

# Woonvisie Eemnes

met zorgcomponent

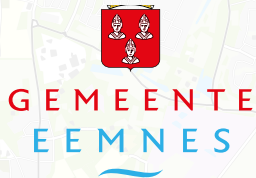
2024-2028



GEMEENTE  
EEMNES  




# Woonvisie Eemnes 2024-2028



Blaricum

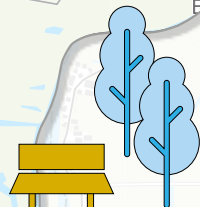


We bouwen **400 woningen** tot en met 2030.

De dorpse saamhorigheid willen we zo houden. Daarom zorgen we voor voldoende plekken om elkaar te **ontmoeten**, binnen en buiten.



**Koeien** horen bij Eemnes en in onze polder. We koesteren het **vogelweidegebied**.



Voldoende passende woningen om de **vergrijzing** op te kunnen vangen.

We zijn zuinig op ons **groene, culturele en dorpse** karakter.

Meer **verschillende soorten woningen**, zodat er voor iedere Eemnesser een geschikte woning is. Dat bevordert de **doorstroming** op de woningmarkt.

Ook voor jongeren, koopstarters en Eemnessers **met een kleine beurs** is er plek in Eemnes.



## Thema 1. De identiteit van Eemnes

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



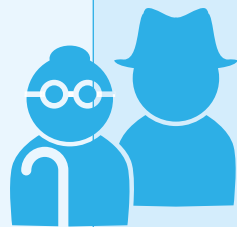
## Thema 2. Betaalbaar wonen in Eemnes

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



## Thema 3. Prettig oud worden in Eemnes

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



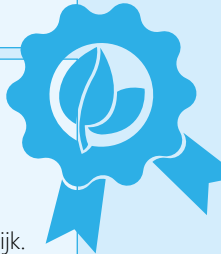
## Thema 4. Samen voor elkaar in Eemnes

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



## Thema 5. Goed leven in Eemnes

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



# Voorwoord wethouders

Eemnes is een prachtige plek om te wonen. Een plek waar we trots zijn op de groene en dorps sfeer. Een plek waar Eemnessers, van jong tot ouder, graag willen blijven wonen. Maar ook een plek waar het voor jonge starters en voor ouderen, die kleiner willen gaan wonen, steeds moeilijker wordt om aan een betaalbare en passende woning te komen. Daarom blijven wij ons met onze nieuwbouwprojecten steeds inzetten om voor elke inwoner van Eemnes, ongeacht hun levensfase, een geschikte woning te bieden. Wij willen niet dat jongeren Eemnes verlaten omdat ze geen woning kunnen vinden. En ook ouderen moeten in hun vertrouwde Eemnes kunnen blijven wonen.

Het is mooi om te zien dat het overgrote deel van de nieuwbouw de afgelopen jaren is toegewezen aan Eemnessers, zowel aan starters als ouderen. Verder zien we dat het Rijk meer regie bij de gemeenten legt. Wij nemen onze verantwoordelijkheid serieus en sturen actief op het waarmaken van de afspraken die wij in de Woondeal Regio Amersfoort met het Rijk hebben gemaakt. Hiervoor moeten we goed nadenken bij het maken van keuzes voor ons nieuwbouwprogramma. De toewijzingscriteria per nieuwbouwproject hebben ons geholpen onze doelen te bereiken. Daar gaan we dus mee door om vooral voor Eemnessers nieuwe woningen te bouwen.

In de komende jaren zullen we ons vooral richten op de ontwikkeling van de Zuidpolder-Zuid tot een gevarieerde en aantrekkelijke wijk. Maar we onderzoeken ook de mogelijkheden voor verdichting in het dorpscentrum. Seniorenwoningen bouwen dicht bij de voorzieningen blijft nog steeds een langgekoesterde wens.



*Theo Reijn,  
wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling*

De Eemnesser gemeenschap is altijd sterk geweest in samenwerking en saamhorigheid. Het is onze taak om deze belangrijke waarden te behouden en te versterken, vooral met het oog op de groeiende vergrijzing. Dit zorgt voor veel druk op onze zorgvoorzieningen, terwijl de vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen groter wordt. We moeten ons voorbereiden op een toekomst waarin ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. En dat vraagt om creatieve oplossingen en denken in mogelijkheden, zowel op het gebied van preventie en passende zorg als de juiste huisvesting.

Het betekent dat we meer woningen moeten bouwen die geschikt zijn voor verschillende levensfasen, bij voorkeur in de buurt van voorzieningen en plekken om elkaar te ontmoeten. Deze wens geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere inwoners die extra zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarnaast zien we een groeiende vraag naar betaalbare, kleinere woningen. We zetten ons daarom in voor de bouw van meer sociale huurwoningen.

Onze visie is om ons woonbeleid zo vorm te geven dat er voldoende mogelijkheden zijn waarin we actief voor elkaar zorgen. Samen met woningcorporaties en maatschappelijke organisaties onderzoeken we mogelijkheden zoals hofjeswoningen of projecten waarin jongere en oudere bewoners samen leven.

Het is van groot belang dat iedereen in Eemnes zich welkom en thuis voelt. Eenzaamheid is een uitdaging die we actief willen aanpakken. We stimuleren initiatieven die sociale verbondenheid versterken en het welzijn van onze inwoners verbeteren.



*Mirjam Havinga,  
wethouder Sociaal domein*

# Inhoud

[Inleiding](#) pag. 5

[Thema 1. De identiteit van Eemnes](#) pag. 6

[Thema 2. Betaalbaar wonen in Eemnes](#) pag. 7

[Thema 3. Prettig oud worden in Eemnes](#) pag. 8

[Thema 4. Samen voor elkaar in Eemnes](#) pag. 10

[Thema 5. Goed leven in Eemnes](#) pag. 12

[Toetsingskader nieuwbouw](#) pag. 13

[Bijlage 1: Woningmarktanalyse](#) pag. 15

# Inleiding

## Een nieuwe woonvisie

Het is fijn wonen en leven in Eemnes. We waarderen het groene en dorpse karakter van onze gemeente. Onze vorige woonvisie liep van 2019 tot en met 2023. We merken dat de woningmarkt er heel anders uitziet dan vier jaar geleden. Door de druk op de woningmarkt komt de leefbaarheid in ons dorp onder druk te staan. Er is te weinig passend en betaalbaar aanbod voor onze jongeren en senioren. Jongeren trekken steeds vaker noodgedwongen weg uit Eemnes. Met de aanstaande vergrijzingsgolf en de personeelstekorten in de zorg staan we op het gebied van wonen en zorg voor een flinke uitdaging.

Naast deze maatschappelijke aanleidingen zijn er ook beleidsmatige redenen om een nieuwe woonvisie te schrijven. De visie op wonen van de Rijksoverheid verschuift van een faciliterende naar een regisserende rol. Gemeenten spelen een grote rol in het verwezenlijken van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's. Samen met de andere gemeenten binnen de regio Amersfoort hebben wij ons gecommitteerd aan de Woondeal Regio Amersfoort, waarin we hebben toegezegd 400 woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan twee derde betaalbaar (inclusief dertig procent sociale huur). Op het gebied van wonen en zorg werkt onze gemeente samen met de regio Gooi en Vechtstreek. Daarom stellen we met de regio een gezamenlijke woonzorgvisie op. Omdat wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn heeft deze woonvisie echter ook een zorgcomponent: we hebben oog voor vergrijzing, de door het Rijk aangewezen aandachtsgroepen en willen het zorgen voor elkaar stimuleren. Deze lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen maken dat wij een nieuwe woonvisie aan u voorleggen. Hierin vindt u onze beleidsprioriteiten voor de komende jaren.

## Doel woonvisie

Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid en het beleid rondom wonen en zorg van de gemeente Eemnes tot en met 2028. Het is de basis voor samenwerking voor onze inwoners en partners in en rond de gemeente Eemnes, en voor samenwerking met de regio, de provincie en het Rijk. De woonvisie fungeert als volkshuisvestelijk programma, één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie. Daarnaast is het de basis voor de prestatieafspraken met de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging. In de Toekomstvisie Eemnes 2030 is als ambitie opgenomen dat onze inwoners in Eemnes kunnen wonen en dat er in Eemnes passende woningen zijn voor iedere doelgroep. Deze woonvisie is erop gericht om die ambitie te verwezenlijken.

## Samenwerking en participatie

Om tot goed beleid te komen waar de Eemnesser samenleving iets aan heeft is het van belang om die samenleving te horen. Zonder de input van inwoners, raadsleden en samenwerkende partijen had deze visie niet tot stand kunnen komen. We willen



iedereen bedanken die de digitale vragenlijst heeft ingevuld, naar de inwonersavond is gekomen, en/of heeft deelgenomen aan de Dag van het Wonen op 22 juni 2023<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Zie ook [www.eemnes.nl/woonvisie](http://www.eemnes.nl/woonvisie)



## Thema 1. De identiteit van Eemnes

We zijn trots op ons dorp en de Eemnesser cultuur met zijn eigen waarden en tradities. Onze inwoners en onze gemeenschap zijn bepalend voor die cultuur. Dat gaven inwoners, raadsleden en partners ook mee: onze identiteit zit in mensen, niet in stenen. Samen maken we Eemnes. Daarom vinden we het belangrijk dat Eemnessers die in het dorp willen wonen, hier ook kunnen wonen. In een woning die past bij hun wensen en behoeften. De manier waarop woningen en woonbeleid bijdragen aan de Eemnesser identiteit staat centraal in deze woonvisie.

**Hoofddoel Woonvisie: Woningbouw en woonbeleid draagt positief bij aan de Eemnesser identiteit. Voor iedere Eemnesser zijn er passende woningen.**

### Wat zien we?

De woningmarkt en de zorg staan onder druk. Dat betekent dat we voor uitdagingen staan. Er gaat gelukkig ook veel goed en er liggen kansen om de uitdagingen die we zien het hoofd te bieden.

#### Doelgroepen



Eemnes vergrijst komende jaren, maar er is onvoldoende passend aanbod voor senioren. Jongeren hebben moeite om aan betaalbare woonruimte te komen. Er zijn meer woningen nodig voor aandachtsgroepen en mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte.

#### Woningvoorraad



Er staan veel vergelijkbare woningen in ons dorp: veel eengezins koopwoningen die duurder zijn dan €390.000. Dat hindert de doorstroming. Er is behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en sociale koop).



#### Wonen met zorg

In de toekomst zal de druk op de zorg verder toenemen. Dit betekent dat het behouden en versterken van onze gemeenschap nóg belangrijker wordt. Om te zorgen dat mensen langer prettig zelfstandig kunnen wonen is het van belang om het juiste aanbod toe te voegen. Dat betekent o.a. levensloopbestendige woningen, geclusterde woonvormen en woningen die (door het woonconcept of de locatie) het zorgen voor elkaar stimuleren, door netwerken van steun en/of mantelzorg, en het realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken.



#### Leefbaar en groen

Het groene karakter van Eemnes wordt gewaardeerd. De sociale cohesie in onze gemeente is hoog. Groen, toegankelijkheid en ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte zijn goed voor de leefbaarheid. Voor een leefbare planeet en betaalbare woonlasten zien we nog een opgave in het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad.



## Thema 2. Betaalbaar wonen in Eemnes

**Doel: Ook voor jongeren, koopstarters en Eemnessers met een kleine beurs is er plek op de woningmarkt van Eemnes.**

### Wat zien we?



#### Eenzijdig woningaanbod beperkt doorstroming

De woningvoorraad in Eemnes is te eenzijdig, waardoor doorstroming niet op gang komt. Koopwoningen zijn te duur voor koopstarters. Voor mensen met een koopwoning die willen verhuizen is er te weinig aansluitend aanbod om 'de volgende stap' te kunnen zetten.



#### Weinig betaalbaar aanbod

Een groot deel van de koopwoningen in onze gemeente is duurder dan €390.000 en daarmee niet betaalbaar voor jongeren en koopstarters. Huren is vaak geen alternatief: er is weinig particuliere/middeldure huur en in de sociale huur komen jaarlijks maar weinig woningen vrij.



#### Vertrekkende jongeren

Doordat er weinig betaalbaar aanbod voor jongeren is, verhuizen veel jonge Eemnessers naar buiten de gemeente en is het lastig om terug te keren. Dit terwijl werkende jongeren graag in Eemnes willen blijven. Ook wil een deel van de vertrokken jongeren graag terugkeren naar Eemnes. Het vertrek van een generatie Eemnessers heeft een negatieve invloed op de sociale cohesie. Zorgen voor elkaar gebeurt vaak door familieleden. Bij jonge Eemnessers die bij hun ouders blijven wonen kan 'stilstand' ontstaan.

### Wat gaan we doen?

- We creëren meer divers woningaanbod, waarvan een aanzienlijk deel voldoende betaalbare woningen voor starters. Twee derde van de nieuwbouw valt in de categorie 'betaalbaar' volgens de definitie van het Rijk: koop tot €390.000 (prijsspeil 2024) en (sociale- en middeldure) huur tot en met 186 punten in het woningwaarderingssysteem. Minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma is sociale huur.
  - We zetten in op het toevoegen van sociale koop onder de €270.000 en bouwen kleiner (max. 50 m<sup>2</sup>) zodat betaalbare woningen betaalbaar blijven;
  - Meer middeldure huur om het gat tussen sociale huur en koop te overbruggen;
  - We voegen creatieve concepten toe in sociale- en middenhuur toe, zoals modulaire bouw, flexwonen en Tiny Houses om aan verschillende behoeften te kunnen voldoen. Ook realiseren we boven benedenwoningen met starters/jongeren boven;
- We staan open voor meerlaags bouwen naar voorbeeld van de Hinkstapsprong (vier lagen of meer), mits de omgeving zich daarvoor leent.
- We benutten de kansen en ruimte in de bestaande voorraad.
  - Eenvoudiger maken om voordeuren te delen;
  - Splitsingsbeleid verruimen;
  - Starten met Onder de Pannen.
- We schrijven iedere Eemnesser aan die 18 jaar wordt en attenderen ze erop zich in te schrijven bij WoningNet.
- We benutten de ruimte die we hebben om lokaal toe te wijzen maximaal. Betaalbare woningen moeten ten eerste ten goede komen aan mensen met sociale of maatschappelijke binding met Eemnes.



## Thema 3. Prettig oud worden in Eemnes

**Doel:** Er zijn in Eemnes voldoende passende woningen om de vergrijzing op te kunnen vangen. Ouderen wonen zoveel mogelijk in een passende woning. Daarbij houden we rekening met de verschillende wensen en behoeften onder onze senioren.

### Wat zien we?

De zorg staat onder druk. Er is te weinig personeel om de zorgvraag op te vangen. Dat zorgt voor uitdagingen. Landelijk beleid is erop gericht dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, ook met een zorgvraag. De ene oudere is echter de andere niet. Vitale ouderen hebben andere wensen en behoeften.



### Vergrijzing en woningbehoefte senioren nemen toe

In Eemnes is sprake van dubbele vergrijzing, laten de huishoudensprognoses zien. De groep ouderen wordt groter én ouder. Met name de groep 75-plussers neemt toe. Huishoudens worden kleiner. Hierdoor zijn meer (kleinere) woningen nodig. Deze toename kunnen we niet op één manier of locatie opvangen.



### Lage verhuiscapaciteit onder ouderen

Ouderen in Eemnes hebben een lage verhuiscapaciteit. Dit komt deels door onvoldoende passend aanbod, waarbij nabijheid van voorzieningen en levensloopgeschiktheid een rol spelen. Ook de aanwezigheid van het sociale netwerk speelt een rol.



### Weinig levensloopgeschikte woningen

Veel ouderen wonen (nog) niet in een passende woning. Slechts 10% van de woningvoorraad in Eemnes is op dit moment levensloopgeschikt (zonder trappen bereikbaar, alle belangrijke vertrekken op dezelfde verdieping, badkamer voldoende ruim om thuiszorg te kunnen ontvangen). 30% is met een kleine investering geschikt te maken voor mensen die slecht ter been zijn.

### Wat gaan we doen?

- We bouwen nieuwe woningen voor senioren met oog voor diversiteit in wensen en behoeften.
  - 40% van de nieuwbouw is levensloopgeschikt, zowel huur als koop. Dit percentage is 10% hoger dan de landelijke norm, omdat Eemnes in de bestaande woningvoorraad relatief weinig levensloopgeschikte woningen heeft en we die achterstand willen inlopen. We monitoren de voortgang jaarlijks.
  - We onderzoeken de mogelijkheden om voorzieningen toe te voegen in Zuidpolder. Daarbij kijken we naar mobiliteitsoplossingen voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking.
  - We verkennen de mogelijkheden om zorgaanbod toe te voegen in Eemnes om te voorkomen dat men uit het dorp moet verhuizen.
  - We benutten kansen voor 'dorps' en groen verdichten ter bevordering van de leefbaarheid en het kunnen toevoegen van seniorenhuisvesting nabij voorzieningen.
  - We maken beleid voor hofjeswoningen en andere nieuwe woonvormen op agrarische locaties en vrijkomende agrarische bebouwing, indien voorzieningen vanaf deze plekken bereikbaar zijn.



### Thema 3. Prettig oud worden in Eemnes

- We benutten de bestaande ruimte.
  - Verhuizen naar een passende woning is wenselijker dan woningaanpassingen. Voordat we trapliften vergoeden onderzoeken we samen met de inwoner of verhuizen een meer toekomstbestendige optie is. Dit ondersteunen we met de wooncoach en de VGNB-regeling.
  - We versoepelen de regels rond kamer- en hospitaverhuur.
  - We faciliteren (pre)mantelzorg- en meergeneratiewoningen en passen daar ons beleid op aan.
  - Bij de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen onderzoeken we de mogelijkheid tot verruiming van het criterium maatschappelijke binding.





## Thema 4. Samen voor elkaar in Eemnes

**Doel: Eemnes biedt een thuis aan iedereen. Het is hier goed wonen, ook voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag of mensen die behoren tot een aandachtsgroep.**

### Wat zien we?

Door de druk op de zorg kunnen we minder vaak een beroep doen op formele zorg in de toekomst. Dat betekent dat we op een andere manier moeten kijken naar wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Er zijn meer mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, de zogenoemde aandachtsgroepen. Ook voor hen willen we in Eemnes een fijn thuis bieden.



### Zorg onder druk

De zorg- en ondersteuningsbehoefte van Eemnessers neemt toe, maar er is niet voldoende personeel om dat op te vangen. Daardoor kunnen mensen in de toekomst minder vaak rekenen op formele zorg en zullen mensen meer zelf moeten doen en voor elkaar moeten zorgen.



### Zorgen voor elkaar en preventie

Om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken zullen we meer voor elkaar moeten zorgen. Sociale netwerken en ontmoeting worden belangrijker dan ooit. We zien echter een afname in mantelzorgers en vrijwilligerswerk. 8,3% van

de Eemnessers voelt zich ernstig tot zeer ernstig eenzaam: daar willen we iets aan doen. Daarnaast is het belangrijk om in te zetten op welzijn en preventie. Dit draagt bij aan gezonder en gelukkiger lang leven. Daarnaast beperkt het de afhankelijkheid van formele zorg.



### Een thuis voor iedereen

Het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* benoemt een aantal kwetsbare groepen met een bijzondere positie op de woningmarkt.<sup>2</sup> Mensen die het niet zelfstandig redden, krijgen passende ondersteuning vanuit de gemeente. Deze ondersteuning is gericht op het (weer) binnen hun mogelijkheden zelfstandig oppakken van hun leven. Dat doen we vanuit individuele (WMO) en collectieve voorzieningen. Huisvesting is vaak een basisvoorwaarde om vanuit zelfstandigheid weer deel te nemen aan de samenleving. In de regionale woonzorgvisie stemmen we beleid af met de overige regiogemeenten. Lokaal pakken we onze verantwoordelijkheid en werken we dit uit. Het huisvesten van statushouders is onze gemeentelijke taak en doen we in samenwerking met de Alliantie. Daarbij is het belangrijk dat deze nieuwe inwoners goed landen en integreren in onze samenleving. Voor woonwagenbewoners wil Eemnes samen met regiogemeenten toewerken naar een regionaal beleidskader.

<sup>2</sup> Een deel van deze groepen krijgt ook aandacht in de regionale woonzorgvisie. Het gaat om de volgende mensen: mensen met een urgente woonvraag; mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO), of jeugdhulp met verblijf; (dreigend) dak- en thuisloze mensen; rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoeftige ouderen deel van uitmaken); stoppende sekswerkers.



## Thema 4. Samen voor elkaar in Eemnes

### Wat gaan we doen?

- We zorgen voor meer passende huisvesting voor aandachtsgroepen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit stemmen we af met de regio; hierbij nemen we onze verantwoordelijkheid.
    - Samen met zorg- en welzijnsaanbieders en de corporatie realiseren we geclusterde woonvormen voor gemengde doelgroepen op geschikte plekken: senioren, aandachtsgroepen en jongeren.
    - We voegen meer goedkope sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens toe om doorstroming in de sociale huur te bevorderen en aandachtsgroepen beter te kunnen huisvesten.
  - Om te voorkomen dat mensen een (zwaardere) zorg- en ondersteuningsvraag ontwikkelen zetten we in op preventie, informele steun (zoals ons Leefstijlpunt) en zorgen inwoners voor elkaar. Wanneer het niet meer gaat zorgen we dat zorg of ondersteuning beschikbaar is door dit efficiënt in te richten.
  - Voor iedereen is plek in Eemnes. We zetten in op ggz-vriendelijke wijken, door bewustwording in de wijk, begeleiding en te kijken naar wat mensen wél kunnen.
  - Er is behoefte aan extra woonwagendplaatsen. De precieze omvang van de opgave wordt regionaal onderzocht en naar aanleiding daarvan voegen we extra woonwagendplaatsen toe.
  - We voegen Beschermd Wonen-plekken toe, conform het Beleidsplan Bescherming & Opvang Gooi en Vechtstreek 2022-2025 en de (nog vast te stellen) regionale woonzorgvisie Gooi en Vechtstreek.
  - We bieden ruimte aan ouderinitiatieven zoals Happy Home en andere initiatieven die de sociale cohesie van Eemnes verbeteren. Waar nodig ondersteunen we daarbij. Voorwaarde hiervoor is wel dat men lokale of regionale binding met Eemnes heeft.
- We gaan door met het bestrijden van eenzaamheid onder ouderen en andere doelgroepen. Nabijheid van voorzieningen, geschikt levensloopbestendig aanbod, semicollectieve woonvormen / mix woonvormen kunnen bijdragen aan betrokkenheid en versterken sociale cohesie.
  - Om jongeren met een (lichte) zorgvraag te huisvesten blijven we doorgaan met Kamers met Aandacht.



## Thema 5. Goed leven in Eemnes

**Doel:** In Eemnes is de leefbaarheid en de sociale cohesie hoog. Er zijn genoeg plekken om elkaar te ontmoeten, binnen én buiten. We zijn een groene gemeente met een duurzame woningvoorraad en woonomgeving die voorbereid is op de toekomst.

### Wat zien we?

Goed wonen in Eemnes gaat verder dan het huis waarin je woont; het gaat net zo goed over de fysieke en sociale omgeving. We waarderen het groene karakter van onze gemeente en de gemeenschapszin: dat willen we behouden en versterken.



#### Ontmoeten

Het bevorderen van ontmoeting is belangrijk voor gemeenschapszin, zeker in nieuwbouwwijken waar mensen pas net wonen, zoals de Zuidpolder. Daarvoor zijn er laagdrempelige ontmoetingsplekken nodig, binnen en buiten.



#### Een groene en toegankelijke leefomgeving

Een groene en toegankelijke leefomgeving bevordert ontmoeting en beweging. Eemnes is een groene gemeente en we vinden het belangrijk dat dat zo blijft. Voldoende groen en goede waterhuishouding helpen ook de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Mensen met een kwetsbare gezondheid zijn extra gevoelig voor bijvoorbeeld hittestress.



#### Duurzaam wonen

In 2022 hebben we samen met andere Utrechtse gemeenten het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw getekend. Door de stijgende energieprijzen zijn mensen zich steeds bewuster van hun energieverbruik, vooral wanneer hun huis een slecht energielabel heeft. Een duurzaam huis is daarmee ook een betaalbaar huis. We zien echter dat de particuliere voorraad achter blijft bij de verduurzaming.

### Wat gaan we doen?

- In Zuidpolder-Zuid voegen we een locatie toe waar mensen laagdrempelig kunnen ontmoeten.
- Het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van de provincie Utrecht is leidend voor onze ambities en actief op het gebied van duurzame woningbouw.
- We stimuleren het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad door inwoners actief te informeren over de mogelijkheden en richten ons daarbij met name op particuliere woningeigenaren. We blijven financiële hulp bieden voor verduurzamingsmaatregelen via de duurzaamheidslening en we gaan met de woningcorporatie in gesprek om verduurzamingsacties in de sociale voorraad te koppelen aan de particuliere voorraad. Op deze manier werken we toe naar ons doel om in 2030 70% CO<sub>2</sub> gereduceerd te hebben.
- Nieuwbouw is minder milieubelastend door vaker te kiezen voor circulair bouwen i.p.v. bouwen in steen en beton.



## Thema 5. Goed leven in Eemnes

- We richten de openbare ruimte groen, biodivers en klimaatadaptief in. Daarbij gaan we als eerst aan de slag op plekken in de buurt van zorgvoorzieningen en op plekken waar veel ouderen wonen. Daarbij zorgen we dat iedere aanpassing in de openbare ruimte op een positieve manier bijdraagt aan toegankelijkheid.
- We stellen een Lokale Inclusieagenda op.<sup>3</sup> Hierbij nemen we maatregelen om Eemnes verder toegankelijk te maken. Op deze manier kunnen personen met een beperking zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk leven.



<sup>3</sup>Zie <https://vng.nl/artikelen/handreiking-lokale-inclusie-agenda>.

# Toetsingskader nieuwbouw

**Doel: Aan dit toetsingskader nieuwbouw moeten nieuwe woningbouw projecten binnen de gemeente Eemnes voldoen. Dit kader is conform de gemaakte afspraken in de Woondeal regio Amersfoort. Dit betekent dat 66% van het nieuwbouwprogramma in het betaalbare segment wordt gebouwd, waarvan 30% sociale huur. Met betaalbaar segment bedoelen we: sociale huur, middeldure huur tot € 1123,13 en koop tot € 390.000,-.**

## Kwantitatief kader

Afgesproken is dat er in Eemnes in de periode 2022 tot en met 2030 ten minste 400 woningen worden opgeleverd. Dit gebeurt zowel door uitbreiding (zoals in de Zuidpolder) als op diverse inbreidinglocaties binnen het dorp. Hieronder vindt u het kwantitatief kader toegespitst op de Eemnesser situatie. Daarbovenop ligt er de ambitie om de komende periode minimaal 50 flexwoningen te bouwen.

| Type woningbouw                                                                      | Min. hoeveelheid |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Reguliere programmering (o.a. Zuidpolder Zuid, Ocriet, de Hilt en de Streefoordlaan) | 400              |
| Flexwoningen                                                                         | 50               |

## Kwalitatief kader

We streven naar het toevoegen van een variatie in woningtypologieën om aan de behoefte van zoveel mogelijk Eemnessers te voldoen. Daarbij vinden wij het belangrijk dat er flexibel wordt gebouwd. Hiermee bedoelen we woningen toevoegen die passen bij mensen met verschillende woonbehoeften en breed inzetbaar zijn voor zowel jong én oud. Hiermee spelen we in op de vergrijzing en behoefte van starters. Nieuwbouw moet bijdragen aan het vergroten van

de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente (we willen toegroeien naar 30%). Maar ook woningen in het middensegment zijn nodig om de doorstroming te bevorderen en de slaagkans van woningzoekenden met een middeninkomen te vergroten.

Het toevoegen van woningen in het betaalbare segment heeft onze prioriteit. Om betaalbare woningen betaalbaar te bouwen en ook betaalbaar te houden voor de doelgroep sturen we op:

- innovatieve bouwmethoden;
- woningen met kleinere oppervlakten waarbij de mogelijkheden voor uitbouw worden beperkt;
- bij nieuwbouwinitiatieven waarbij de formele omgevingsvergunnings- en/of omgevingsplanprocedure nog niet is gestart, werken we met een norm voor een gemiddeld woonoppervlakte per project. We stellen deze norm vast op gemiddeld 65m<sup>2</sup> voor het sociale- en middensegment (cat. 1 en cat. 2 in de tabel hieronder);
- uitgangspunt bij de realisatie van sociale huurwoningen is dat deze worden geëxploiteerd door een woningcorporatie;

Los van de harde programmatische eisen die hieronder gesteld worden zijn de volgende zaken voor de gemeente Eemnes van groot belang:

- nieuwe woonconcepten, geclusterde woonvormen (voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte);
- alle nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG norm;
- nieuwbouwprojecten worden natuurinclusief gebouwd (ruimte voor biodiversiteit);
- het door gemeente Eemnes ondertekende Convenant Toekomstbestendige Woningbouw is leidend voor de nieuwbouw van woningen;<sup>4</sup>
- gelet op de toenemende vergrijzing en het beperkt aantal gelijkvloerse of levensloopbestendige woningen in de huidige woningvoorraad, sturen we erop dat tenminste 40% van onze woningen levensloopbestendig worden gebouwd.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#)

<sup>5</sup> De gemeente formuleert hiervoor in 2024 een norm.

|                                                                               | Segment                                   | Huur                     | Koop                        | % nieuwbouw |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| Cat. 1                                                                        | Totaal sociale segment                    | Tot €808,06 <sup>6</sup> |                             | 35%         |
| Cat. 1a                                                                       | Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens   | Tot €647,19              | -                           | 20%         |
| Cat. 1b                                                                       | Sociale huur vanaf eerste aftoppingsgrens | €647,19 tot €808,06      | -                           | 10%         |
| Cat. 1c                                                                       | Sociale koop                              |                          | Tot €270.000                | 5%          |
| Cat. 2                                                                        | Totaal midden segment                     | €808,06 tot €1.123,13    | Tot €390.000                | 31%         |
| Cat. 2a                                                                       | Middeldure huur                           | €808,06 tot €1.123,13    |                             | 10%         |
| Cat. 2b                                                                       | Betaalbare koop                           |                          | Van €270.000 tot €390.000   | 21%         |
| Cat. 3                                                                        | Totaal NHG-grens                          |                          | Van € 390.000 tot € 425.000 | 4%          |
| Cat. 4                                                                        | Vrije sector**                            | Vanaf €1.123,13          | Vanaf €425.000              | 30%         |
|                                                                               | Aandeel levensloopgeschikt/nultreden      |                          |                             | 40%         |
| *De percentages van categorie 2a en 2b zijn uitwisselbaar.                    |                                           |                          |                             |             |
| **Realisatie van meer sociaal en middensegment is zonder ontheffing mogelijk. |                                           |                          |                             |             |

Bovenstaand kwalitatief kader is de opgave voor Eemnes in de periode tot en 2030 om onze doelstellingen uit de woonvisie te behalen. Wij realiseren dit door het kader als randvoorwaarde te stellen voor elk nieuwbouwplan dat 3 of meer woningen oplevert in de periode tot en met 2030. Omdat niet elk project de mogelijkheden heeft voor de differentiatie zoals opgenomen in het kader, bijvoorbeeld als er aantoonbaar afspraken zijn gemaakt over een ander programma, kan het college ontheffing verlenen.<sup>7</sup> Dit op voorwaarde dat er conform het Compensatiefonds financieel of fysiek wordt gecompenseerd.<sup>8</sup>

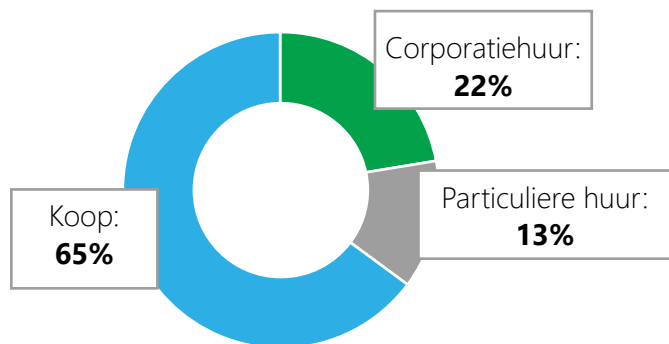
<sup>6</sup>Prijspeil per 1 juli 2023. De huurprijzen worden geïndexeerd conform het woningwaarderingsstelsel, jaarlijks per 1 juli. Voor 2024 zijn deze prijsgrenzen nog niet bekend.

<sup>7</sup>In de Woondeal is opgenomen dat bestaande afspraken niet opengebroken worden om vertraging te voorkomen: "Uitgangspunt is in principe dat bestaande/contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen." Voor Zuidpolder Zuid is dit van toepassing aangezien hier reeds contractuele afspraken zijn gemaakt o.b.v. het kwalitatief kader uit de woonvisie van 2019.

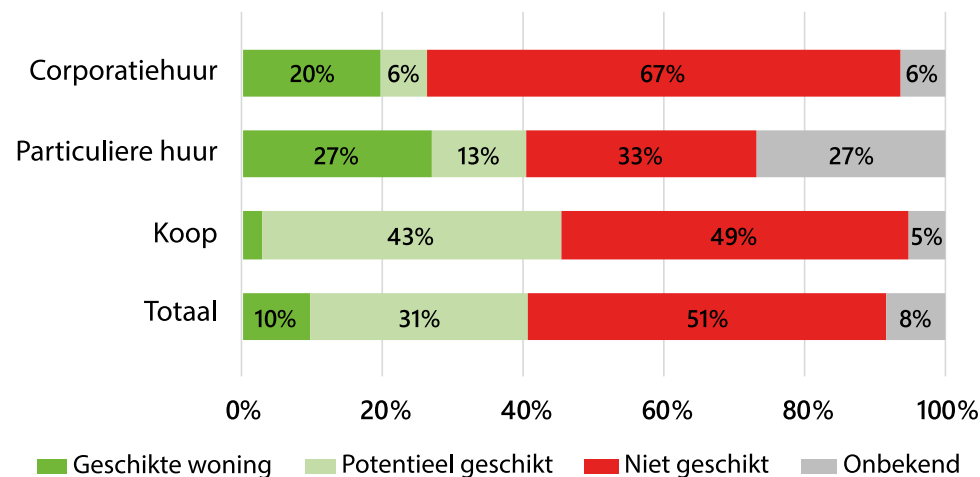
<sup>8</sup>[Compensatiefonds betaalbare woningen Eemnes](#)

# Bijlage I: woningmarktanalyse

Figuur 1: Eigendomssituatie huidige woningvoorraad

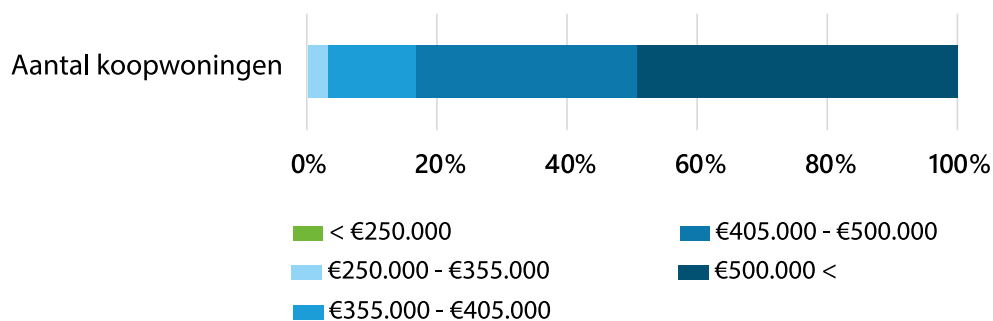


Figuur 3: Levensloopgeschiktheid naar eigendom



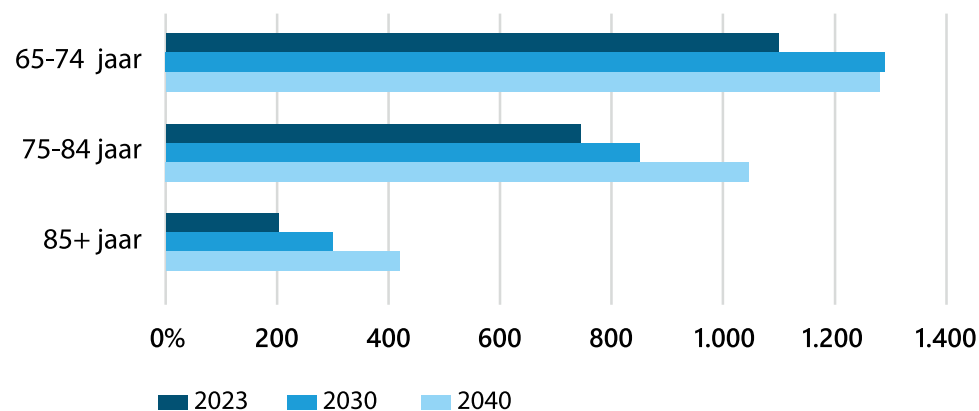
Bron: WOZ-bestand gemeente Eemnes, aanpassing Companen.

Figuur 2: WOZ-klasse koopwoningen



Bron: WOZ-bestand gemeente Eemnes

Figuur 4: Demografische ontwikkeling ouderen (bevolking)

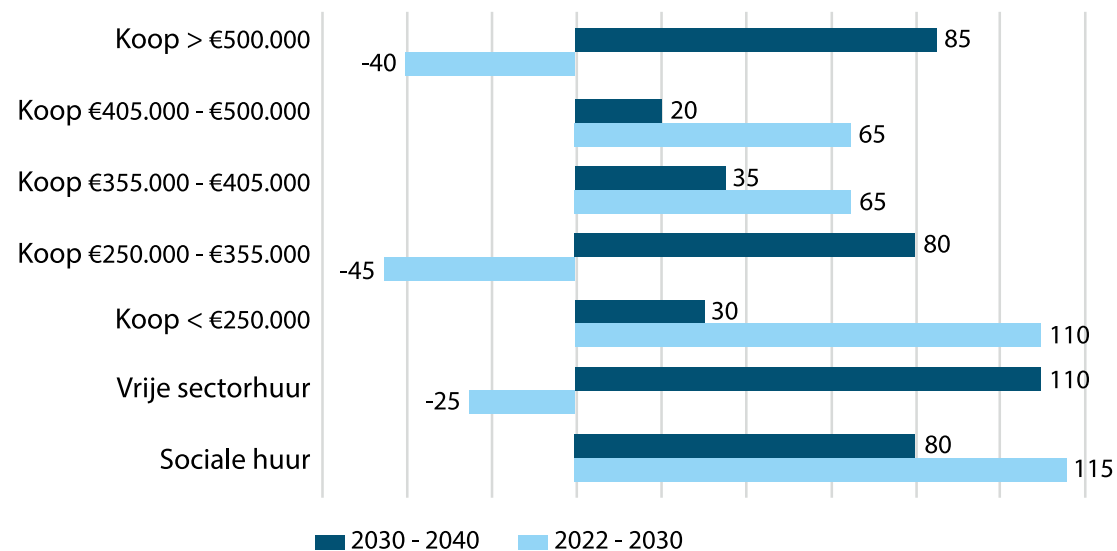


**Tabel 1 Huishoudensprognose 2022-2040**

|                                 | 2022-2030   | 2030-2040  | 2022-2040   |
|---------------------------------|-------------|------------|-------------|
| 1-2 phh tot 35 jaar             | +28         | -51        | -23         |
| 1-2 phh tussen de 35 en 55 jaar | +46         | +102       | +148        |
| Gezin                           | -52         | +26        | -26         |
| 1-2 phh tussen de 55 en 65 jaar | -28         | -154       | -182        |
| 1-2 phh tussen de 65 en 75 jaar | +54         | -37        | +17         |
| 1-2 phh ouder dan 75 jaar       | +166        | +195       | +361        |
| <b>Totaal</b>                   | <b>+214</b> | <b>+81</b> | <b>+295</b> |

Bron: Primos

**Figuur 5: Lokale woningbehoefte Eemnes**



Bron: Atrivé, Primos, WoOn21, bewerking Companen.