Een passend thuis in Zeewolde



Zeewolde

Coloriet

woonpalet

Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg 2026 - 2030

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord ... 3

1. Inleiding ... 4
   - 1.1 Strategische visie: De koers naar 2040 ... 4
   - 1.2 Bestuur dat meebeweegt en richting geeft ... 4
2. In Zeewolde doen we het gewoon! ... 6
   - 2.1 Verder kijken dan formele grenzen ... 6
   - 2.2 Organisatiestructuur ... 6
3. Opgave en visie ... 8
   - 3.1 Zeewolde: nu en in de toekomst ... 8
   - 3.2 Ambitie: zelfstandig waar het kan, samen waar nodig ... 9
   - 3.3 Huisvestingsverordening ... 9
4. Woningvoorraad ... 11
   - 4.1 Een toekomstbestendige woningvoorraad ... 11
   - 4.2 Betaalbaarheidscategorie Zeewolde ... 12
   - 4.4 Nieuwe woonvormen ... 15
5. Ontwikkelgebieden ... 17
   - 5.1 Polderwijk ... 17
   - 5.2 Gebied A /Zeewolde Noord Oost ... 18
   - 5.3 Inbreidingslocaties ... 19
   - 5.4 Oosterwold ... 19
   - 5.5 Kwaliteit woningen ... 19
6. Wonen en zorg integreren in de wijk ... 20
   - 6.1 Actieplan doorstroming senioren ... 20
   - 6.2 Ondersteuning en preventie ... 21
   - 6.3 Bereik en ondersteuning van doelgroepen ... 21
   - 6.4 Opgroeien in Zeewolde ... 21
   - 6.5 Speelruimtebeleid ... 22
   - 6.6 Wijkscan Zuid ... 22
   - 6.7 Duurzaamheid ... 22
   - 6.8 Veiligheid en leefbaarheid ... 23
7. Van visie naar uitvoering: maatregelen ... 24
   - 7.1 Maatregelen woningvoorraad en nieuwbouw ... 24
   - 7.2 Maatregelen integratie wonen en zorg ... 25
   - 7.3 Maatregelen doorstroming ... 25
   - 7.4 Maatregelen ondersteuning en preventie ... 25
8. Governance en samenwerking ... 26
9. Financiën ... 27
10. Randvoorwaarden en belemmerende factoren ... 28
11. Monitoring en bijsturing ... 29

VOORWOORD



Wonen is veel meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het is de absolute basis voor bestaanszekerheid, een goede gezondheid en de mogelijkheid om volwaardig mee te kunnen doen in onze samenleving.

In een gemeente als Zeewolde - waar ruimte, groen en gemeenschapszin de kern van onze identiteit vormen- koesteren we dan ook een heldere wens: iedereen verdient een plek die naadloos aansluit bij zijn of haar leven.

De werkelijkheid laat echter zien dat dit streven stevig onder druk staat. Een passend thuis vinden is simpelweg niet meer vanzelfsprekend. We zien dat starters vastlopen in hun zoektocht naar een eerste woning en dat de roep om betaalbare huizen onverminderd groot blijft. Tegelijkertijd wonen ouderen vaak (noodgedwongen) langer in een huis dat eigenlijk niet meer bij hun levensfase past. Daar komt nog een fundamentele verandering bij: de zorg verschuift. Mensen wonen langer zelfstandig en leunen daardoor zwaarder op hun directe omgeving. Deze nieuwe realiteit vraagt om scherpe keuzes. Maar bovenal vraagt het om een ijzersterke samenwerking tussen inwoners, partners en gemeente.

Met de voorliggende ***Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg*** zetten we een cruciale stap. Als een van de fundamentele bouwstenen van ons nog op te stellen Volkshuisvestings-programma, gooien we met deze agenda het roer om. We doorbreken schotten en kiezen bewust voor een integrale aanpak. We denken niet langer in losse opgaven, maar smeden wonen, welzijn en zorg nadrukkelijk samen tot een gezamenlijke ambitie: ervoor zorgen dat iedereen in Zeewolde passend en prettig kan wonen.

Nu, en in de toekomst.

Helmut Hermans
Wethouder Wonen
Gemeente Zeewolde

1. INLEIDING

1.1 STRATEGISCHE VISIE: DE KOERS NAAR 2040

De Woonzorgvisie vormt de strategische koers voor de periode 2026-2040, waarin Zeewolde een fijne en vitale gemeente wil blijven waar mensen prettig wonen. We kiezen hierbij bewust voor kwaliteit boven kwantiteit. Met deze visie als fundament gaan we nu over naar de concrete uitvoering. Deze Uitvoeringsagenda richt zich specifiek op de acties en maatregelen voor de eerste periode van 2026 tot 2030, om zo een duurzame basis en startpunt te leggen voor de Woonzorgvisie tot 2040.

Integrale versterking: De motor van Zeewolde
Wonen, economie, zorg en leefbaarheid horen in Zeewolde bij elkaar. Ze versterken elkaar als een motor. Een goede woningmarkt trekt ondernemers en talent aan. Dit is belangrijk voor onze winkels, scholen en verenigingen. Zorg is een vast onderdeel van onze buurt. Met slimme woningen en buurten die toegespitst zijn op sociale cohesie kunnen mensen langer zelfstandig blijven. Zeewolde is goed bereikbaar, maar blijft ook een plek van rust en ruimte. Groei mag immers nooit ten koste gaan van onze kernkwaliteiten: groen, water, veiligheid en ruimte.

Als ‘pioniershaven’ kiezen we voor de menselijke maat. We bouwen aan een inclusieve samenleving waar iedereen mee kan doen. Onze strategie is dat inwoners voor elke stap in hun leven een passende woning in onze gemeente kunnen vinden. Dit begint bij een eerste woning voor starters, daarna een huis voor gezinnen en later een woning die geschikt is voor senioren zoals een geclusterde woning of een woning waar zorg dichtbij is. Met onze huisvestingsverordening zorgen we ervoor dat inwoners van Zeewolde en mensen met onmisbare beroepen, zoals leraren, agenten en zorgmedewerkers, voorrang krijgen. Zij zijn hard nodig om onze voorzieningen goed te houden.

1.2 BESTUUR DAT MEEBEWEEGT EN RICHTING GEEFT

Vanuit de Woonzorgvisie 2026-2040 sturen we onze visie bij waar nodig. De wereld om ons heen verandert steeds, en daarom veranderen onze plannen mee. We kijken bij elke uitvoeringsagenda voor elke 4 jaar wat er speelt in de samenleving en de economie. Zo passen we onze bouwplannen en investeringen op tijd aan. Onze visie voor de lange termijn blijft daarbij altijd het uitgangspunt. Zeewolde doet het gewoon: met lef, een frisse blik en veel aandacht voor hoe fijn mensen hier wonen.

Volkshuisvestingsprogramma
Conform de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is elke gemeente verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen in 2027. De Woonzorgvisie en deze Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg zijn essentiële bouwstenen van dit overkoepelende programma en geven invulling aan de strategische en operationele doelen van de gemeente Zeewolde. Om de huisvesting van al onze inwoners goed te regelen, werkt de gemeente met vier bouwstenen die de brug slaan van strategische wens naar realisatie:

1. **De Woonzorgvisie 2026-2040**
   De strategische onderlegger en onze visie en wens op wonen, zorg en welzijn. Hierin is onderzocht en bepaald welke doelgroepen behoefte hebben aan zorg en passende huisvesting. Raadsbesluit: 26 februari 2026.
2. **De Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg**
   De operationele motor die de strategische doelen uit de Woonzorgvisie vertaalt naar de praktijk voor de periode 2026-2030. Raadsbesluit: 1 oktober 2026.
3. **Volkshuisvestingsprogramma**
   Met het Volkshuisvestingsprogramma borgen we dat afspraken uit deze Uitvoeringsagenda via de Omgevingswet juridisch en wettelijk vastgelegd worden. In dit programma zal ook de hernieuwde Woondeal ZUND (Q1 2027) landen. Daarnaast worden hierin ook de afspraken over de regionale afstemming voor de huisvesting van aandachtsgroepen meegenomen. Collegebesluit: Q2 2027.
4. **De Huisvestingsverordening**
   De kaders en speerpunten voor de toewijzing van woonruimte om de kansen voor eigen inwoners en speciale beroepsgroepen op de lokale woningmarkt te vergroten, maar ook ruimte te houden voor pioniers. Raadsbesluit: Q2/Q3 2027.



2. IN ZEEWOLDE DOEN WE HET GEWOON!

2.1 VERDER KIJKEN DAN FORMELE GRENZEN

De Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg is de concrete lokale uitwerking van onze Woonzorgvisie. In nauwe samenwerking met zorgorganisatie Coloriet en woningcorporatie Woonpalet vertalen we deze ambities naar actie. Complexe maatschappelijke opgaven kunnen we alleen samen aanpakken. Gemeente Zeewolde, Woonpalet, Coloriet en andere lokale samenwerkingspartners brengen ieder hun eigen expertise in. We durven daarbij verder te kijken dan onze formele kaders en regels. Waar de situatie erom vraagt, kleuren we buiten de lijntjes om de inwoner centraal te stellen. We werken op basis van vertrouwen, maar spreken elkaar ook kritisch aan op inzet en resultaat.

Een dynamisch kompas

De doelen en aantallen in deze uitvoeringsagenda zijn ons kompas voor onze dagelijkse acties en toekomstige investeringen. Toch is het geen in beton gegoten plan: het is een levend document. Elk jaar bekijken we samen opnieuw de prioriteiten en sturen we bij waar veranderende omstandigheden daarom vragen. We zijn ervan overtuigd dat we door deze samenwerking sneller tot vernieuwende oplossingen komen en dat een gezamenlijke aanpak onderaan de streep veel effectiever is dan wanneer ieder voor zich opereert.

2.2 ORGANISATIESTRUCTUUR

Om daadkrachtig te blijven, maken we gebruik van bestaande overleggen en voorkomen we onnodige bureaucratie. Hierbij sturen we pragmatisch, waarbij de organisatie er als volgt uit ziet:

- **Stuurgroep wonen-zorg (bestuurlijk niveau)**
  Bestaat uit de bestuurders van de gemeente Zeewolde, Woonpalet en Coloriet. Zij bepalen de strategische koers, stellen de prioriteiten vast en hakken knopen door bij complexe knelpunten.
- **Klankbordgroep wonen, welzijn en zorg (tactisch niveau)**
  Dit overleg bestaat uit vertegenwoordigers van alle partners, zoals de woningcorporatie Woonpalet, zorgorganisatie Coloriet, andere samenwerkingspartners, inwoners en de gemeente. De groep is de brug tussen de praktijk en het beleid. Zij leveren waardevolle input vanuit de partners en onze inwoners. Zo zorgen we dat plannen aansluiten bij wat er echt nodig is in Zeewolde.
- **Projectgroep wonen, welzijn en zorg (uitvoerend niveau)**
  Bestaan uit ambtelijke projectleden uit de praktijk die direct betrokken zijn bij specifieke thema's. Deze groep bewaakt de dagelijkse voortgang, evalueert de acties, verbindt projecten met elkaar en bereidt de stuurgroep voor samen met Woonpalet en Coloriet. Vanuit de gemeente is team Wonen hiervoor de trekker.

Strategische doelen

1. **Wonen op de plek van je leven:**
   Inwoners van Zeewolde moeten hier in elke fase van hun leven kunnen wonen (kinderen, jongeren, starters, gezinnen en senioren). Bij betaalbare nieuwbouw geven we daarom 50% voorrang aan lokale inwoners en mensen met een cruciaal beroep. Voor de andere 50% verwelkomen we nieuwe pioniers.
2. **Toekomstbestendig en adaptief bouwen**
   We bouwen volgens het duurzaamheidskader op basis van de actuele situatie in de samenleving en economie. We zetten hierbij passende woningen slim in om mensen die onze economie en voorzieningen versterken naar Zeewolde te halen en hier te houden.
3. **Wonen, welzijn en zorg horen bij elkaar**
   Wonen, welzijn en zorg vormen de basis voor een fijne gemeente waar iedereen mee kan doen, inclusief inwoners in een kwetsbare positie.
4. **Doorstroming**
   We stimuleren senioren om te verhuizen naar een woning die past bij hun levensfase. Zo wonen zij prettiger en komen er geschikte woningen vrij voor gezinnen en starters.
5. **Samen op koers**
   We kijken elk jaar of we nog op koers liggen voor de Woonzorgvisie 2040. Als het nodig is, passen we onze plannen aan de situatie in Zeewolde aan.



3. OPGAVE EN VISIE

3.1 ZEEWOLDE: NU EN IN DE TOEKOMST

Met ongeveer 248 km² biedt onze gemeente veel ruimte en unieke kansen voor inwoners, ondernemers en andere pioniers. Niet voor niets staat Zeewolde bekend als een pioniersgemeente. Zoals beschreven in onze Omgevingsvisie vormen groen, rust, veiligheid en ons dorpse karakter de basis van alles wat we doen. Tegelijkertijd ligt Zeewolde centraal in Nederland. Daardoor zijn de natuur en recreatie van de Noord Veluwe altijd dichtbij, maar ook regio's Amersfoort, Utrecht, het Gooi en de Amsterdam Metropolitan Area (MRA). We combineren rust en ruimte aan een vitale, toekomstbestendige gemeente. Zo bieden we een aantrekkelijke woonomgeving voor mensen in verschillende levensfasen en met uiteenlopende woonwensen.

Demografie en Woonbehoefte

De meest recente ABF Primos-prognose en de woonbehoefte-analyse van RIGO Flevoland laten zien dat de vraag naar woningen in Zeewolde onverminderd groot blijft. Hoewel de bevolkingsgroei op termijn afvlakt, stijgt het aantal huishoudens doordat deze gemiddeld kleiner worden. Met een leegstand van slechts 2,3% (de laagste in Flevoland) is de druk op de voorraad hoog. De demografische verschuiving wordt met name veroorzaakt door een toename van alleenstaanden en ouderen (vergrijzing), wat de kwalitatieve behoefte doet verschuiven naar meer diverse woonvormen die zelfstandigheid ondersteunen.

De komst van de centrale defensiekazerne vormt daarnaast de aanleiding voor de versnelde ontwikkeling van Oosterwold fase 2 (circa 15.000 woningen), waarbij tevens ruimte wordt geboden voor de woonbehoefte van defensiepersoneel. Door deze gerichte aanpak blijft de druk op de reguliere lokale woningmarkt beheersbaar en wordt de balans voor onze huidige inwoners gewaarborgd.

Voor Zeewolde betekent dit een opgave die verder gaat dan enkel volume; het gaat om het realiseren van een voorraad die aansluit bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Zeewolde heeft een uniek profiel: 43% van de huishoudens bestaat uit gezinnen (provinciaal gemiddelde is 32%) en er is een sterke vertegenwoordiging van de categorie 35-65 jaar. Tegelijkertijd heeft Zeewolde met 35% het laagste aandeel inwoners voor sociale huur in de provincie.

De kern van de opgave tot 2040 is het herinrichten van de woningvoorraad om een verhuisketen op gang te brengen. Hierbij ligt de focus op:

- het aantal ouderen dat aanzienlijk toeneemt;
- de groeiende vraag naar levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen;
- de druk die op informele en formele zorg toeneemt.

Door tijdig voldoende passende en betaalbare alternatieven toe te voegen (zoals appartementen en geclusterde woningen), kunnen senioren doorstromen. Hierdoor komen grotere eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen en starters. De gemeente blijft deze programmering periodiek toetsen aan de nieuwste prognoses om adaptief in te spelen op marktontwikkelingen.

3.2 AMBITIE: ZELFSTANDIG WAAR HET KAN, SAMEN WAAR NODIG

De Woonzorgvisie vormt ons inhoudelijke kompas, waarbij wordt ingezet op het verschuiven van zorg naar de leefomgeving en het inzetten op preventie. Dit betekent concreet dat:

- woningen toegevoegd worden die geschikt zijn voor verschillende levensfasen, wat ook zorgt voor doorstroming;
- wij ons actief inzetten voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat om de bereikbaarheid van medische voorzieningen voor onze inwoners te ondersteunen;
- inwoners gestimuleerd worden om tijdig na te denken over hun woontoekomst;
- zetten we sociale cohesie in om gemeenschappen te versterken, zodat inwoners elkaar kunnen ondersteunen;
- blijft het voor het vervolgtraject essentieel om de benodigde zorginfrastructuur, inclusief de inzet van technologie, welzijn en ondersteuning, verder te blijven verkennen.

3.3 HUISVESTINGSVERORDENING

De gemeente zet de huisvestingsverordening actief in om de kansen van eigen inwoners op de woningmarkt te vergroten. Uit onderzoek van RIGO (2025) en de gemeente blijkt dat veel nieuwe bewoners van buiten Zeewolde komen. Daardoor staan de kansen voor lokale woningzoekenden, en vooral starters, onder druk om een passende woning te bemachtigen binnen hun eigen vertrouwde woonomgeving.

Conform het coalitieakkoord wordt daarom specifiek gestuurd op de toewijzing van in elk geval 50% van de betaalbare nieuwbouwwoningen aan lokale woningzoekende Zeewoldenaren. Deze voorrangsregeling is van toepassing op nieuwbouw woningen binnen het betaalbare segment, tot de Rijksbetaalbaarheidsgrens van € 420.000 (prijspeil 2026). Hiermee borgen we dat een substantieel deel van de nieuwe woningvoorraad beschikbaar blijft voor mensen die reeds een binding hebben met Zeewolde en herstellen we de balans op de lokale woningmarkt.

Huisvestingsverordening als instrument in Zeewolde

Dit instrument is essentieel om een reële kans te bieden aan Zeewoldenaren binnen hun eigen vertrouwde woonomgeving:

- Inwoners van Zeewolde: Door de huisvestingsverordening proactief in te zetten, krijgen inwoners van Zeewolde voorrang bij de toewijzing van minimaal 50% van de betaalbare nieuwbouwwoningen, zowel huur als koop, zodat zij een reële kans krijgen op een start op de woningmarkt. Daarnaast zetten we de starterslening actief in.
- Cruciale beroepen en jonge gezinnen: Door gerichte huisvesting te bieden aan docenten, zorgmedewerkers, politieagenten en dergelijke, borgen we de continuïteit van onze scholen, veiligheid en publieke voorzieningen.
- Huisvesting van aandachtsgroepen: we stemmen een deel van onze huisvestingsverordening regionaal af met onze woningmarktregio, waarbij we zorgen dat inwoners die onder aandachtsgroepen vallen gehuisvest kunnen worden in hun eigen regio.
- Pioniers: Zeewolde behoudt haar open karakter. Naast kansen voor eigen inwoners bieden we ook ruimte aan nieuwe Zeewoldenaren die kiezen voor Zeewolde en willen bijdragen aan onze gemeenschap.
- Doorstroming van senioren: We zetten als extra instrument het stimuleren van senioren in om door te stromen naar passende woonvormen. Zo komen gezinswoningen vrij en versterken zorgzame buurten de zelfredzaamheid.

Speerpunten: wat gaan we doen?

- We hanteren een adaptief programmeringsmodel dat jaarlijks wordt getoetst aan de actuele woningbehoefte en prognoses.
- We focussen op een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg om zelfstandigheid en sociale cohesie te versterken.
- We zetten de huisvestingsverordening in voor minimaal 50% lokale voorrang bij betaalbare nieuwbouw voor Zeewoldenaren en cruciale beroepen.
- We intensiveren de samenwerking met lokale samenwerkingspartners voor een sterke keten.



4. WONINGVOORRAAD

4.1 EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD

De Woonzorgvisie vormt de basis voor een woningvoorraad die meebeweegt met de behoeften van onze inwoners. Daarom zetten we in op voldoende betaalbare woningen, meer variatie in woningtypen en een goede balans tussen starters, gezinnen, senioren en aandachtsgroepen. Door nu te kiezen voor deze verbreding, maken we onze woningvoorraad écht toekomstbestendig en zorgen we ervoor dat Zeewolde een plek blijft waar elke generatie een passend thuis vindt.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

De uitgangspunten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting zijn hierbij leidend. Minimaal twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen, waarvan ten minste 30% sociale huur. Daarnaast reserveren we ruimte voor innovatieve woonconcepten zoals tiny houses en hofjeswoningen. Hierbij streven we naar een organische mix waarbij deze vormen bijdragen aan de diversiteit van de realisatie van de twee derde-norm voor betaalbaarheid, terwijl ze tegelijkertijd inspelen op de specifieke behoefte aan kleinschaliger en sociaal verbonden wonen.

Verdeling woningbouw

1. Minimaal 30% sociale huurwoningen: Prijspeil conform DAEB-grens (€ 932,94 – prijspeil 2026);
2. Minimaal 36,7% middensegment: Dit zijn huurwoningen in het middensegment (€932,94- €1228,07- prijspeil 2026) en betaalbare koopwoningen tot de Rijksbetaalbaarheidsnorm (€420.000 – prijspeil 2026);
3. Maximaal 33,3% vrije sector (duurdere huur/koop)

Bij de beoordeling van de plannen wordt nadrukkelijk gekeken naar:

- De mate waarin het plan bijdraagt aan de woningbouwopgave voor lage en middeninkomens;
- Differentiatie in woningtypen binnen de prijsklassen (koop/huur, appartement, levensloopgeschikt etc.);
- Beheersmaatregelen ter borging van betaalbaarheid bij doorverkoop (starterslening, anti-speculatiebeding).

4.2 BETAALBAARHEIDSCATEGORIE ZEEWOLDE

Om de betaalbaarheid van onze woningbouwopgave inzichtelijk te maken en te borgen, hanteren we voor 2026 de onderstaande prijscategorieën. Jaarlijks zal deze prijscategorie opnieuw geïndexeerd worden. Deze categorieën zijn leidend bij het beoordelen van nieuwe woningbouwplannen en het toetsen van de betaalbaarheid. Als Zeewolde kiezen we er bewust voor om verder te kijken dan de Rijksbetaalbaarheidsgrens van € 420.000 (peiljaar 2026). Zo dat betaalbaar ook echt betaalbaar is voor nieuwbouw in Zeewolde.

Categorie	2026
Sociale huur	€ 932,93
Midden huur	€ 932,93 - € 1.228,07
Goedkope Koop Laag	Tot max € 235.000
Goedkope Koop Hoog	€ 235.000 - € 300.000
Middeldure Koop Laag	€ 300.000 – € 420.000 (grens rijksbetaalbaarheiddnorm 2026)
Middeldure Koop Hoog	€ 420.000 – € 470.000 (met energiebesparende voorzieningen max. € 498.200)
Koop Vrije Sector	Alles boven € 470.000

4.3 DOELGROEPEN

1. **Starters**
   Voor starters ligt de prioriteit bij de financiële toegankelijkheid om de woningmarkt te kunnen betreden, waarbij we gericht sturen op de betaalbaarheid bij startersprojecten. Daarnaast zetten we de starterslening in als essentieel instrument.
   De starterslening overbrugt het gat tussen de koopsom en het maximale bedrag dat zij bij de bank kunnen lenen. Zo krijgt een grotere groep starters de kans om in Zeewolde een eerste huis te kopen en in hun eigen dorp te blijven wonen. Woningen voor starters moeten daarom ook bij doorverkoop beschikbaar blijven voor deze doelgroep door bijvoorbeeld uitbreidingsmogelijkheden te beperken, zodat de woning geen volwaardige eengezinswoning wordt met een te hoge marktprijs. Daarnaast zullen we een antispeculatiebeding toepassen voor 5 jaar op deze woningen.

2. **Gezinnen**
   Gezinnen vormen de grootste doelgroep binnen de woningbouwopgave van Zeewolde. Gezinnen zorgen voor een gezonde en gemêleerde wijksamenstelling . Daarom zetten we in op voldoende ruime en betaalbare eengezinswoningen. De vraag naar woningen met minimaal 3 slaapkamers en een eigen tuin of een veilige speelruimte in de directe omgeving. We zorgen voor aantrekkelijke en gemengde wijken waar gezinnen zich langdurig kunnen vestigen. Daarnaast zorgen we voor voldoende prijsdifferentiatie binnen het betaalbare segment, zodat gezinnen met een laag, midden en hoog inkomen een passende woning kunnen vinden.

3. **Senioren**
   Uit de woonzorgvisie blijkt dat voor senioren juist de kwalitatieve opgave essentieel is: de focus ligt hier op het vergroten van de variatie in de woningvoorraad door het toevoegen van levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen. Dit diverse aanbod stelt senioren in staat om, ook met een veranderende zorgvraag, de regie over hun eigen woonsituatie te behouden en in een passende omgeving zelfstandig te blijven wonen en actief te blijven.

Tabel 1: Woonzorgvisie 2026-2040 Definities van woonvormen voor senioren

Woontype	Kenmerken
Levensloopgeschikte woningen	• Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers • Bereikbaarheid zonder traplopen van buitenaf
Geclusterde woonvorm	• Kenmerken van nultredenwoning • Gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimte in of nabij het complex • Meerdere woningen in geclusterde setting • Geschikt voor ouderen met een lichtere zorgvraag met een WLZ-indicatie.
Zorggeschikte woonvorm	• Kenmerken van geclusterde woning • Geschikt voor ouderen met een zware zorgvraag, een WLZ-indicatie voor volledig pakket thuis (VPT) • Meerkosten door bouwtechnische vereisten voor toegankelijkheid zorgontvanger

Tabel 2: Toe te voegen woonvormen voor ouderen tot en met 2030, uitgesplitst naar marktsegment (2024)

Marktsegment	Levensloop-geschikt	Geclusterd	Zorggeschikt
Sociale huur	30	30	15
(Middel-)dure huur	0	0	10
Goedkope koop	10	10	0
Middeldure koop	45	35	0
Dure koop	30	25	0
Totaal	115	100	25

Bron: Opgave ouderenhuisvesting Flevoland (Companen, 2025).



Woningbouwprogramma voor senioren

Dit woningbouwprogramma vormt de operationele vertaling van de ambities uit de Woonzorgvisie. Het onderstaande overzicht biedt een integraal beeld van zowel het huidige aanbod als de geplande uitbreiding van seniorenwoningen tot 2040. Hiermee borgen we dat de strategische doelstellingen tijdig worden gerealiseerd en leggen we een toekomstbestendig fundament voor onze senioren in Zeewolde.

Tabel 3: Huidige en toekomstige behoefte aan woonvormen welke toegevoegd worden voor senioren

Woonvorm	Huidig woningaanbod senioren 2024	Behoefte 2024 tot 2031	Behoefte tot 2040	Toename definitief 2024-2031 Havenkwartier, Eilandenrijk en Schelpenbuurt	Toename planning Watermolen buurt 2024-2033	Toename planning Gebied A /Zeewolde Noord Oost 2031-2040	Toename totaal planning Havenkwartier, Eilandenrijk, Schelpenbuurt,
Levensloopgeschikt	220	+175	+190	+64	+25	+101	+190
Geclusterd	520	+100	+360	+144	+83	+133	+360
Zorggeschikt	80	+25	+70	+33	+0	+37	+70
Totaal	820	+300	+620	+241	+108	+271	+620

Bron: Opgave ouderenhuisvesting Flevoland (Companen, 2025 en data Gemeente Zeewolde 2026).

4. Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens

Gezien de demografische prognoses die een aanzienlijke toename van het aantal kleine huishoudens laten zien, is voor deze doelgroep extra aandacht nodig. We zetten in op de realisatie van passende en betaalbare woonvormen, zoals compactere woningen, die aansluiten bij de specifieke behoeften van één- en tweepersoonshuishoudens in Zeewolde.

5. Aandachtsgroepen

De Wet Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vraagt gemeenten om voldoende passende huisvesting te realiseren voor inwoners die vallen onder aandachtsgroepen en die niet vanzelfsprekend zelfstandig een passende woning kunnen vinden. Daarnaast wordt momenteel de ETHOS-telling uitgevoerd; de uitkomsten hiervan zullen landen in het Volkshuisvestingsprogramma. Vanuit de lokale ambities van Zeewolde wordt ingezet op een inclusieve woningmarkt waarin inwoners zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en kunnen deelnemen aan de samenleving.

Voor inwoners die vallen onder de diverse aandachtsgroepen is het essentieel dat woningen flexibel en fysiek toegankelijk zijn, met waar nodig specifieke aanpassingen voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid. Er dient ruimte te zijn voor de integratie van (ambulante) begeleiding en ondersteuning, zonder dat dit ten koste gaat van de zelfstandigheid van de bewoner. Daarnaast wordt bij de toewijzing en realisatie nadrukkelijk rekening gehouden met de draagkracht van de wijk en een evenwichtige spreiding over de gemeente, om een veilige en stabiele basis voor maatschappelijke participatie te garanderen.

In de regio Noord-Veluwe wordt met de ETHOS-telling dak- en thuisloosheid breed in beeld gebracht. De uitkomsten geven inzicht in de omvang en aard van dak- en thuisloosheid en vormen een belangrijke basis voor het woon- en ondersteuningsbeleid. Voor Zeewolde worden de regionale uitkomsten betrokken bij de verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingsverordening.

Regionaal maken we in Q2 2027 gezamenlijk afspraken over hoe we inwoners, vallend onder aandachtsgroepen, regionaal het beste kunnen huisvesten. Dit doen wij in de vorm van fair-share afspraken om te komen tot een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Deze afspraken zullen landen in het Volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingsverordening.

4.4 NIEUWE WOONVORMEN

De veranderende samenstelling van huishoudens, de toenemende behoefte aan zorg in de nabijheid en de wens om langer zelfstandig te wonen vragen om nieuwe woonconcepten. Naast de traditionele woningtypen is er behoefte aan woonvormen die ontmoeting, omzien naar elkaar en een combinatie van zelfstandigheid en ondersteuning mogelijk maken.

Innovatieve woonconcepten

Nieuwe woonvormen, zoals hofjes, generatie- en mantelzorgwoningen en andere innovatieve woonconcepten, kunnen bijdragen aan een inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving. Deze woonvormen bieden kansen om verschillende doelgroepen met elkaar te verbinden, eenzaamheid tegen te gaan en de druk op de formele zorg te verminderen. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en herstructureringslocaties wordt daarom ruimte geboden voor vernieuwende woonconcepten die aansluiten bij de lokale behoefte.

CPO

Om diversiteit op de woningmarkt te vergroten en onze inwoners regie te geven over hun eigen woonomgeving, verkennen we ook de mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). We kijken in nieuwe wijken of er kansrijke locaties zijn voor CPO. We gaan onderzoeken of dit in Watermolenbuurt of Gebied A /Zeewolde Noord Oost mogelijk is.

Generatie- en mantelzorgwoningen op eigen erf

Naast de bestaande regels voor mantelzorg wordt er vanuit het Rijk gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving voor 2027. De overheid wil het makkelijker maken om op eigen terrein te wonen. Als gemeente volgen we dit nieuwe wetsvoorstel op de voet, waarbij het Rijk nu voorsorteert op:

- **Familiewoningen voor ouders of kinderen:** U mag een zelfstandige woonunit plaatsen voor uw ouders of kinderen. Dit mag op een plek waar wonen is toegestaan. U kunt hiervoor een nieuw gebouw neerzetten (volgens de regels voor vergunningsvrij bouwen) of een bestaand, legaal gebouw gebruiken. Een speciale zorgverklaring is dan niet meer nodig.
- **Maximaal twee units:** U mag maximaal twee van deze woonunits op één perceel plaatsen. Hierbij moet u zich wel houden aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Denk hierbij aan de maximale hoogte en hoe groot het gebouw mag zijn.
- **Alleen voor eigen familie:** De woning is alleen bedoeld voor het familielid. U mag de unit niet zomaar verhuren aan anderen of gebruiken als vakantiehuisje (zoals Airbnb).
- **Tijdelijk gebruik:** De woning is gekoppeld aan de persoon die er woont. Als deze persoon weggaat, mag het gebouw niet meer als woning gebruikt worden. U moet dan bijvoorbeeld de keuken of badkamer weghalen.
- **Veiligheid en kwaliteit:** Ook al is er soms geen vergunning nodig, moet het gebouw wel veilig zijn. Het moet voldoen aan de landelijke eisen voor bouwkwaliteit en isolatie.

Voorwaarden voor bovenstaande woningen en woonvormen:

- De woonvormen dragen bij aan sociale samenhang, ontmoeting en het versterken van onderlinge betrokkenheid.
- De woningen zijn flexibel en toekomstbestendig, zodat zij kunnen meegroeien met veranderende woon- en zorgbehoeften;
- Er is aandacht voor een goede balans tussen privacy van bewoners en mogelijkheden voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten;
- Nieuwe woonconcepten sluiten aan bij de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en worden zorgvuldig ingepast in de bestaande of nieuwe woonomgeving;
- Er wordt ruimte geboden voor initiatieven van inwoners, ontwikkelaars en maatschappelijke partners die bijdragen aan vernieuwende woonoplossingen;
- Bij woonvormen met een zorgcomponent wordt de verbinding gelegd met de uitgangspunten uit de woonzorgvisie.

5. ONTWIKKELGEBIEDEN

Een deel van de woningbouwopgave wordt reeds in de periode tot 2031 gerealiseerd. Voor de resterende aantallen tot 2040 borgen we de opgave in de nieuwe gebiedsontwikkelingen. Zeewolde realiseert op diverse locaties woningen die aansluiten bij de lokale behoefte. Elk ontwikkelveld kent hierbij een eigen focus.

5.1 POLDERWIJK

Havenkwartier

De ontwikkeling van het Havenkwartier is verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel met een maritiem karakter. In Havenkwartier Noord ligt de focus ligt op een mix van botenhuizen, kadewoningen en appartementen langs de boulevard. Voor het zuidelijk deel is de eerste concrete uitwerking rond het thema “Scheepswerf”. In samenwerking met Woonpalet, Coloriet en gemeente Zeewolde wordt de Werf in Havenkwartier gerealiseerd. De Werf is een wooncomplex voor mensen met en zonder hulpvraag. Binnen de Werf wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd, waar alle buurtbewoners, jong en oud, gebruik van kunnen maken. De buurtbewoners kunnen elkaar laagdrempelig ontmoeten, helpen en eventueel professionele hulp krijgen bij (zorg-)vragen. De Werf bestaat uit 41 zorgappartementen en grondgebonden woningen.

Schelpenbuurt

De Schelpenbuurt kenmerkt zich door wonen aan het water met een hoge focus op biodiversiteit en sociale duurzaamheid. Belangrijke elementen in het inrichtingsplan zijn de realisatie van ontmoetingsplekken aan het water en het oplossen van mobiliteitsuitdagingen via een pilot voor deelmobiliteit.

Eilandenbuurt

Voor de Eilandenbuurt ligt het zwaartepunt op een breed woningbouwprogramma met een sterke vertegenwoordiging van het betaalbare segment, waaronder sociale huur. De plannen omvatten een variatie van vrije kavels, rug-aan-rug woningen en appartementen.

Watermolenbuurt

In de Watermolenbuurt, het sluitstuk van de Polderwijk, realiseren we maximaal 270 woningen. Waarbij woningcorporatie Woonpalet 90 geclusterde woningen levert. Om de lokale toegankelijkheid te vergroten, sturen we binnen elke prijsklasse aan op een gevarieerd aanbod. Door de gunstige ligging nabij essentiële voorzieningen zoals een supermarkt en een nog te vestigen huisarts, zetten we in deze wijk extra in op kwalitatieve woningen voor senioren. Zoals benoemd in de woonzorgvisie, namelijk nabij de drie P’s: prijsvechter, pillen en prikken.

5.2 GEBIED A /ZEEWOLDE NOORD OOST

Voor de ontwikkeling van Gebied A /Zeewolde Noord Oost, waar 1.400 tot 1.800 woningen worden gerealiseerd, is momenteel een plan van aanpak in voorbereiding. We zetten hiervoor in op een gevarieerde mix van doelgroepen, waarbij we de realisatie van woningen nadrukkelijk koppelen aan de integratie van sociale voorzieningen.



5.3 INBREIDINGSLOCATIES

Naast de nieuwbouw leggen we een specifieke focus op de potentie van inbreidingslocaties voor het versterken van de woonfunctie en leefbaarheid. Dit dient een dubbel doel: het direct toevoegen van woningen op een centrale, vitale locatie en het tegengaan van verloedering in het gebied. Deze transformaties bieden bij uitstek kansen voor starters en senioren die prijs stellen op de nabijheid van het centrum. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van de Zevenster

5.4 OOSTERWOLD

Oosterwold biedt op termijn ruimte aan circa 15.000 nieuwe woningen, waarmee het een van de meest bepalende woonlocaties in de regio wordt. De locatie Eemvallei/Oosterwold is door het Rijk aangewezen als een van de 24 nationale doorbraaklocaties. Dit houdt in dat we intensief samenwerken met het consortium, Rijkspartijen, de provincie om de realisatie van woningen aanzienlijk te versnellen. De aanpak is gericht op het gezamenlijk en slagvaardig oplossen van complexe, lokale knelpunten — zoals vraagstukken rondom mobiliteit en financiering.

5.5 KWALITEIT WONINGEN

Om de kwaliteit en toegankelijkheid te borgen, blijven wij onverminderd inzetten op de expertise van VACwonen Zeewolde. Zij fungeren als onze vaste expert bij de toetsing van alle woningontwerpen aan de Woonkeur-normen. Hiermee garanderen we dat onze woningvoorraad, rekening houdend met de leeftijd van Zeewolde, kwalitatief hoogwaardig blijft en uitstekend aansluit bij de behoeften van de toekomst.

Speerpunten: wat gaan we doen?

- ➔ **We realiseren minimaal 66,7% van de nieuwbouw in het betaalbare segment (sociale huur en middensegment).**
- ➔ **We maken regionale fair-share afspraken met onze woningmarktregio voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen.**
- ➔ **We zetten in op specifieke woonvormen voor senioren (levensloopgeschikt, geclusterd, zorggeschikt) en innovatieve concepten.**
- ➔ **We borgen de kwaliteit en toegankelijkheid van woningen via toetsing door VACwonen aan Woonkeur-normen.**
- ➔ **Om deze nieuwe mogelijkheden optimaal onder de aandacht te brengen, blijven we inspirerende woonmanifestaties voor onze nieuwbouwprojecten organiseren.**



6. WONEN EN ZORG INTEGREREN IN DE WIJK

In lijn met de Woonzorgvisie bouwen we aan wijken waar wonen, zorg en ontmoeting op een natuurlijke manier samenkomen. We creëren ‘zorgzame buurten’ door de buitenruimte zo uit te nodigen dat inwoners vanzelf in beweging komen en elkaar makkelijker ontmoeten. Met elementen zoals strategisch geplaatste bankjes en uitdagende speelplekken stimuleren we spontane contacten tussen jong en oud. Deze sociale verbinding vormt de basis voor een veilige woonomgeving waarin we naar elkaar omkijken.

6.1 ACTIEPLAN DOORSTROMING SENIOREN

Een belangrijk onderdeel van onze aanpak is het verbeteren van de doorstroming door middel van ons actieplan doorstroming senioren. Hiervoor gebruiken we verschillende instrumenten naast het aanpassen van de huidige woningvoorraad. De Woonzorgvisie onderstreept dat veel ouderen in woningen wonen die niet langer passend zijn, terwijl er onvoldoende aantrekkelijke alternatieven beschikbaar zijn. Doorstroming begint bij bewustwording, zowel over de mogelijkheden als de noodzaak. Samen met onze partners willen we de bewustwording onder ouderen vergroten.

Van groot naar beter

We doen dit voor de sociale- en middenhuursector in samenwerking met Woonpalet door middel van een uitgebreide bewustwordingscampagne ‘Van groot naar beter’. In deze campagne informeren we senioren niet alleen over de voordelen van een beter passende woning, zoals meer comfort en lagere lasten, maar wijzen we hen ook op de praktische en financiële ondersteuning die de gemeente biedt bij deze overstap.

We zetten hierbij in op het verlagen van de emotionele en praktische drempels die een verhuizing vaak met zich meebrengt. Om de drempels voor senioren te verlagen, heeft de gemeente het voornemen om een verhuiskostenvergoeding beschikbaar te stellen vanuit de bestemmingsreserve van de Realisatiestimulans. De uitvoering van deze regeling en de begeleiding van de huurders vindt plaats in nauwe samenwerking met woningcorporatie Woonpalet.

Toegankelijkheid en verkeersveiligheid

Een zorgzame buurt vereist een openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is. We besteden specifiek aandacht aan vitale voorzieningen voor senioren en mensen met een beperking. Dit betekent dat we met elkaar kijken naar de verkeersveiligheid en knelpunten bij oversteekplaatsen, zodat iedereen zich veilig en zelfstandig door Zeewolde kan bewegen.

Ontzorgcoach

Onze ambitie voor doorstroming reikt verder dan enkel het bieden van informatie via een verhuiscoach. Wij introduceren de ‘ontzorgcoach’ die senioren die een stap willen zetten naar een meer passende woning begeleidt. De rol van ontzorgcoach is niet een op zichzelf staande functie, maar een rol die wordt ingebed en verbonden aan het ‘stevige lokale team 0-100’. Hierdoor is de ondersteuning bij de woontoekomst en doorstroming altijd integraal verbonden met andere welzijns- en zorgvragen, zodat senioren op één plek terecht kunnen voor een totaalaanpak van hun persoonlijke situatie.

6.2 ONDERSTEUNING EN PREVENTIE

De Woonzorgvisie legt nadruk op het belang van preventie en vroegsignalering. De gemeente zet daarom in op het ondersteunen van inwoners bij het tijdig nadenken over hun woon- en zorg toekomst. Vanuit de gedachte van de Brede Toegang bieden we ondersteuning aan via ons Stevige Lokale Team dat er is voor iedereen van 0 tot 100 jaar. In deze aanpak fungeren de teams als een gids voor onze inwoners, waardoor de drempel naar hulp en ondersteuning laag blijft. Dit versterkt de zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat inwoners tijdig de juiste begeleiding krijgen in hun eigen vertrouwde omgeving.

Daarnaast wordt ingezet op het versterken van sociale netwerken en informele zorg, zodat inwoners elkaar kunnen ondersteunen en de druk op professionele zorg wordt verminderd. Het ontwikkelen van ontmoetingsplekken in de buurt biedt hiervoor gelegenheid.

6.3 BEREIK EN ONDERSTEUNING VAN DOELGROEPEN

Om te borgen dat inwoners tijdig de juiste weg vinden op de woningmarkt, wordt er ingezet op een proactieve benadering door samenwerkingspartners. We werken hierbij nauw samen met eerstelijnspartners zoals huisartsen en fysiopraktijken, die vaak als eerste signalen opvangen. Daarnaast spelen Wmo-consulenten en de “ontzorgcoach” een cruciale rol in het gidsen van inwoners naar passende woon- en zorgoplossingen, waardoor we ondersteuning bieden die aansluit bij de specifieke levensfase.

6.4 OPGROEIEN IN ZEEWOLDE

Gezonde ontwikkeling en welzijn van de jeugd (KOOZ)
Naast de focus op ouderen is de gezonde ontwikkeling en het welzijn van de jeugd een essentieel onderdeel van onze opgave. Met KOOZ (Kansrijk Opgroeien en Ontwikkelen in Zeewolde) hanteren we één gezamenlijk kompas voor de jeugd van -9 maanden tot 18 jaar. We doorbreken de schotten in beleid en budgetten door krachten in zorg, onderwijs, welzijn, sport en cultuur te bundelen. Het doel van KOOZ is om de rugzak van kinderen niet te belasten met opvoedzorgen, maar te vullen met kansen, veerkracht, inclusie en vertrouwen. Zo zorgen we dat elk kind in Zeewolde, ongeacht achtergrond of beperking, gelijke kansen krijgt om zich in een veilige omgeving optimaal te ontwikkelen.

Datagestuurde preventie via OKO
Binnen de preventieve pijler van KOOZ vormt de methodiek OKO (Opgroeien in een Kansrijke Omgeving) een belangrijk fundament. Dit datagestuurde model richt zich op een gezonde leefomgeving voor jongeren (10–18 jaar), met specifieke focus op het voorkomen van middelengebruik en het bevorderen van de mentale gezondheid.

Sterke basis en normaliseren
In lijn met de Hervormingsagenda Jeugd versterken we het voorveld: lichte hulpvragen lossen we zoveel mogelijk laagdrempelig op in de eigen omgeving (wijk, school) via het Stevige Lokale Team. Door in te zetten op normaliseren en een krachtige sociale basis, borgen we dat zware gespecialiseerde zorg minder vaak nodig is en jongeren kansrijk kunnen opgroeien.

6.5 SPEELRUIMTEBELEID

In lijn met de ambities uit het Sport- en beweegakkoord en speelruimtebeleid gemeente Zeewolde, zetten we in op het optimaal benutten van de openbare ruimte om een gezonde en actieve leefstijl te stimuleren. Speelruimten in de openbare ruimte zijn hierbij essentieel; ze vormen een laagdrempelige ontmoetingsplek voor jong en oud en nodigen uit tot beweging dicht bij huis. We streven naar een inrichting die alle inwoners uitdaagt om op hun eigen niveau te sporten en te spelen. Om de kwaliteit en aansluiting bij de behoeften van onze inwoners te waarborgen, betrekken we hen actief bij de (her-)inrichting van speelplekken en routes.

6.6 WIJKSCAN ZUID

De wijkscan in Zeewolde-Zuid toont een sterke basis met veel groen en goede beweegvoorzieningen. Deze wijkscan is een mooi voorbeeld wat er nodig is in Zeewolde om de leefbaarheid verder te vergroten. Hierbij liggen de belangrijkste opgaven bij:

- het verbeteren van de toegankelijkheid van voorzieningen door fysieke barrières te verwijderen;
- het optimaliseren van groen tegen hittestress en voor verblijfskwaliteit;
- het toevoegen van uitnodigende ontmoetingsplekken voor sociale cohesie.

6.7 DUURZAAMHEID

De ambitie van Zeewolde is om ons in te spannen om nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig en natuurinclusief in te richten. We gaan hierbij verder dan de standaardnormen door circulariteit en biodiversiteit als uitgangspunt te nemen bij elke ontwerpfase. Om hittestress effectief te bestrijden, realiseren we een hoge dichtheid aan openbaar groen met een robuuste ecologische structuur die de lokale flora en fauna versterkt. Waterberging wordt niet langer louter technisch opgelost, maar integraal onderdeel van een aantrekkelijk landschap door middel van natuurlijke wadi's en groene zones die bijdragen aan de verblijfskwaliteit in de wijk. Daarnaast onderzoeken we welk effect de kwaliteit van groen heeft op het geluk en welzijn van onze inwoners.

Wonen wordt in deze wijken onlosmakelijk verbonden met een innovatieve visie op duurzame mobiliteit. We investeren in hoogwaardige, snelle fietsverbindingen die de wijken verbinden met het centrum en omliggende kernen, waarbij de fiets de meest logische keuze wordt voor korte en middellange afstanden. Deelmobiliteit introduceren we als een volwaardig en betrouwbaar alternatief voor het eigen autogebruik; door middel van mobiliteitshubs bieden we toegang tot elektrische deelauto's en -fietsen. Voor de noodzakelijke autoritten faciliteren we de transitie naar elektrisch rijden met een fijnmazige en dekkende laadinfrastructuur. Daarnaast stimuleren we actief thuiswerkmogelijkheden door bij het ontwerp van woningen en wijken rekening te houden met de behoefte aan een gezonde en rustige werkplek, wat de druk op onze infrastructuur en het milieu structureel beperkt.

Duurzaamheidskader voor nieuwbouwontwikkelingen
Onze inzet voor een duurzame leefomgeving omvat de volledige keten: van de inrichting van de openbare ruimte tot de technische specificaties van de woningen zelf. Het Duurzaamheidskader voor nieuwbouwontwikkelingen fungeert hierbij als onze centrale kwaliteitsborging. Dit kader daagt projectontwikkelaars uit om op thema's als klimaatadaptatie, energie-efficiëntie en circulariteit de geldende BENG-eisen en wettelijke minima te overstijgen. We streven naar woningen die niet alleen energieneutraal zijn, maar ook gebouwd worden met hernieuwbare of gerecyclede materialen die in de toekomst eenvoudig hergebruikt kunnen worden.

Dit kader is stevig verankerd in de uitgangspunten van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij de gemeente Zeewolde zich eind 2025 heeft aangesloten. Hiermee borgen we een optimale balans tussen onze hoge maatschappelijke ambities en de economische uitvoerbaarheid voor partners. Door het kader continu te actualiseren op basis van technologische innovaties en praktijkervaringen, garanderen we een klimaatbestendige, gezonde en bovenal hoogwaardige woonomgeving die de tand des tijds kan doorstaan.

6.8 VEILIGHEID EN LEEFBAARHEID

Een veilige woonomgeving is een randvoorwaarde voor het welzijn van onze inwoners. In samenwerking met onze partners zetten we in op een proactieve aanpak van veiligheidsvraagstukken. We blijven ons inzetten voor het behouden en verbeteren van het huidige veiligheidsgevoel door middel van zichtbaarheid en communicatie.

Daarnaast onderzoeken we hoe we onze informatiepositie in het veiligheidsdomein verder kunnen versterken, waarbij we de samenwerking met Meerinzicht opzoeken. Tot slot zetten we de intensieve samenwerking met het RIEC voort om ondermijning en zorgcriminaliteit effectief aan te pakken.



Speerpunten: wat gaan we doen

- ➔ **We verbinden de functie van ‘ontzorgcoach’ aan het Stevig Lokaal Team 0-100 voor integrale ondersteuning bij doorstroming.**
- ➔ **We voeren de campagne ‘Van groot naar beter’ uit, inclusief een verhuiskostenvergoeding voor senioren in de sociale huur.**
- ➔ **We ontwikkelen ‘zorgzame buurten’ met ontmoetingsplekken en versterken de verbinding tussen formele en informele zorg.**
- ➔ **We implementeren het preventieve jeugdbeleid via KOOZ en OKO voor een kansrijke en gezonde ontwikkeling van jongeren.**
- ➔ **We stellen lokaal beleid op voor woonunits op eigen erf conform de nieuwe wetgeving vanaf 2027.**
- ➔ **We onderzoeken hoe we onze informatiepositie in het veiligheidsdomein verder kunnen versterken.**

7. VAN VISIE NAAR UITVOERING: MAATREGELEN

De Uitvoeringsagenda markeert een fundamentele verschuiving naar een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg. Huisvesting is voor ons niet langer louter een fysieke opgave, maar de spil voor een vitale en inclusieve gemeenschap. De balans tussen deze domeinen is cruciaal om de dubbele vergrijzingsgolf het hoofd te bieden en een volledige wooncarrière binnen onze gemeentegrenzen te faciliteren.

Binnen het concept van “zorgzame buurten” vervlechten we formele en informele netwerken. Het realiseren van levensloopgeschikte, nultredenwoningen en geclusterde woonvormen zorgt ervoor dat zorgverlening en sociale ontmoeting toegankelijk blijven. Deze synergie versterkt de zelfredzaamheid en vermindert de druk op de professionele zorgketen door preventie als uitgangspunt te nemen.

Uiteindelijk bereiken we dit in Zeewolde alleen door schotten te doorbreken en pragmatisch met elkaar samen te werken. De focus op betaalbaarheid, doorstroming en kwaliteit waarborgt dat wonen, welzijn en zorg in evenwicht blijven, passend bij het pionierende karakter van onze gemeente. Onderstaande maatregelen vormen de concrete vertaling van deze visie naar de praktijk.

Onderstaande tabellen vormen de kern van de uitvoeringsagenda en geven per thema inzicht in de concrete maatregelen, verantwoordelijkheden en planning. De Uitvoeringsagenda markeert een fundamentele verschuiving naar een integrale benadering van de drie-eenheid wonen/welzijn/zorg. De balans tussen deze domeinen is cruciaal om de dubbele vergrijzingsgolf het hoofd te bieden, waarbij de focus ligt op het faciliteren van een volledige wooncarrière binnen de gemeentegrenzen.

7.1 MAATREGELEN WONINGVOORRAAD EN NIEUWBOUW

Doel	Maatregel	Resultaat	Trekker	Partners	Planning
Vergroten zorggeschikte woningvoorraad	Realiseren levensloop-bestendige nieuwbouw en nultredenwoningen (Watermolenbuurt)	Toename passend woningaanbod voor ouderen	Gemeente	Corporaties, ontwikkelaars	2026–2030
Betaalbaarheid en lokale voorrang	Huisvestingsverordening: 50% voorrang lokale inwoners; min. 66,7% betaalbaar	Betere toegang voor Zeewoldenaren en starters	Gemeente	Corporaties, Provincie	Q2/Q3 2027
Toekomst-bestendig bouwen	Toepassen duurzaamheidskader en ontwerpprincipes (toegankelijkheid)	Woningen geschikt voor alle levensfasen; klimaatbestendig	Gemeente	VACwonen, Ontwikkelaars	Doorlopend
Regionale afstemming	Fair-share afspraken aandachtsgroepen en programmering woningmarktregio	Evenwichtige verdeling; minder concurrentie	Gemeente	Regiopartners	Q2 2027

7.2 MAATREGELEN INTEGRATIE WONEN EN ZORG

Doel	Maatregel	Resultaat	Trekker	Partners	Planning
Ontwikkelen geclusterde woonvormen	Realiseren woonzorgcomplexen (o.a. De Werf) en hofjes	Meer aanbod tussen thuis en zorginstelling	Woonpalet	Coloriet, Gemeente	2027–2030
Versterken zorg in de wijk	Ontwikkelen zorgzame buurten; ontmoetingsplekken faciliteren	Betere ondersteuning dichtbij; minder eenzaamheid	Welzijn	Coloriet, Gemeente, Inwoners	Doorlopend
Faciliteren mantelzorg	Lokaal beleid pre-mantelzorg en units op eigen erf (na 2027)	Duidelijke kaders voor inwoners; veilige huisvesting	Gemeente	Zorgpartners	Vanaf 2027

7.3 MAATREGELEN DOORSTROMING

Doel	Maatregel	Resultaat	Trekker	Partners	Planning
Bevorderen doorstroming ouderen	Regeling ‘Van groot naar beter’	Meer beweging op woningmarkt; vrijkomen gezinswoningen	Woonpalet	Gemeente	2026–2028
Ontzorgen senioren voor doorstroming	Inzet ‘ontzorgcoach’ via stevig lokaal team 0-100	Lagere drempels voor senioren; integrale ondersteuning	Stevig Lokaal Team	Gemeente, Welzijn	Q1 2027
Passend wonen stimuleren	Bewustwordingscampagnes; woonmanifestaties nieuwbouw	Tijdige verhuisbewegingen; informatie over opties	Gemeente	Welzijn, Partners	Doorlopend

7.4 MAATREGELEN ONDERSTEUNING EN PREVENTIE

Doel	Maatregel	Resultaat	Trekker	Partners	Planning
Vergroten zelfredzaamheid	Voorlichting en ondersteuning	Inwoners voorbereid op toekomst	Gemeente	Welzijn	Doorlopend
Versterken informele zorg	Ondersteunen netwerken	Minder druk op formele zorg	Welzijn	Gemeente	Doorlopend

8. GOVERNANCE EN SAMENWERKING

In Zeewolde doen we het gewoon! De uitvoering van deze agenda is geen bureaucratisch proces, maar de praktische doorvertaling van het partnerschap tussen de gemeente Zeewolde, Woonpalet, Coloriet, onze lokale samenwerkingspartners en inwoners. We werken vanuit de overtuiging dat we formele grenzen kunnen overstijgen om de inwoner echt centraal te stellen. Dit vraagt om een bestuursstijl die geworteld is in pionierschap: we durven te ontdekken wat werkt en kleuren buiten de lijntjes als de maatschappelijke opgave daarom vraagt.

Onze samenwerking rust op een fundament van onvoorwaardelijk vertrouwen, maar we zijn ook scherp naar elkaar. We spreken elkaar kritisch aan op inzet en resultaat om de vaart in de uitvoering te houden. Via de vastgestelde organisatiestructuur — van stuurgroep, klankbordgroep tot projectgroep — borgen we dat onze gezamenlijke ambities niet alleen op papier bestaan, maar dagelijks leiden tot tastbare resultaten voor de inwoners van Zeewolde. Samen bouwen we aan een toekomst waarin wonen, welzijn en zorg naadloos in elkaar overgaan.

Bij de ondersteuning van inwoners, zoals via de ontzorgcoach en het Stevige Lokale Team, volgen we de visie van het Klant Expertise Centrum (KEC) en onze samenwerking met Meerinzicht om de eerstelijnsdienstverlening zo professioneel en laagdrempelig mogelijk in te richten.



Speerpunten: wat gaan we doen?

- **We intensiveren de samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg met onze ketenpartners.**
- **We betrekken onze inwoners bij plannen en staan open voor initiatieven vanuit de samenleving.**

9. FINANCIËN

De uitvoering van deze agenda wordt gefaciliteerd door middelen uit de landelijke Realisatiestimulans. Voor de periode 2026–2030 vragen we deze stimulans aan bij het Rijk om de woningbouwopgave en de bijbehorende sociale infrastructuur te versnellen. Over het jaar 2025 is reeds een bedrag van € 588.000,- ontvangen en vanuit de jaarrekening ondergebracht in de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Om maximaal in te kunnen spelen op actuele behoeften en onvoorziene maatschappelijke ontwikkelingen, hanteren we een flexibele inzet van de beschikbare middelen. De bestemmingsreserve is opgebouwd rondom drie programmalijnen, waarbij de onderstaande verdeling nadrukkelijk als indicatief moet worden beschouwd:

- **Differentiatie woningbouwprojecten:** Gericht op het ondersteunen van projecten vanwege de betaalbaarheidscategorieën en om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- **Doorstroming senioren 'Van groot naar beter':** Middelen voor een bijdrage voor een financiële verhuiskostenvergoeding van € 2.000,- voor sociale huurders die van een grotere woning van Woonpalet doorstromen naar een beter passende woning. Voor dit programma zal een specifieke campagne gelanceerd worden om de bekendheid te vergroten.
- **Woningen voor diverse doelgroepen:** Stimulering van diverse woonvormen zoals voor de realisatie van geclusterde, zorggeschikte en levensloopgeschikte woonvormen die flexibel inzetbaar blijven voor diverse doelgroepen.

Het college behoudt de volledige ruimte om prioriteiten en budgetten tussentijds aan te passen op basis van de geboekte voortgang en de aangetoonde effectiviteit van de ingezette maatregelen. Deze adaptieve aanpak borgt dat de middelen altijd daar terechtkomen waar ze op dat moment de grootste bijdrage leveren aan de realisatie van onze Woonzorgvisie. We bewaken de financiële realiteitszin nauwgezet bij het prioriteren van maatregelen.



10. RANDVOORWAARDEN EN BELEMMERENDE FACTOREN

De realisatie van de woningbouwopgave in Zeewolde wordt beïnvloed door een aantal cruciale randvoorwaarden en belemmerende factoren die de voortgang van projecten bepalen. De belangrijkste uitdagingen liggen op het gebied van stikstof, netcongestie en grondposities.

Daarnaast zijn wij voor de uitvoering van diverse maatregelen in deze agenda mede afhankelijk van de inzet en medewerking van externe partijen en derden, wat invloed kan hebben op de beoogde planning.

Stikstofproblematiek
De stikstof situatie is een significante barrière voor ruimtelijke procedures. Omdat Flevoland geen eigen stikstofgevoelige gebieden heeft, is de gemeente Zeewolde als bevoegd gezag sterk afhankelijk van het beleid van de Rijksoverheid en omliggende provincies.
De belangrijkste knelpunten zijn:

- de ligging van het dorp Zeewolde binnen de kritieke straal van 25 kilometer van de Veluwe;
- de restricties van het werken met de AERIUS-calculator en de verplichte afroming bij zowel interne als externe saldering;
- de verkeersgeneratie, die vaak een groter struikelblok vormt dan de woningaantallen zelf;
- voor locaties is het tijdspad voor realisatie mede afhankelijk van stikstof onderzoeken en de beschikbaarheid van stikstofruimte.

Netcongestie
Netcongestie vormt een directe belemmering voor grootschalige ontwikkelingen. Het elektriciteitsnet bereikt zijn grenzen, wat de aansluiting van nieuwe woningbouwprojecten bemoeilijkt.

Dit vraagt om innovatieve oplossingen in de planvorming om de haalbaarheid van projecten te borgen.

De fysieke infrastructuur van Zeewolde moet meegroeien met de woningbouwopgave. Dit betreft zowel de ontsluiting van nieuwe wijken als de druk op bestaande wegen en voorzieningen. We streven naar goede bereikbaarheid (zorg, winkels, sport), waarbij we verkeersveiligheid en landschappelijke waarden bewaken. Omdat de realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen afhankelijk is van marktpartijen en zorgverleners, faciliteert de gemeente dit enkel via haar ruimtelijke planning.

Grondposities en bouwkosten
Naast milieutechnische factoren spelen ook grondposities en stijgende bouwkosten een bepalende rol. Het is essentieel om strategisch om te gaan met grondposities in combinatie met de instrumenten die de Omgevingswet biedt. Met als doel om de gewenste prijsdifferentiatie en het woningbouwprogramma, zoals beschreven in deze uitvoeringsagenda, te kunnen realiseren binnen de huidige marktcontext.

Afhankelijkheid van Rijksbeleid en externe factoren
Veel van de genoemde randvoorwaarden zijn onderhevig aan landelijke kaders en besluitvorming. Voor Zeewolde betekent dit een grote afhankelijkheid van het Rijksbeleid, met name bij de aanpak van de stikstofcrisis en de herinrichting van het elektriciteitsnet. Hoewel de gemeente proactief inspeelt op deze uitdagingen, is de uiteindelijke voortgang van de woningbouw in grote mate bepaald door externe juridische en fysieke kaders.

11. MONITORING EN BIJSTURING

Voor een effectieve uitvoering hanteren we een systeem van adaptieve programmering en werken we datagericht. De woningbouwplanning wordt periodiek herijkt op basis van de meest actuele prognoses van ABF Primos, het CBS en regionale woningmarktmonitoren. Dit stelt ons in staat om in te spelen op veranderende economische en demografische omstandigheden.

De voortgang wordt gemonitord op basis van een dashboard met de volgende indicatoren:

1. aantal levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen;
2. doorstroming bij sociale huur;
3. welzijnsindicatoren, waaronder de GGD-monitor;
4. ontwikkeling van de zorgvraag

Op basis hiervan wordt de uitvoeringsagenda periodiek bijgesteld.

Daarnaast kijken naar kritieke prestatie-indicatoren (KPI):

1. woningtekort en huishoudensontwikkeling;
2. betaalbaarheid (verhouding inkomen/woonlasten) en wachttijden sociale huur;
3. doorstroomcijfers (mutatiegraad senioren naar geschikte woningen voor senioren);
4. beschikbaarheid van zorgplekken en uitstroom uit aandachtsgroepen;
5. leefbaarheidsscore per wijk en gebruik van duurzame mobiliteit.





www.zeewolde.nl