

Marktconsultatie – Realisatie en exploitatie Seniorenhof De Trekvogel te Mijdrecht

1. Introductie en achtergrond

De gemeente De Ronde Venen onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie en exploitatie van een seniorenhof op de locatie van het voormalige schoolgebouw De Trekvogel, gelegen aan Karekiet 49, 3641 ZE te Mijdrecht. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen een zogeheten Ruimtelijk Kader vastgesteld.

Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht verkrijgen of er partijen zijn die een integrale oplossing kunnen bieden op het gebied van wonen voor senioren, inclusief ontwikkeling, exploitatie, beheer en eventuele zorg- en welzijnsdiensten en zich langdurig kunnen verbinden.

Deze marktconsultatie heeft een verkennend karakter en maakt geen onderdeel uit van een aanbestedingsprocedure. Aan deelname kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente De Ronde Venen:

- Inzicht te verkrijgen welke partijen haalbare concepten kunnen bieden voor een seniorenhof.
- Te verkennen hoe ontwikkeling, exploitatie en beheer integraal kunnen worden ingericht.
- Input te ontvangen over samenwerkings- en contractvormen.
- Inzicht te verkrijgen in financiële, juridische en organisatorische randvoorwaarden.
- Risico's en succesfactoren te identificeren.
- De uitgangspunten voor een eventuele vervolgstap te verbeteren.

3. Beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling

Het Ruimtelijk Kader voorziet in de ontwikkeling van een seniorenhof met 24 appartementen. Het woonconcept is gericht op zelfstandig wonende senioren en kenmerkt zich door levensloopbestendigheid, ontmoeting en onderlinge betrokkenheid.

De woningen dienen evenwichtig te worden verdeeld over de segmenten sociale huur, betaalbare huur en/of koop en vrije sector, in lijn met de actuele woonvisie van de gemeente De Ronde Venen. Het concept woningbouwprogramma is als volgt:

- 8 appartementen in de sociale huur.

- 8 appartementen in het segment betaalbaar segment (huur en/of koop).
- 8 appartementen in de vrije sector.

De sociale huurwoningen dienen ondergebracht te worden bij een woningbouwcorporatie. De corporatie zal ook een belang hebben in de op te richten VvE.

4. Beoogde eisen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling

De gemeente hanteert voor de ontwikkeling de volgende randvoorwaarden voor het gebouw:

- De huisvesting dient geschikt te zijn voor senioren, waaronder voldoende woonoppervlakte en indeling om het gebruik van hulpmiddelen en voorzieningen bij mobiliteitsbeperkingen mogelijk te maken.
- In het bouwconcept dienen gemeenschappelijke ruimten en een open (binnen)terrein te worden gerealiseerd die ontmoeting, sociale samenhang en naar elkaar omzien maximaal ondersteunen.
- Het realiseren van de parkeervoorzieningen

Voor de exploitatiefase gelden de volgende randvoorwaarden voor de marktpartij:

- De huisvesting is gegarandeerd blijvend bestemd voor senioren.
- Voor woningen in het segment "betaalbaar" dient de betaalbaarheid (zowel huur als koop) ook op de langere termijn te zijn geborgd. Dit betekent onder meer het uitsluiten van speculatieve doorverkoop en het voorkomen van prijsstijgingen anders dan reguliere inflatie-indexatie.
- De marktpartij dient zorg te dragen voor een duurzame, langjarig geborgde exploitatie van de gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en activiteiten, waaronder het actief bevorderen van saamhorigheid en gemeenschapsvorming en maakt onderdeel uit van de VvE.
- Er dienen maatregelen te worden genomen die waarborgen dat het woonconcept dat is gericht op de specifieke doelgroep ook op de langere termijn behouden blijven.

6. Vragen aan de markt

De gemeente verzoekt marktpartijen om in hun reactie onder andere in te gaan op:

- De visie op het concept voor de seniorenhof voor deze locatie.
- De wijze waarop zij bovenstaande eisen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling invulling geven en borgen.
- Hoe marktpartijen hun rol zien in de exploitatiefase.
- De mogelijke samenwerkings- en exploitatiemodellen.
- De risico's en aandachtspunten voor realisatie en exploitatie.

7. Vorm van reageren

Reacties dienen schriftelijk via TenderNed te worden ingediend in maximaal 6 pagina's, uiterlijk op 1 juni 2026.

Naar aanleiding van de reacties kan de gemeente De Ronde Venen doen besluiten over te gaan tot aanvullende gesprekken.

8. Voorbehoud

Deelname aan deze marktconsultatie verplicht de gemeente De Ronde Venen niet tot het starten van een aanbesteding of het verstrekken van een opdracht.

9. Planning

Activiteit	Planning
Publicatie marktconsultatie	11 mei 2026
Sluiting reactietermijn	1 juni 2026
Eventuele marktgesprekken	Juni 2026
Besluitvorming vervolg	Eind juni

10. Contact

Contactpersoon gemeente De Ronde Venen:

Functie: projectleider gebiedsontwikkeling

E-mail: s.dom@derondevenen.nl

Bijlagen

- Ruimtelijk kader Seniorenhof De Trekvogel