

Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040

Voorwoord

In de zomer van 2024 telde Nederland 18 miljoen inwoners. Al deze mensen hebben een woning nodig, woningen die er nu niet voldoende zijn. We moeten blijven nadenken over 'groei': willen we dat wel, hoeveel en waar moet die groei plaatsvinden.

Wonen gaat niet alleen over het bouwen van woningen. Ook de infrastructuur moet worden uitgebreid, anders zijn de woningen niet bereikbaar. Daarnaast gaat het over de noodzakelijke voorzieningen, zowel de maatschappelijke voorzieningen als scholen, zorg en sport, als commerciële voorzieningen als winkels, horeca en cultuur.

Ouder-Amstel maakt deel uit van de regio Amsterdam, dat geldt ook voor de woningmarkt. De huidige schatting dat wij ruim 9.000 nieuwe woningen in onze gemeente gaan bouwen betekent een substantiële bijdrage aan het oplossen van de woningnood in onze gemeente en onze regio.

Door haar ligging in de Amstelscheg levert Ouder-Amstel een belangrijke bijdrage aan 'het groen' in de regio. Daarom bouwen we zeker niet overal. In onze Omgevingsvisie gaan we uit van 'Bouwen en Behouden'. Dat betekent dat we alleen daar bouwen waar het verantwoord is. Ouder-Amstel én de gehele regio Amsterdam zijn gebaat bij behoud van het groen in onze gemeente.

In deze Woonzorgvisie kunt u lezen wat het betekent dat we 'meer woningen' gaan bouwen. We houden rekening met veel wensen en met veel doelgroepen. En in het woord 'Woonzorg' zit al opgenomen dat de zorg een steeds grotere invloed heeft op hoe we willen wonen. De Omgevingsvisie en deze Woonzorgvisie zijn belangrijke pijlers voor de brede welvaart in onze gemeente. Ik nodig u uit om hierover met de gemeente in gesprek te blijven.

Victor Frequin

Wethouder financiën, ruimtelijke ordening, wonen en sport

1. Inleiding

Ouder-Amstel verandert. De bevolking groeit, en wordt steeds ouder. Onze gemeente staat voor forse uitdagingen. We hebben een groot woningtekort en er is sprake van toenemende wachttijden en woningprijzen. Er zijn meer kleinere huishoudens en het aantal huishoudens met ouderen neemt toe.

De meeste ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de eigen omgeving. Dat stelt eisen aan de woningvoorraad, woonvormen en woonomgeving. Naast senioren zijn er ook andere mensen met een zorg- of ondersteunings-vraag die (weer) hun weg moeten vinden op de woningmarkt. Zoals mensen met psychische of psychosociale kwetsbaarheid (GGZ) een verstandelijke of lichamelijke beperking. Zij hebben behoefte aan een betaalbare, toegankelijke woning al dan niet geclusterd én met passende zorg of ondersteuning.

In 2022 is een woonzorganalyse uitgevoerd door Companen, die inzicht geeft in toekomstige specifieke huisvestingsopgave van de verschillende doelgroepen die nu ook (deels) als aandachtsgroepen worden beschouwd. Bij mensen met een psychische of psychosociale problematiek (GGZ) kan het gaan om zowel de klinische zorg (Zvw), langdurige zorg (Wlz) als Beschermd Wonen (Wmo). De analyse laat zien dat de huidige woningvoorraad niet volstaat om deze groepen een passende woonplek te bieden.

Daarnaast zijn er verschillende aandachtsgroepen zonder specifieke woonvorm. Dat gaat onder andere om (wettelijke) urgenten maar ook niet urgenten, die bijna altijd zijn aangewezen op de schaarse sociale huurwoningenvoorraad. Denk aan studenten, arbeidsmigranten of mensen die voorheen in een instelling woonden (uitstroom).

De huidige en toekomstige opgaven waar we voor staan, zijn groot. Onze gebieds-ontwikkeling met een toename van ruim 9.000 nieuwe woningen, biedt daarbij grote kansen. Tegelijkertijd is het niet uitsluitend deze "knop" waar we aan kunnen draaien die alles oplost. Interventies op verschillende domeinen (fysiek, sociaal, etc.) zijn nodig. Dit vraagt om geactualiseerd beleid dat past bij het tijdsgezicht waarin we leven.

Het vinden van een antwoord op de uitdagingen waar we voor staan, kan de gemeente niet alleen. Het is nadrukkelijk een gezamenlijke opgave. Gemeente, zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, corporaties, marktpartijen en het zorgkantoor zullen met elkaar, en in samenspraak met bewoners, de handschoen op moeten pakken. Met deze lange termijnvisie zet de gemeente hierin een eerste stap.

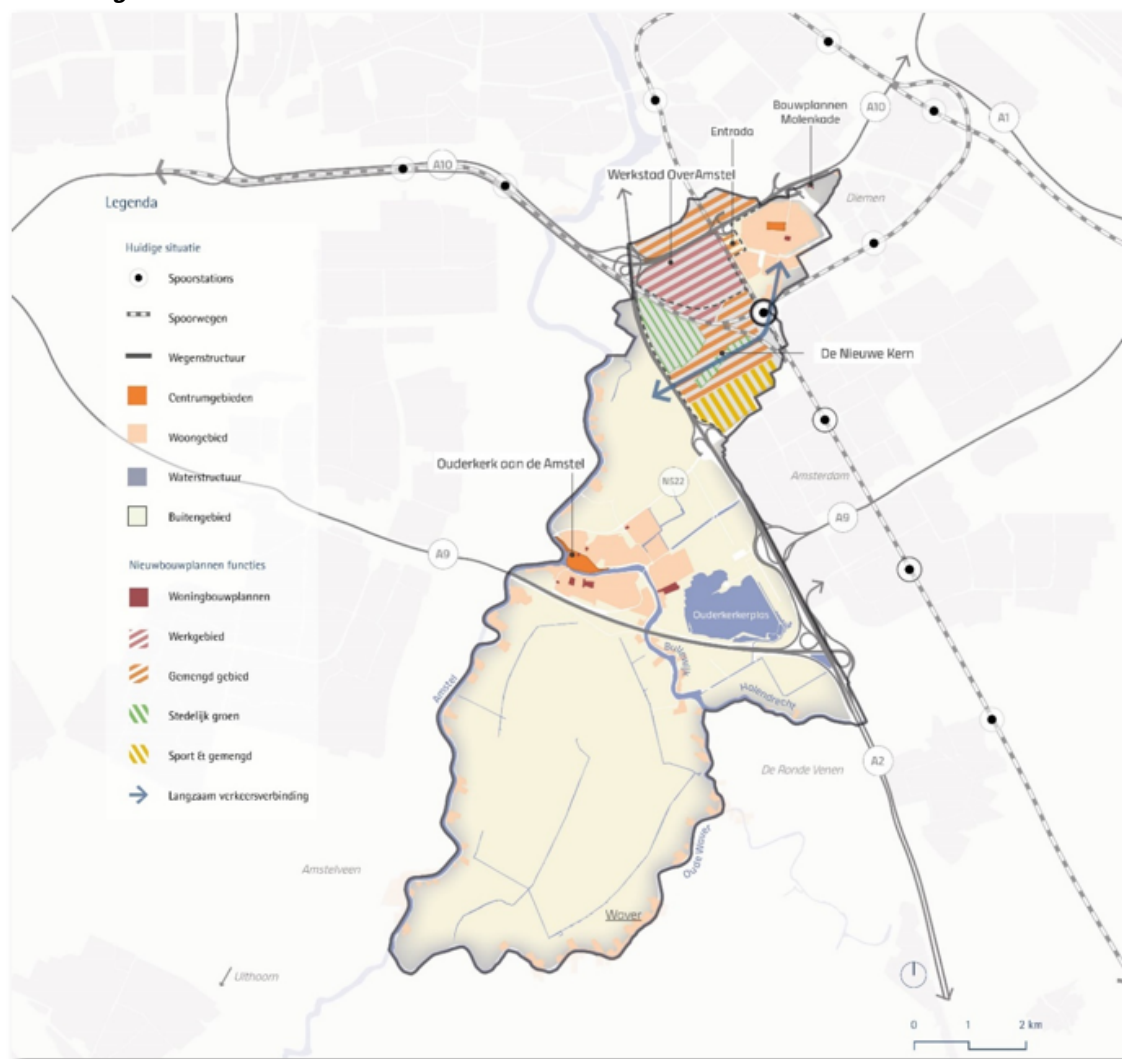
1.1 Proces

Om deze Woonzorgvisie op te kunnen stellen, is de gemeente in gesprek gegaan met inwoners en andere interne en externe belanghouders. Participatie heeft in verschillende fasen onder andere op de volgende wijze plaatsgevonden:

- Bijeenkomst voor een brede groep belanghebbenden: inwoners, corporaties, marktpartijen en zorg- en wijk-zijnsparijen;
- Woonmarkten voor inwoners: "Naar woon(zorg)beleid voor Ouder-Amstel";
- Presentatie huurdersvereniging Eigen Haard;
- Presentatie Adviesraad Sociaal Domein;
- Presentatie aan en gesprekken met gemeenteraad (3x);
- Gesprekken met medewerkers van de gemeente in meerdere ronden;
- Een tussentijdse informele feedback-rond met externe stakeholders;
- Met corporaties Eigen Haard, Lieven de Key, Woonzorg Nederland, Ymere, de Alliantie en Stadgenoot zijn informerende gesprekken gevoerd.

Meer informatie over het (participatie)proces staat op: www.samenmakenweouder-amstel.nl

Afbeelding 1: Visiekaart wonen Ouder-Amstel



Bron: Gemeente Ouder-Amstel bewerking visiekaart wonen uit de Omgevingsvisie

1.2 Context

Rijksprogramma's

In de afgelopen jaren is de regie vanuit het Rijk op het gemeentelijk woonbeleid toegenomen. Zo is in 2022 de regionale woondeal MRA (MetropoolRegio Amsterdam) gesloten. Daarin zijn vooral afspraken gemaakt over bouwen en wonen met woningbouwplannen voor circa 171.000 woningen tot en met 2030.

Het Programma 'Wonen en zorg voor ouderen' (WOZO) zet via verschillende actielijnen in op langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen en 'wonen met zorg' al dan niet in de eigen woning. Daarnaast heeft het Rijk met het rapport en het programma 'Een thuis voor iedereen' de aandachtsgroepen op de kaart gezet.

In de concept Wet versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten medio 2026 de woonzorgvisie opnemen in het volkshuisvestingsprogramma.

Afbeelding 2: Van Woonzorgvisie naar Volkshuisvestingsprogramma

Wat moeten gemeenten opstellen?



Bron: Platform 31, eigen bewerking

Daarbij is naast de nieuwbouwprogrammering van woningen ook de woonruimteverdeling en regionale afstemming over huisvesting van aandachtsgroepen belangrijk (zie bovenstaande afbeelding 2: Van Woonzorgvisie naar Volkshuisvestingsprogramma). De provincie Noord-Holland krijgt een meer sturende en toezichthoudende rol.

Regionale samenwerking

Naast de woondeal wordt binnen de MRA (verschillende provincies en deelregio's met 32 gemeenten) op bestuurlijk en ambtelijk niveau samengewerkt via het programma 'Bouwen en wonen' en daarin aan de lijnen: 'voldoende woningen', 'passende en betaalbare woningen'. Hieronder vallen ook de werkgroepen ouderen en aandachtsgroepen.

Samenhang beleid Ouder-Amstel

In de nieuwe Omgevingsvisie Ouder-Amstel (2025) is het onderwerp wonen en zorg al op hoofdlijnen opgenomen. In deze Woonzorgvisie zijn die hoofdlijnen verder uitgewerkt en ingevuld. Deze woonzorgvisie kan later overgaan in het Volkshuisvestingsprogramma in samenhang met de Huisvestingsverordening en eventuele andere verordeningen en beleidsregels. Maar nadrukkelijk ook met het nieuwe Wmo-plan. Dit is een plan ten aanzien van (inkoop van) zorg en ondersteuning en deels huisvesting in het kader van zowel de Wet maatschappelijke Ondersteuning als de Wet Langdurige zorg (Wlz). En tenslotte de meerjarige prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, waarbij ook zorg- en welzijnspartijen betrokken dienen te worden. Naast het regionale Integraal Zorgakkoord (IZA) heeft elke gemeente in het kader van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) een gemeentelijk plan opgesteld om gezondheidsverschillen binnen de gemeente te verkleinen en door inzet van welzijn zorgverbruik te minimaliseren. Interventies op gebied van eenzaamheid en val-preventie zijn in deze GALA-plannen opgenomen en hebben deels overlap met onze Woonzorgvisie.

1.3 Leeswijzer

Per thema hanteren we deze paragraaf-indeling:

- Wat zien we? (ontwikkelingen en trends op landelijk, regionaal en lokaal niveau)
- Wat willen we? (visie, richting op hoofdlijnen)
- Wat gaan we doen? (programmering, samenwerking, lokaal beleid)

In samenspraak met alle partners richten we ons vooral op vier thema's:

- Voldoende woningen (beschikbaarheid)
- Betaalbaar en gevarieerd woningaanbod (betaalbaarheid en diversiteit)
- Wonen en zorg: ouderen en aandachtsgroepen (passendheid)
- Leefbare kernen en duurzaamheid

Begrippenlijst en uitvoeringsprogramma

In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen. Separaat is een uitvoeringsprogramma voor de Woonzorgvisie 2025-2040 opgesteld.

Afbeelding 2: Dialogue Wenckebachweg, Werkstad OverAmstel



De Dialogue in Werkstad OverAmstel bevat 110 koopwoningen, 123 sociale huurwoningen, 197 midden-segment huur en 42 zorgwoningen voor dementerende ouderen via Het Gastenhuis. De gemeente Ouder-Amstel heeft startersleningen beschikbaar gesteld en vitale beroepsgroepen krijgen voorrang

Bron: COD en Amvest

2. De woon(zorg)opgave

2.1 Over Ouder-Amstel

Ouder-Amstel is een unieke en veelzijdige gemeente. Het midden en zuidelijk deel van onze gemeente is landelijk en maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Hierin ligt het dorp Ouderkerk aan de Amstel en ook het buurtschap Waver. In het noordelijk deel van de gemeente ligt de grotendeels naoorlogse kern Duivendrecht, direct grenzend aan de stedelijke bebouwing van Amsterdam en Diemen.

Ouder-Amstel telt circa 6.400 woningen. Binnen de woningvoorraad van de gemeente zijn er meer koopwoningen dan huurwoningen en meer eengezinswoningen dan appartementen. De gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen was in 2023 in Ouder-Amstel € 558.000. Dat is wat hoger dan in Amsterdam €516.000 en in Amstelveen € 527.000 (Bron: CBS-statline).

In het noordelijk deel van de gemeente ligt het dorp Duivendrecht. De Rijksweg in Duivendrecht is het oude dorpslint met, naast enkele monumenten, woningen van begin vorige eeuw. De uitbreidingswijken zijn voornamelijk groen opgezette buurten uit de jaren zestig, zeventig en tachtig. In Duivendrecht is een diverse mix van huur, koop, eengezinswoningen en appartementen.

In Ouderkerk aan de Amstel bestaat de woningvoorraad vooral uit eengezinswoningen en koopwoningen.

In het buitengebied, waarin ook buurtschap Waver zich bevindt, wonen relatief veel 65-plussers. We zien daar voornamelijk eengezins (bedrijfs)woningen in het dure segment (gemiddelde WOZ-waarde €879.000 (Bron: CBS-statline 2023)).

Het totaal aandeel sociale huurwoningen in de gemeente is 32% (28% van corporaties en 4% van particulieren). Het aandeel woningen in de middeldure- en vrije sectorhuur bedraagt 12%. De sociale huurwoningen komen niet snel beschikbaar: per jaar komen ongeveer 75 sociale huurwoningen¹ vrij. De afgelopen jaren was de wachttijd voor een sociale huurwoning in Ouder-Amstel circa 17 jaar.

2.2 Trends en ontwikkelingen

De woonzorgopgave waarvoor we staan, speelt zich af in een aantal trends en ontwikkelingen: We zien een toenemende vraag van kwetsbare personen naar passende huisvesting waarbij de benodigde/juiste zorg en ondersteuning gegeven kan worden. Op dit moment neemt de hoeveelheid mensen die langer zelfstandig (willen) wonen en die een beroep doen op ondersteuning en/of zorg toe. Deze vraag is mede het gevolg van de toenemende en dubbele vergrijzing (zowel de groep van 65-85 jaar als de groep 85+ groeit). Daarnaast wordt er door de decentralisaties van onder andere Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en de extramuralisering van de zorg, een groter beroep gedaan op zelfstandige woningen. Het betekent dat mensen die voorheen in een (on)zelfstandige woning in een instelling verbleven, uitstromen naar reguliere woningen in de bestaande of nieuwe wijken.



Bron: Amvest Living & Care Fund. Fotograaf Marijn Scheeres.

Er is een tendens waarneembaar waarbij inwoners steeds vaker thuis zorg geleverd krijgen (ambulant) vanuit de Zorg-verzekeringswet (Zvw) of de Wet langdurige zorg (Wlz). Ook maken inwoners langer gebruik van ondersteuning vanuit de Wmo voordat zij in aanmerking komen voor zorg en verblijf vanuit de Wlz. Wachttijden bij de tweedelijns zorg (zorg waar je een verwijzing voor nodig hebt) leiden tot een grotere vraag naar Wmo-ondersteuning waar die eigenlijk niet meer toereikend is.

2.3 De woonzorganalyse

De trends en ontwikkelingen hebben invloed op de behoeften (de vraag) naar specifieke woonvormen voor ouderen en een deel van aandachtsgroepen met een behoefte aan een specifieke woonvorm. Companen (2022) heeft op basis van cijfers van onze gemeente, van landelijke, provinciale en regionale instellingen en van stakeholders op het gebied van wonen, welzijn en zorg deze behoeften in kaart gebracht.

Daarnaast zijn er aandachtsgroepen zonder specifieke woonvorm zoals diverse urgenten, maar ook bijvoorbeeld studenten of arbeidsmigranten. Deze groepen zoeken een reguliere sociale huurwoning. In MRA verband is onderzocht of alle aandachtsgroepen gehuisvest zouden kunnen worden als 30% van alle sociale huurwoningen die vrijkomen naar aandachtsgroepen gaan. Vooral nog lijkt dit niet te passen.

2.4 Onze kwantitatieve woningopgave

Tabel 1: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte 2021-2050

1) Prognose 2024 Eigen Haard

	2021	2030	2040	2050
MRA	1.188.800	+133.600	+228.800 (+19%)	+299.600
A'dam	458.700	+56.600	+102.000 (+22%)	+137.100
Regio A-M	157.100	+19.200	+31.000 (+20%)	+41.200
Ouder Amstel	6.300	+1.450	+3.450 (+55%)	+5.300

Bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050. Beschikbare plancapaciteit wordt deels meegenomen in de methodiek.

De totale woonopgave op basis van deze cijfers laat zien dat de woningbehoefte in de hele MRA afgerond 230.000 woningen bedraagt in 2040. Voor de gemeente Ouder-Amstel is dat afgerond 3.500 woningen in 2030 en 5.300 woningen in 2050. Vermoedelijk zal de nieuwe behoefte die in 2025 wordt verwacht op alle schaalniveaus hoger zijn.

Het geeft ook aan dat we met ruim 9.000 woningen die we gaan bouwen, in de gehele kwantitatieve behoefte van Ouder-Amstel kunnen voorzien en in de toekomst ook een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de woningbehoefte in de regio of zelfs uit de rest van Nederland.

Op basis van de woonzorganalyse van Companen komt naar voren dat de extra behoefte in 2040 afgerond circa 3.000 specifieke, toegankelijke woningen voor ouderen en circa 250 specifieke woningen voor mensen met bijvoorbeeld een lichamelijke of verstandelijke beperking of rolstoelwoning betreft.

2.5 Onze kwalitatieve woningopgave

Eens per 2 jaar wordt het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA 2023) uitgevoerd.

Onze gemeente kenmerkt zich door twee uitersten: er wonen veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huur-grens (46%) en ook veel huishoudens met een hoog inkomen (32% > € 88.000). Ouder-Amstel heeft in vergelijking met regiogemeenten een hoger aandeel 75+ huishoudens.

Tabel 2: Leeftijdsofbouw huishoudens

	Ouder-Amstel	Amstelland Meerlanden	MRA
18-34 jaar	11%	16%	20%
35-54 jaar	32%	35%	34%
55-75 jaar	37%	35%	33%
75 + jaar	20%	14%	13%

Bron: WiMRA, 2023.

Voor Ouder-Amstel geldt dat 54% van de inwoners verhuisplannen heeft. 21% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 33% geeft aan misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. Dat is vergelijkbaar met AM-regio (53%) en MRA (56%) Er zijn in totaal 1.800 huishoudens die in of naar Ouder-Amstel zouden willen verhuizen. Hiervan woont 65% al in de gemeente.

Het onderzoek naar verhuiscriteria in Ouder-Amstel (WiMRA 2023) laat zien dat heel ongeveer 33% op zoek is naar een eengezinswoning, 33% naar een appartement en 33% zoekt naar beide woningtypen. Een tuin is populair (50-60%) en er zijn maar weinig mensen die belangstelling hebben voor een woning kleiner dan 60m² (variërend van 5 tot 20%). Het merendeel (60%) zoekt een woning van 60 – 100m² gevolgd door ongeveer 35% die op zoek is naar een grote woning van meer dan 100m². Qua woningmarktsegment zoeken de meeste mensen in Ouder-Amstel een sociale huurwoning (29%) of een dure koopwoning (49%) van 438.000 of meer.

3. Onze visie en ambities

3.1 Visie

Ouder-Amstel wil groeien en tegelijk het eigene behouden. Over ongeveer 15 jaar, in 2040 is Ouder-Amstel een veelzijdige woongemeente. Met karaktervolle kernen en met stedelijke wijken als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Daar tussenin aantrekkelijke nieuwe woongebieden: een duurzame woon- en leefomgeving met een variatie aan woonmilieus, woningtypen en voorzieningen. Het is goed wonen in de gemeente, waar grootstedelijk (Werkstad OverAmstel) overgaat in middenstedelijk (De Nieuwe Kern), met de kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel die hun karakter hebben be-

houden, maar ook met het prachtige landschap van het buitengebied (De Ronde Hoep/Waver en de Amstelscheg) op korte afstand.

De bestaande kernen Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht en de nieuwe gebiedsontwikkelingen verschillen qua woonmilieus en kennen over 15 jaar elk een diverse woningvoorraad die wordt bewoond door een variëteit aan mensen. Alle kernen zijn inclusief: er is plaats voor huishoudens met een hoog, laag- en middeninkomen inkomen, voor jongeren, gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens, een-oudergezinnen ouderen en aandachtsgroepen. Voor mensen met behoefte aan een specifieke (geclusterde) woonvormen of aangepaste woning, met of zonder behoefte aan zorg en ondersteuning. Niet alleen in of bij de woning, maar het gaat ook om zorg of ondersteuning in de eigen kern via arts of apotheek maar ook om contact met burens, bekenden en familie in de gemeente of de regio. Verbinden van wonen, zorg en welzijn ook wanneer de personeelstekorten in de formele zorg verder oplopen.

Met de bouw van ruim 9.000 nieuwe woningen levert Ouder-Amstel een substantiële bijdrage aan het verminderen van de krapte op de woningmarkt. Doordat de woningvoorraad meer dan verdubbelt komt er veel woningaanbod voor zowel de huidige inwoners als woningzoekende uit de regio of elders uit het land.

Zeker in het betaalbare segment huur- en koopwoningen zal er meestal schaarste zijn. We willen de schaarste zo goed mogelijk en eerlijk mogelijk verdelen door waar de wet dat mogelijk maakt zoveel mogelijk voorrang te bieden bij verhuur en verkoop van betaalbare woningen aan de huidige inwoners van Ouder-Amstel als zij willen verhuizen en aan vitale beroepsgroepen die in onze gemeente werken. Maar ook voorrang aan jongeren, ouderen en aandachtsgroepen. Tegelijkertijd willen we de bestaande woningvoorraad beter benutten via verschillende vormen van woningdelen en woningen betaalbaar en beschikbaar houden voor verschillende inkomensgroepen en huishoudenssamenstellingen onder andere door te voorkomen dat woningen voor andere functies worden gebruikt of snel worden doorverkocht of worden (onder)verhuurd.

Het gaat niet alleen om het aantal nieuwe en bestaande woningen (kwantiteit en beschikbaarheid), maar ook om betaalbaarheid, kwaliteit, diversiteit aan woonvormen, leefbaarheid en duurzaamheid. Goede infrastructuur en voorzieningen zijn daarbij randvoorwaarde voor het geheel.

3.2 Doelen en speerpunten

Bovenstaande willen we bereiken door:

Voldoende woningen (beschikbaarheid) [thema 1]

- Nieuwbouw, met name in grootschalige gebiedsontwikkelingen
- Meer verschillende woonmilieus, woningtypes en woninggroottes
- Meer woningen met voorrang voor inwoners uit Ouder-Amstel en vitale beroepsgroepen die in onze gemeente werken
- Beter benutten bestaande voorraad woningen via diverse instrumenten

Meer betaalbare en gevarieerde woningen (betaalbaarheid & diversiteit) [thema 2]

- Meer betaalbare woningen
- Diversiteit aan woninggroottes
- Betaalbaar houden
- Diverse woningvoorraad in elke kern en gebiedsontwikkeling

Wonen en zorg: ouderen en aandachtsgroepen (passendheid) [thema 3]

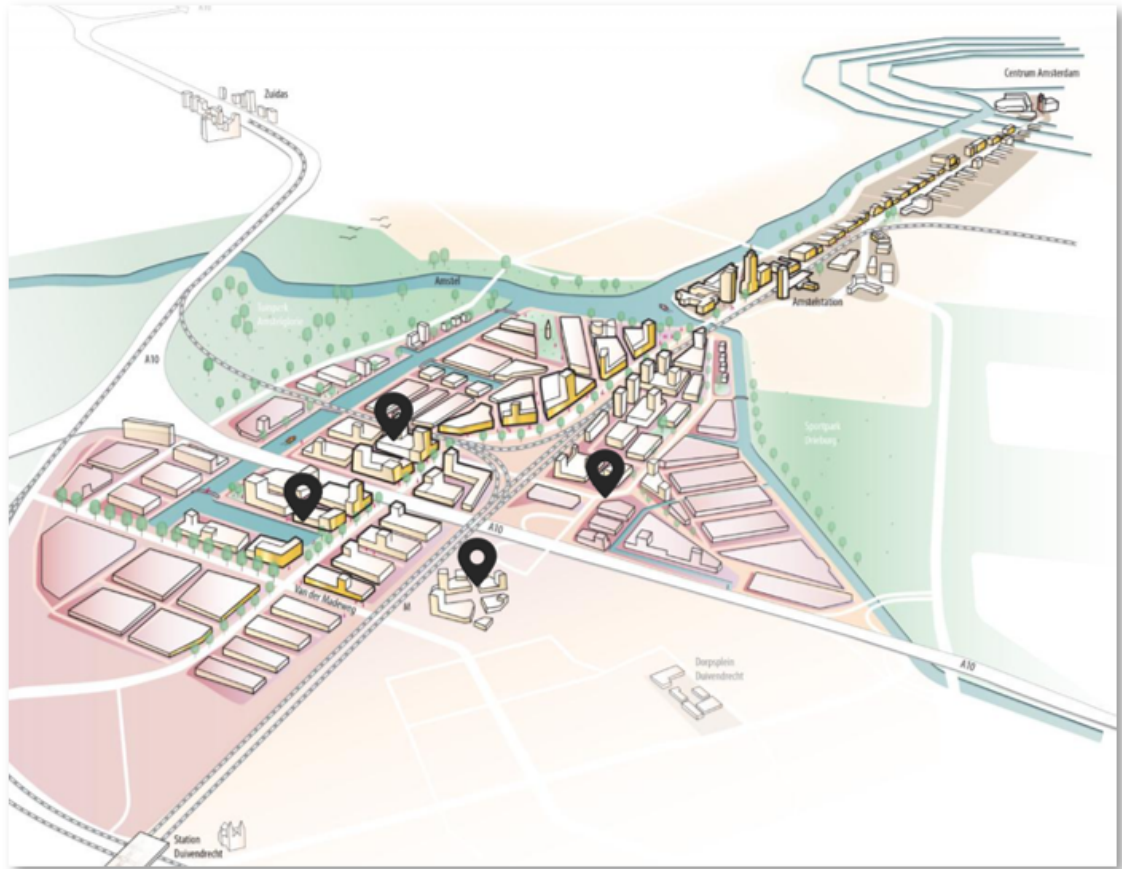
- Specifieke woningen voor ouderen
- Bijzondere woonvormen voor ouderen
- Inzetten op doorstroming voor ouderen
- Specifieke woningen voor aandachtsgroepen
- Reguliere woningen voor aandachtsgroepen
- Opvang of huisvesting vluchtelingen

Leefbare kernen en duurzaamheid [thema 4]

- Borgen van de leefbaarheid

- Aantrekkelijke woonomgeving
- Verduurzamen

Abbeelding 3: Vogelvlucht Werkstad OverAmstel en Entrada



*Locaties van boven met de klok mee: Werkstad Noord, Weespertrekvaart, Entrada en Werkstad Zuid.
Bron: Gemeente Ouder-Amstel*

4. Voldoende woningen (beschikbaarheid) [thema 1]

4.1 Wat zien we?

Dit hoofdstuk gaat over de beschikbaarheid van woningen, over de kwantitatieve woningbehoefte en aanbod van woningen in de nieuwbouw of de bestaande bouw.

Het woningtekort is zeer groot, niet alleen in onze gemeente, maar in de gehele MRA. Gezien de ligging vlakbij Amsterdam hebben we daarnaast ook met een regionale en landelijke vraag te maken.

Naast de woningbehoefte uit de prognose van de provincie, wordt de druk ook onderstreept door de wachttijden voor de sociale huur. Met 17 jaar inschrijfduur/punten behoort de wachttijd in Ouder-Amstel tot de langste in de regio

4.2 Wat willen we bereiken?

- Toevoegen van ruim 9000 woningen in de nieuwbouw, met name in grootschalige gebiedsontwikkelingen;
- Meer verschillende woonmilieus, woningtypes en woninggroottes;
- Inwoners van Ouder-Amstel of vitale beroepsgroepen die in onze gemeente werken krijgen voorrang;
- Beter benutten bestaande voorraad woningen via diverse instrumenten;
- Meer beschikbare (grote) woningen via doorstroming en voorrang eigen inwoners.

4.3 Wat gaan we doen?

4.3.1 Nieuwbouw

We hebben plannen voor de bouw van ruim 9.000 woningen. Bijna al deze woningen komen in de drie grootschalige gebiedsontwikkelingen

Werkstad OverAmstel, Entrada en De Nieuwe Kern. Voor elk van de gebieden zijn in raadsbesluiten al (ruimtelijke en/of programmatische) uitgangspunten vastgelegd. Op het gebied van wonen zijn er nog aanvullende keuzes nodig qua type Woningen en woonvormen, deels specifiek voor ouderen en aandachtsgroepen (al dan niet met zorg en ondersteuning). Deze nadere uitwerking dient te passen binnen de reeds eerder gemaakte afspraken met de ontwikkelende partijen. Verder komen er in De Nieuwe Kern tijdelijke woningen met permanente kwaliteit. In samenwerking met woningcorporatie Ymere worden 330 flexwoningen gerealiseerd.

Behalve in de gebiedsontwikkelingen voegen we binnen het totaal circa 200 woningen toe in de bestaande kernen.

Tabel 3: Nieuwbouwproductie 2023 t/m 2042

Locatie	Woningen
Gebiedsontwikkeling	
De Nieuwe Kern	6.200
Entrada ¹	1.000
Werkstad OverAmstel ²	2.000
Subtotaal gebiedsontwikkeling	9.200
Bestaande kernen	
Duivendrecht	50
Ouderkerk aan de Amstel	120
Buitengebied	30
Subtotaal bestaande kernen	200
Totaal permanent	9.400
Totaal flexwoningen (tijdelijk) DNK 330x en Passantenpension 93x)	400
Totaal	9.800

Afgerond op 10-tallen en 100-tallen.

Bron: gemeente Ouder-Amstel

¹ Entrada : in de stedenbouwkundige visie een aantal van 1.060 woningen vastgelegd.

² Werkstad OverAmstel : we schatten we nu een bandbreedte in van 1.500-2.500 woningen.

De aantallen in de tabel zijn met de kennis van nu. Er kunnen dus nog woningen bijkomen of afvallen. Er is nog geen rekening gehouden met eventuele planuitval waarvoor vaak 10% wordt gerekend, maar er komen ook nieuwe initiatieven bij die we nu nog niet kennen. De flex-woningen worden na 15 jaar ontmanteld en verplaatst naar een andere plek in De Nieuwe kern, de gemeente of eventueel de regio. De verwachting is dat grofweg een kleine 1/3 van de nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd t/m 2030, een kleine 2/3 in de periode 2031 t/m 2040 en nog een klein deel van 5-10% in 2040 en 2041.

Extra locaties

We onderzoeken of we aanvullende locaties voor woningbouw kunnen toevoegen in onze gemeente al dan niet via sloop/nieuwbouw of functiewijziging.

Buitengebieden

In het buitengebied willen we het landschap beschermen en openhouden en zijn we terughoudend met woningbouw. De visie op de Amstelscheg en de Ronde Hoep wordt nog verder uitgewerkt. In het buitengebied is onder voorwaarden alleen ruimte voor vervangende nieuwbouw, bijvoorbeeld van boerderijen die hun functie verliezen of (pre)mantelzorgwoningen. Het plaatsen van mantelzorgwoningen is al vergunningsvrij toegestaan. We willen ook ruimte bieden voor familiewoningen en pre-mantelzorgwoningen en onderzoeken de mogelijkheden.

Inclusieve wijken

We willen dat de grootschalige gebieds-ontwikkelingen inclusief worden zodat, net als in bestaande kernen ruimte is voor ouderen en verschillende aandachtsgroepen die deels vragen om specifieke woningen of woonvormen al dan niet met ambulante zorg of begeleiding.

4.3.2 Voorrang inwoners en beroepsgroepen

Op basis van de in 2024 gewijzigde Huisvestingswet 2014 kan maximaal 50% van de betaalbare woningen toegewezen worden aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de regio, de gemeente of kern binnen de gemeente. Hieronder vallen ook vitale beroepsgroepen, zoals onderwijzend personeel, pedagogische medewerkers in de kinderopvang, vrijwilligers bij de brandweer, zorgpersoneel en waar mogelijk gemeenteambtenaren. Daarmee kunnen we een aantrekkelijke werkgever blijven.

Op dit moment is in de verordeningen nog vastgelegd dat maximaal 30% van de woningen met lokale voorrang lokaal (Ouder-Amstel) wordt toegewezen en maximaal 20% aan regionale urgenten.

We geven voorrang aan onze inwoners en vitale beroepsgroepen voor maximaal 50% van de vrijkomende betaalbare huur- en koopwoningen en we komen de gemaakte regionale afspraken over regionale urgenten na. De voorrang betreft woningen in de sociale huur (< € 900,07), middenhuur (< € 1184,82) en nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 (alles prijspeil 2025). We nemen dit op in de nieuwe huisvestingsverordening. Bij nieuwbouw leggen we dit tot die tijd in goed overleg met de ontwikkelende partijen zo veel mogelijk vast in anterieure overeenkomsten.

4.3.3 Beter benutten bestaande voorraad

Niet iedere huidige of toekomstige inwoner wil naar de nieuwbouw in de gebieds-ontwikkeling verhuizen. Bovendien zijn er in de bestaande kernen maar weinig betaalbare of geschikte woningen voor ouderen en jongeren.

A. Woningdelen

We stimuleren vormen van woningdelen, zoals woningsplitsen, hospitaverhuur en friendscontracten. Het kunnen aantrekkelijke, snelle oplossingen zijn voor diverse woningzoekenden. Zie afbeelding 4 op de volgende pagina voor de 7 verschillende varianten van woningdelen.

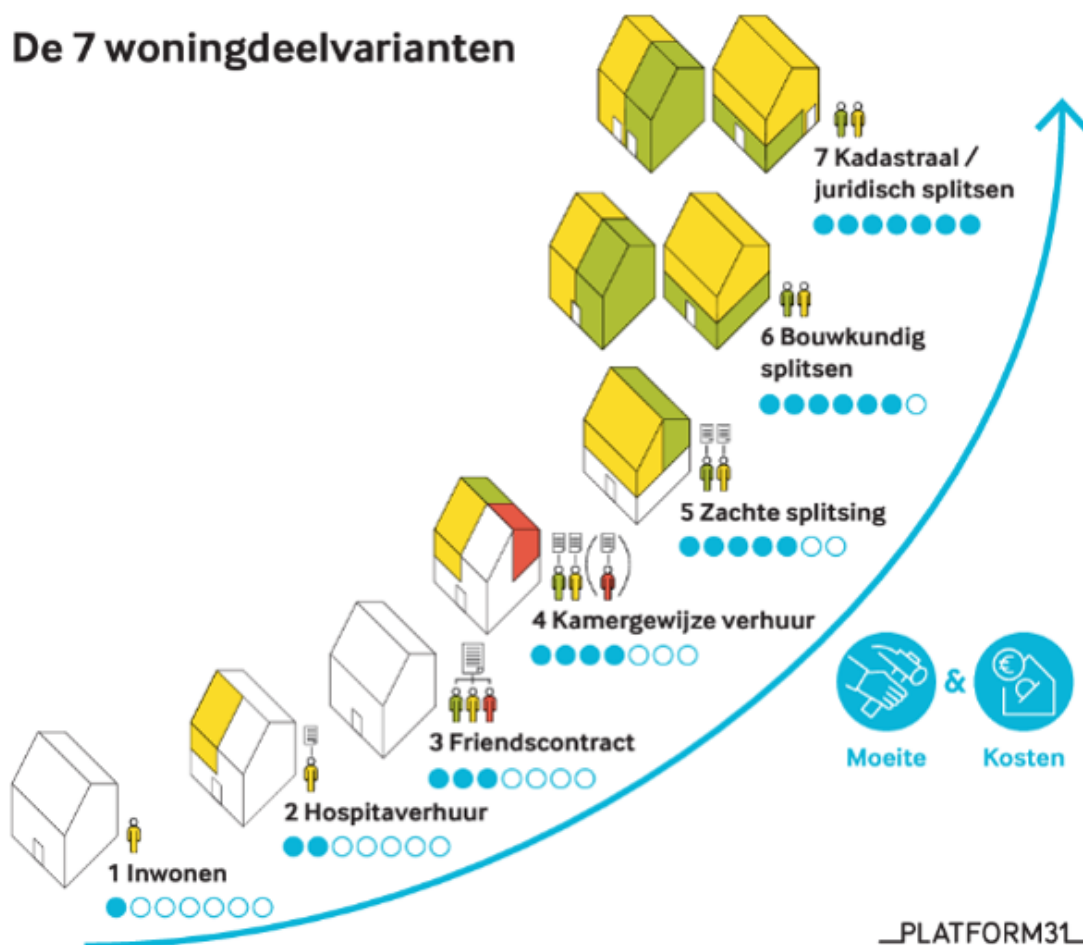
Niet iedere locatie of woning is geschikt voor woningdelen. Wanneer woonruimte wordt toegevoegd aan de voorraad of grote woningen met meer personen worden bewoond, is het van belang om ook oog te houden voor de leefbaarheid in de buurt (denk aan overlast/ parkeerdruk).

B. Meer woningen per kavel

We zien vooralsnog weinig mogelijkheden voor optoppen (toevoegen 1 of meerdere woonlagen) maar staan er wel voor open. Transformatie van bedrijven of kantoren naar woningen faciliteren we waar mogelijk. Conform het aangenomen amendement bij de Omgevingsvisie is 'een straatje erbij' in Ouder-Amstel niet wenselijk.

Afbeelding 4: Woningdelen

De 7 woningdeelvarianten



C. Behouden/ beschermen betaalbare voorraad

We willen onze betaalbare nieuwbouwwoningen en bestaande woningen beschikbaar houden voor de doelgroep met lage en middeninkomens. Als gemeente kunnen we een aantal maatregelen inzetten om te voorkomen dat er met woningen wordt gespeculeerd, worden onderverhuurd of dat deze woningen worden of verkocht.

Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht (nieuwbouw)

We zetten in op zelfbewoningsplicht als vorm van anti-speculatiebeding dat wordt opgenomen in het koopcontract.

Dat betekent dat de eerste kopers van woningen met een prijs tot de NHG-grens van €450.000 (prijsspeil 2025) minimaal 5 jaar zelf in de woning dienen te wonen.

Indien mogelijk en effectief leggen we dit vast in de lokale regelgeving wanneer de nieuwe Huisvestingsverordening wordt vastgesteld en daaraan gekoppeld 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners'.

Kosten voor het bewaken van en controleren hierop zijn aanzienlijk. Deze kosten zullen begroot worden voor de jaren 2026 en later.

Totdat de beleidsregel van kracht wordt zetten we deze instrumenten zo veel mogelijk al toe bij nieuwbouwprojecten, zoals eerder gedaan bij Manegeterrein (Gijsbrecht) in een anterieure overeenkomst.

Opkoopbescherming (bestaande koopwoningen)

We verkennen de mogelijkheden van invoering van opkoopbescherming. Doel van opkoopbescherming is om te voorkomen dat met schaarse, betaalbare koopwoningen van de markt verdwijnen doordat ze worden opgekocht door beleggers of particulieren en als één of meerdere huurwoningen of kamers worden verhuurd. We dienen de noodzaak en schaarste te onderbouwen en kijken ook naar de effectiviteit. Dit zijn vereisten uit de wet waarbij van belang is dat de regering inmiddels zodanige belastingmaatregelen heeft genomen dat dit probleem al grotendeels lijkt te zijn opgelost. Indien wenselijk nemen opkoopbescherming op in de Huisvestingsverordening.

Beperken vakantieverhuur (toeristische verhuur en bed & breakfast)

Vakantieverhuur waarbij het hele huis wordt verhuurd tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner, toeristische verhuur zoals een bed & Breakfast of verhuringen via bijvoorbeeld Airbnb of andere apps of websites en vakantie-woningruil betekent onttrekking van (een deel) van de woning aan de functie wonen. Bovendien kan dit zorgen voor overlast in de buurten. Daarom is vakantieverhuur in beginsel niet toegestaan conform de Huisvestings-verordening Ouder-Amstel 2024. Alleen onder strenge voorwaarden kan op beperkte schaal een uitzondering worden gemaakt voor toeristische verhuur. Het gaat dan om voorwaarden zoals het zelf in de woning aanwezig zijn (B&B) of een maximaal aantal van 30 dagen. Bovendien dient het te passen binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan. Bij toeristische verhuur geldt zowel een wettelijke meldplicht als een registratieplicht. Voor verhuur van een deel van de woning (Bed & Breakfast) langer dan 30 dagen is een vergunning vereist. Striktere regels en handhaving zijn echter nodig om overlast in de woonwijken te voorkomen. Daarom zullen op korte termijn aanvullende regels worden uitgewerkt en aan de raad worden voorgelegd. Bovendien zal hier ook actieve handhaving op plaats gaan vinden, zodat er een einde komt aan overlast gevende B&B verhuur.

D. Leegstand tegengaan

Via de leegstandsverordening Ouder-Amstel sturen we erop dat gebouwen zo min mogelijk leegstaan als deze bijvoorbeeld in afwachting zijn van renovatie, sloop/nieuwbouw of verkoop. Eigenaren dienen leegstand te melden en het college registreert de leegstand en gaat binnen drie maanden na de melding in gesprek met de eigenaren.

E. Doorstroming

Door integraal in te zetten op doorstroming komen er meer mogelijkheden om te verhuizen (zie ook paragraaf 6.2 Integraal inzetten op doorstroming voor ouderen). Dat is in de sociale huur vooral gericht op kleine huishoudens in grote woningen via de "Van Groot Naar Beter" voorrangsregeling. Die wordt met name gebruikt door ouderen. Het gaat ook om huishoudens die met voorrang naar een middenhuur, vrije sector huur of koopwoning specifiek van een corporaties doorstromen als zij een sociale huurwoning achterlaten. Daardoor worden niet 1 maar 2 huishoudens aan een (passende) woning geholpen. In sommige gevallen is sprake van een doorstroomketen, waarbij bijvoorbeeld een gezin dat in een grote vrijkomende woning gaat wonen een kleinere woning achterlaat in de gemeente.

Afbeelding 5: De Nieuwe Kern

Bron: West8



5. Meer betaalbare en gevarieerde woningen (betaalbaarheid en diversiteit) [thema 2]

5.1 Wat zien we?

Als we kijken naar de woningvoorraad in Ouder-Amstel, is niet alleen het aantal woningen van belang (kwantitatief) maar ook de betaalbaarheid en diversiteit aan woningen voor diverse doelgroepen (kwalitatief) van belang. Ouder-Amstel kent een duidelijke onbalans: zo is er al jarenlang een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen (< €900 prijspeil 2025), middenhuurwoningen (< €1185, prijspeil 2025) en betaalbare koopwoningen (<€405.000, prijspeil 2025). De bevolking in onze gemeente en in de regio bestaat niet alleen uit gezinnen, maar steeds meer uit alleenstaanden, stellen zonder (thuiswonende) kinderen, of eenoudergezinnen. Ook zijn en komen er veel meer oudere huishoudens. In het Coalitieakkoord 2022-2026 wordt vooral de behoefte aan woningen voor jongeren, starters en ouderen benoemd.

- Het aandeel sociale huur is met 32% hoger dan in Amstelland-Meerlanden (25%), maar lager dan in Amsterdam (40%) en Zuidoost (50%). Het aandeel is vergelijkbaar met het gemiddelde in de Metropoolregio Amsterdam (30%).
- Het segment dure huur, vanaf €1123, is in Ouder-Amstel (4%) beduidend kleiner dan in de AM-regio en de MRA (beiden 10%).

- De duurste koopwoningen vanaf €438.000 zijn in Ouder-Amstel juist meer aanwezig dan in Amstelland-Meerlanden.
- De huidige woningvoorraad bestaat met name in de kern Ouderkerk aan de Amstel, voornamelijk uit eengezinswoningen.
- Duivendrecht bestaat uit een mix van eengezinswoningen en appartementen.
- Te groot wonen komt in Ouder-Amstel naar eigen oordeel vaker dan gemiddeld in de MRA voor (5% versus 3%). Dit zien we met name bij huishoudens ouder dan 65 jaar zonder thuiswonende kinderen (8%) (WiMRA 2023)
- En zeker 30% van de woningvoorraad in Ouder-Amstel is niet geschikt voor mensen met een fysieke beperking en die zien ook niet geschikte te maken.
- Er is vraag naar wat kleinere gelijkvloerse woningen (nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorg-geschikte woningen), waarin ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, maar minimaal 2 slaapkamers
- Jongeren zoeken naar kleine, betaalbare woningen of kamers (onzelfstandig), die niet of nauwelijks in de bestaande kernen voorhanden zijn.
- Het aantal thuiswonende jongeren vanaf 18 jaar loopt licht op van 1.040 in 2018 naar 1.165 in 2022
- Het aantal verhuiscandidate, thuiswonende jongeren loopt op van 605 in 2018 naar 675 in 2022.
- Het tekort aan betaalbare kamers en woningen heeft tot gevolg dat veel van onze jongeren langer bij hun ouders blijven wonen, zeker als ze in hun eigen kern willen blijven wonen.

5.2 Wat willen we bereiken?

- Meer betaalbare woningen: 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw
- Toename kleine woningen in de bestaande voorraad
- Diversiteit aan woningoppervlaktes
- Betaalbaar houden
- Een diverse woningvoorraad in elke kern en gebiedsontwikkeling

5.3 Wat gaan we doen?

- De woningvoorraad sluit qua samenstelling beter aan bij de woonbehoefte van onze huidige en toekomstige inwoners
- Kansen bieden geven aan jongeren en starters, groepen die belangrijk zijn voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling behoud van voorzieningen.
- Dat betekent dat we een variatie aan woningen nodig hebben in elk van de kernen en dat er meer betaalbare woningen nodig zijn.

Dankzij de nieuwbouwmogelijkheden van ruim 9.000 woningen kunnen we een grote slag maken in het toevoegen van meer betaalbare huur- en koopwoningen.

Nieuwbouw

Aandeel sociale huurwoningen ≥30%

- Het aandeel sociale huur bedraagt minimaal 30%. De 30% sociale huur zien we als een minimum, want de vraag is groter.
- We streven niet alleen bij nieuwbouw en in gebiedsontwikkelingen maar ook in de bestaande kernen en bestaande woningvoorraad naar een aandeel van minimaal 30% sociale huurwoningen
- Voor een groter percentage sociale huur kijken we daarbij vooral naar locaties waar corporaties nieuwe woningen bouwen zoals het Van der Looskwartier en Polderweg/Schoolweg.

Aandeel middenhuurwoningen ≥20% (<€1184,82 in 2025)

- We hebben in Ouder-Amstel op dit moment slecht 4% middenhuurwoningen. Daarom is het belangrijk dat in de nieuwbouw ten minste 20% middenhuurwoningen worden gerealiseerd.
- De huidige tweedeling "middenhuur laag van €900,07 (t/m 143 punten) t/m €1045,71 (t/m 165 punten)" en "middenhuur hoog " €1045,72 (t/m 165 punten) - 1184,82 (t/m 186 punten) komt te vervallen.
- Maar we kunnen op gebieds- of projectniveau wel afspraken maken over een aandeel in het segment midden-huur laag (<1045,71 t/m 165 punten). Op die manier willen we borgen dat jongeren en eenpersoonshuishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor de inkomenseisen voor vrije sector en koop, ook in onze gemeente terecht kunnen.
- Voor De Nieuwe Kern zijn al afspraken vastgelegd over middenhuur laag en middenhuur hoog (50/50%). Deze blijven intact.

Aandeel betaalbare woningen (>2/3)

Betaalbaar (67%) (prijspeil 2025):

Sociale huur (t/m 143 pt)	≤ € 900,07
Middenhuur (t/m 186 pt)	≤ € 1.184,82
Betaalbare koop*	≤ € 405.000

Aandeel vrijesectorwoningen (1/3)

Vrije sector (33%) (prijspeil 2025)

Vrije sector huur	>€ 1.184,82
Vrije sector koop*	> € 405.000

* NHG-grens is €450.000 (prijspeil 2025).

Bij De Nieuwe Kern en in Entrada blijven de eerder gemaakte over aantallen betaalbare koop tot de NHG-grens €450.000 gelden. Waar mogelijk worden deze ook met voorrang aangeboden aan woningzoekenden met lokale binding.

- In bijzondere gevallen, waarin een project aantoonbaar niet haalbaar zou worden, is maatwerk mogelijk. Daarbij kan mogelijk afgeweken worden van de genoemde percentages.
- De gemeenteraad dient in alle gevallen akkoord te gaan bij maatwerk.
- In uitzonderingsgevallen is er maatwerk mogelijk. Bijvoorbeeld als het gaat om een klein project (afkoop-mogelijkheid sociale huur) of als elders compensatie kan plaatsvinden.

Bestaande bouw (verhuringen)

Prijssegmenten binnen sociale huur

Binnen de sociale huur geldt in de bestaande bouw en nieuwbouw samen:

- Het aandeel betaalbare woningen is 67% (minimaal 30% sociaal en 37% middenhuur en goedkope koop),
- Het grootste deel van de woningen (>50%) wordt aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrenzen i.v.m. mogelijkheden voor huurtoeslag
- Waarvan minimaal 20% tot de lage aftoppingsgrens voor jongeren en uitstromers
- Waarvan min 5% tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren <23 jaar i.v.m. huurtoeslag
- Deze afspraken worden vastgelegd in de vierjaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen
- Deze voorwaarden gelden ook voor marktpartijen als zij sociale huurwoningen in bezit hebben.

Voor alle nieuwbouw, transformatie of wijzigingen van de aantallen woningen geldt:

- De verdeling op gemeente-, kern- en projectniveau wordt zo nodig publiekrechtelijk in omgevingsplannen, verordeningen of beleidsregels vastgelegd.

5.3.1 Betaalbaar houden

We willen dat nieuwe betaalbare woningen zo lang mogelijk betaalbaar blijven en kiezen daarom voor een zo lang mogelijke instandhoudingstermijn. Op dit moment geldt voor sociale huur een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar en voor middeldure huur minimaal 15 jaar. Dat wordt op basis van deze woonzorgvisie:

- Sociale huur: ongewijzigd minimaal 25 jaar
- Middensegment huur: 20 jaar

De verhoging van de instandhoudings-termijn van 15 naar 20 jaar zorgt ervoor dat de volkshuisvestelijke doelen rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuur verbeterd worden.

- Sociale huurwoningen worden bij voorkeur door woningcorporaties verhuurd.

Eigen Haard, Woonzorg Nederland en Stadgenoot (enkele woningen) verhuren woningen in onze gemeente. Gezien de grote bouwopgave hebben we ook andere woningcorporaties uitgenodigd om toekomstbestendige sociale huurwoningen te bouwen: Ymere, Lieven de Key en De Alliantie bouwen (tijdelijke) woningen in Ouder-Amstel, of hebben ontwikkellocaties aangekocht.

- Marktpartijen kunnen sociale huurwoningen bouwen en (turn-key) opleveren.
- Marktpartijen kunnen onder voorwaarden ook sociale huurwoningen verhuren en beheren. Zij dienen dan aan dezelfde voorwaarden voldoen als corporaties (gelijk speelveld). Bijvoorbeeld

instandhoudingstermijn, inkomenstoets, huisvesten ouderen en aandachtsgroepen en investeren in leefbaarheid en aanbieden via het verhuurplatform (indien mogelijk).

- We nemen dit op in de nieuwe verordening sociale woningbouw en de nieuwe huisvestingsverordening.

5.3.2 Betaalbare koopwoningen

Indien woningcorporaties of marktpartijen sociale koop willen aanbieden, dan staan wij daarvoor open, zowel bij bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Op basis van het rapport Verkenning Sociale Koop Nieuwbouw Amsterdam (Ri-go, 2023) concluderen we dat voor Ouder-Amstel vooral voor marktpartijen sociale koopinstrumenten met een uitgestelde betaling van een deel van de marktwaaarde interessant zijn. Denk aan KoopStart, Kopen naar Wens en eventueel (nieuwe) producten van DNGB en ook de gemeentelijke Starterslening die nu al beschikbaar is. Op basis van hetzelfde rapport is de verwachting dat corporaties weinig of geen gebruik maken van de verschillende instrumenten, met name vanwege de verplichte terugkoopregeling en het feit dat de waarde van de korting op de balans dient te blijven staan en ook niet als onderpand voor leningen kan gelden. Andere instrumenten op basis van erfpacht zijn niet relevant. Vanwege de gunstige ligging en doorgaande prijsstijging dienen we ons te realiseren dat een betaalbare koopwoning onder de NHG-grens van €450.000 prijspeil 2025 in de meeste gevallen naar een aantal jaar niet opnieuw in het betaalbare segment valt.

- Met marktpartijen verkennen we de mogelijkheden en wenselijkheid van de inzet van sociale koopinstrumenten met een uitgestelde betaling van een deel van de marktwaaarde (bijvoorbeeld KoopStart, Kopen naar Wens en eventueel (nieuwe) producten van DNGB)
- We stellen de Starterslening beschikbaar voor koopstarters van woning tot €450.000 (prijspeil 2025, NHG-grens) binnen de beschikbare budgetten.
- Bij succesvol gebruik streven we ernaar jaarlijks en substantieel bedrag te reserveren voor Startersleningen. Mits er voldoende woningen tot €450.000 (prijspeil 2025) worden gebouwd of beschikbaar komen in de bestaande voorraad.
- Wanneer de regeling van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen van start gaat onderzoeken we of we dit instrument ook in kunnen zetten voor koopstarters in de gemeente.

5.3.3 Woninggrootte, gezinnen en ouderen

Hoewel er behoefte is aan meer kleinere, betaalbare woningen vanwege de toename van het aantal 1&2-persoonshuishoudens blijft er ook behoefte aan grotere woningen voor gezinnen en vragen ouderen bijna altijd een minimaal 3-kamerwoning. Veruit de grootste groep ouderen woont nu en de toekomst in een regulier woning al dan niet nabij voorzieningen en al dan niet met ambulante zorg of begeleiding aan huis. In H6 gaan we nader in op de wonen en zorgbehoefte.

Vanuit prijsoverweging kan de neiging bestaan dat er vooral kleine woningen worden toegevoegd. Enerzijds is dat ook wenselijk om de woningen betaalbaar te houden en anderzijds dienen er dus ook voldoende grotere woningen te komen voor gezinnen of andere huishoudens met behoefte aan meer kamers of meer oppervlakte.

In de drie grote gebiedsontwikkelingen zijn al afspraken gemaakt over percentages of gemiddelde woninggroottes die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Bovendien gelden ook de bovenstaande huurprijzen in de sociale huur en zijn zowel sociale huur als middenhuur gekoppeld aan het WWS-puntensysteem, waarbij de woninggrootte een belangrijke factor is. Voor de overige (toekomstige) woningbouwlocaties willen we niet van tevoren een kamertal of oppervlakte-eis vastleggen. Het is erg afhankelijk van de locatie en het project zelf.

Hoewel uit het WiMRA onderzoek naar voren komt dat 50-60% van de huidige inwoners graag een tuin willen, is dat in de gebiedsontwikkelingen niet realistisch. Wel komen er tuinen bij grondgebonden appartementen of maisonnettes en/of gezamenlijke tuinen, daktuinen en balkons.

Terughouden met kamers (onzelfstandige nieuwbouwwoningen)

Voor nieuwbouw gaan we in de basis altijd uit van zelfstandige woningen met eigen keuken en douche. We zijn terughoudend met onzelfstandige woningen (kamers) in de nieuwbouw die constructief als zodanig worden gebouwd, maar zien wel kansen voor friendswoningen of woningdelen. Dit dient nader uitgewerkt te worden. Het bouwen van onzelfstandige woningen (kamers) in de nieuwbouw kan alleen bij uitzondering en in goed overleg, bijvoorbeeld voor bijzondere doelgroepen of voor short stay of extended stay voorzieningen. In de bestaande bouw zijn verschillende vormen van woningdelen zoals kamergewijze verhuur of friendscontracten juist wel mogelijk i.v.m. beter benutten van de bestaande voorraad. Voor tijdelijke woningen (flex-woningen) en transformatieprojecten kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt.

5.3.4 Jongeren

Jongeren van 18 t/m 35 jaar die niet studeren vormen een belangrijke groep in Ouder-Amstel die dringend op zoek is naar een betaalbare woning, die er nu niet of nauwelijks zijn. Studenten behoren tot de aandachtsgroepen (zie H6)

We zetten daarom op alle manieren in op meer en betaalbare woningen voor jongeren in Ouder-Amstel.

- Nieuwbouw wordt voor 2/3 betaalbaar gebouwd (sociale huur, midden-huur en betaalbare koop tot 405.000)
- Jongeren kunnen gebruikmaken van de Starterslening bij koopwoningen tot €450.000 NHG)
- Voor jongerenwoningen in de sociale huur zetten we in op zo veel mogelijk jongerencontracten (5 jaar)
- Woningdelen via friendsverhuur maken we mogelijk
- Een deel van de sociale huurwoningen worden via loting aangeboden (onafhankelijk van punten/inschrijfduur). Flexwoningen worden voor een belangrijk deel aangeboden aan jongeren.
- Jongeren uit Ouder-Amstel hebben, net als alle andere inwoners en vitale beroepsgroepen, voorrang op maximaal 50% van alle betaalbare huur- en koopwoningen.
- Diverse woningvoorraad in elke kern
We streven in de nieuwe gebiedsontwikkeling en voor zover mogelijk ook binnen de bestaande kernen, naar een diverse woningvoorraad en woonomgeving voor verschillende doelgroepen.
- Bij Werkstad OverAmstel en Entrada (beiden grenzend aan bestaande stedelijke woonmilieus) ligt het accent op een hoogstedelijk woonmilieu.
- In De Nieuwe Kern is een middenstedelijk woonmilieu gewenst met een grotere ruimte voor groen
- Bijna alle nieuwe woningen in de gebiedsontwikkelingen zijn appartementen (uitgezonderd de maisonnettewoningen). Dit betekent dat deze allemaal (naar schatting 8.500 als nultredenwoning kunnen worden gezien, mits ze ook extern toegankelijk zijn zonder trappen.
- In De Nieuwe Kern bieden we ruimte aan alle doelgroepen, van jonge starters tot gezinnen en senioren²
- Entrada³ wordt een woongebied met appartementen voor jongeren, gezinnen, stellen en ouderen in alle prijsklassen.
- Door de ligging van Werkstad Over-Amstel leggen we in dit gebied het accent op doelgroepen die kiezen voor een hoogstedelijk woonmilieu, zoals kleinere huishoudens en jongeren. Ook komen er gebouwen waar mensen tijdelijk kunnen verblijven in een vorm shortstay (verblijfsduur < 6 mnd) en extended stay (6-12 mnd) omdat permanent wonen niet overal is toegestaan. Bij extended stay gelden vanwege de langere verblijfsduur wel de eisen aan geluidwering zoals bij reguliere woningen.

5.3.5 Bestaande kernen

We willen in Ouderkerk aan de Amstel en in Duivendrecht vooral woningen voor kleine huishoudens toevoegen zoals jongeren en ouderen. De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw en transformatie zijn zeer beperkt.

- Het aantal geplande nieuwbouwwoningen ligt rond de 200 op diverse kleine locaties
- We vinden het belangrijk die woningen te bouwen, die het meest voorzien in de lokale behoefte en een aanvulling vormen op de samenstelling van de bestaande voorraad.
- In Duivendrecht, bouwen we bij voorkeur geclusterde of zorggeschikte woningen voor ouderen gezien de nabijheid van voorzieningen als arts, apotheek, supermarkt en openbaar vervoer.
- In Duivendrecht gaan we met Woon-zorg in gesprek over de invulling van (geclusterde) huurwoningen voor ouderen in de nieuwbouw van het complex 't Reijgersbosch aan de Luna-weg.
- In Ouderkerk aan de Amstel bouwen we vooral voor ouderen of jongeren. Beide woningtypen vormen een aanvulling op de bestaande woningvoorraad die met name uit eengezins(koop)woningen bestaat.

6. Wonen en zorg: ouderen en aandachtsgroepen [thema 3]

6.1 Wat zien we?

Gemeenten krijgen een grotere verantwoordelijkheid voor het goed huisvesten van ouderen en aandachtsgroepen. Deze worden ook benoemd in de Rijksprogramma's en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

2) De uitgangspunten van de Nieuwe Kern zijn vastgelegd in de Structuurvisie, vastgesteld op 15 oktober 2021.

3) De uitgangspunten van Entrada zijn vastgelegd in de Stedenbouwkundige Visie, vastgesteld op 18 januari 2023.

Zowel voor ouderen als voor aandacht-groepen geldt dat veruit de meeste mensen in een reguliere woning wonen. Net als iedere andere inwoner van Ouder-Amstel hebbe zij de mogelijkheid voor ambulante zorg of ondersteuning aan huis. Ook kunnen zij mantelzorg van familie of bekenden uit de buurt. En ook (poliklinische) behandeling, therapie of begeleiding op locatie staat meestal los van de woning. Slechts voor een klein deel gaat het om specifieke woningen voor ouderen of aandachtsgroepen. En bij de aandachtsgroepen gaat het ook om de woonruimteverdeling met name in de sociale huur via voorrang of urgentie. Wonen en zorg zijn veelal financieel van elkaar gescheiden, maar het is juist zaak dat voor het kleine deel van de ouderen en aandachtsgroepen dat wel fysiek te blijven verbinden in geclusterde woonvormen. Ook om de zorg nog enigszins uitvoerbaar te houden.

Ouderen

Uit de Woonzorganalyse blijkt dat er, net als landelijk, ook in Ouder-Amstel een groot tekort is aan geschikte woningen voor ouderen.

Tabel 4: Woningbehoefte ouderen: specifieke woonvormen

Zorggeschikte woningen	111
Geclusterde woonvormen	922
Nultredenwoningen	2.000
Totaal	3.033

Bron: Woonzorganalyse 2022 met correctiefactor 1,6. Nultredenwoningen op basis van verhoudingsgetallen

Zorggeschikte woningen: Zelfstandige, minimaal rolstoelgeschikte nultredenwoning die onderdeel is van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden geleverd aan ouderen. Bij voorkeur dementievriendelijk ingericht.

Geclusterde woonvormen : nultredenwoningen in een complex met inpandige ontmoetingsruimte. Minimaal 50% van de bewoners is 55+.

Nultredenwoning: intern en extern toe- en doorgankelijk zonder trappen.

Aandachtsgroepen

Het gaat hierbij om een zeer uiteenlopende groep mensen. Allemaal met een woonvraag, sommigen in specifieke woonvormen, maar de meeste zoeken een betaalbare sociale huurwoning

De behoefte aan specifieke woningen of woonvormen voor mensen, veelal in een geclusterde woonvorm in Ouder-Amstel is in 2040 circa 250 woningen voor met name mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, rolstoelwoningen, Beschermd Wonen (BW) of kwetsbare jongeren (zie ook 6.3 Wat gaan we doen? Daarnaast zijn er ook aandachtsgroepen die vooral een reguliere sociale huurwoning nodig. Dit is een woonruimteverdeelvraagstuk.

Decentralisatie

Het Rijksbeleid geeft aan dat er landelijk en lokaal geen verpleeghuisplekken meer bij mogen komen (alleen sloop/nieuwbouw). Al in de jaren '70 van de vorige eeuw werd de lijn "langer zelfstandig thuis wonen" ingezet en in 2013 werd het voornemen tot het sluiten van de bejaardentehuizen afgekondigd. Zorg leveren zoals we dat nu doen, is nu en zeker in de toekomst niet meer mogelijk gezien de oplopende tekorten aan zorg-personeel en toenemend aantal ouderen via de dubbele vergrijzing. Zorggeschikte, geclusterde en nultreden-woningen voor ouderen aangevuld met diverse nieuwe woonvormen kunnen hierin deels een uitkomst bieden.

Afbeelding 6: Een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen en urgenten

Alle aandachtsgroepen



Urgentiecategorieën

Smalle definities o.b.v. nadere criteria in regeling

Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) Beschermd Wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie en forensische zorg
Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
(Dreigend) dakloze mensen
Arbeidsmigranten
Studenten
Woonwagenbewoners
Statushouders



Uitstromers uit instellingen (mensen met beschikking maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) beschermd wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie (langer dan 3 maanden)
Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners- en ontvangers
Medisch urgenten / ernstig chronisch zieken

Bron: Ministerie van VRO en VWS

In een geclusterde woning wonen mensen zelfstandig maar toch samen, met gedeelde voorzieningen als een ontmoetingsruimte. Geclusterd wonen kan eenzaamheid tegengaan en zelfredzaamheid bevorderen: de stap naar een zorggeschikte woning of verpleeghuis kan hierdoor worden uitgesteld of afgesteld.

De doordecentralisatie van de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen zorgt ervoor dat de functie van Amsterdam centrumgemeente verdwijnt. Dat betekent dat iedere gemeente of regio zorg dient te dragen voor opvang en woonvorm in de eigen gemeente of regio.

Ook zien we vanuit het Rijk een beweging naar een gelijkmatigere verdeling van de huisvestingsopgave van verschillende aandachtsgroepen over de verschillende gemeenten: het zogeheten 'fair-share'. Het Rijksbeleid is erop gericht dat gemeenten ook afspraken maken over de verdeling van kwetsbare groepen, zoals (economisch) daklozen

Die niet in de opvang verblijven, of jongeren in een problematische thuissituatie. Voor Ouder-Amstel kan dit betekenen dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag vaker dan nu in Ouder-Amstel zullen blijven, of hier (weer) gaan wonen.

Een eerste verkenning van de gemeente in de MRA-gemeenten laat zien dat 30% van alle nieuwe verhuringen in de sociale huur aan aandachtsgroepen nog onvoldoende is om regionaal tot een goede verdeling te komen.

Tekort zorgpersoneel en mantelzorg

Tegelijkertijd is al jaren in toenemende mate sprake van een tekort aan zorgpersoneel. Volgens berekeningen van de Sociaal Economische Raad (SER) zijn er in 2040 meer dan 2.000.000 mensen nodig in de zorg. Daarmee zou bijna 25% oftewel 1 op de 4 mensen van de beroepsbevolking in de zorg moeten werken.

Naast de professionele zorg en begeleiding neemt ook de druk op mantelzorgers toe. Familie, vrienden of kennissen ondersteunen (noodgedwongen) mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. Dat kunnen ouderen zijn, maar ook mensen met een beperking of een kwetsbaarheid. Geclusterde woonvormen met gezamenlijke ruimtes waarin ontmoeten centraal staat en wordt gestimuleerd en burens meer interactie met elkaar hebben dragen bij aan het omkijken naar elkaar en daarmee aan het welzijn. Dat kan de druk op de (mantel)zorg enigszins verlichten en voor een deel eenzaamheid tegengaan.



Bron: Amvest Living & Care Fund. Fotograaf Marijn Scheeres.

Lokale trends in wonen en zorg

- Het aantal inwoners en huishoudens groeit sterk waardoor zowel vraag naar wonen als naar zorg toeneemt.
- Onze gemeente is nu al meer vergrijsd dan onze buurgemeenten: 56% van de huishoudens is 55+ jaar of ouder.
- Het aandeel 75-plus huishoudens is in Ouder-Amstel 20%, tegen 13-14% in de regio
- In onze gemeente is in de toekomst sprake van een dubbele vergrijzing waarbij zowel het aantal 65+ers als het aantal 85+ers toeneemt.
- In de bestaande woningvoorraad zijn onvoldoende geschikte woningen voor ouderen om lang zelfstandig te blijven wonen als er mobiliteitsbeperkingen ontstaan volgens de Woonzorg-analyse.
- In Duivendrecht geldt dat alle appartementen van corporaties gelden als geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking.
- Mede door het woningtekort in algemene zin, het tekort aan passende woningen en de vergrijzing is er weinig doorstroming binnen Ouder-Amstel. Bovendien zijn ouderen minder verhuisc geneigd.
- Het aandeel geschikte woningen voor ouderen met een fysieke beperking is in Ouder-Amstel op dit moment 38% en nog eens 32% is met ingrepen eventueel geschikt te maken. Dus 30% niet (woonzorganalyse Companen).
- Het aandeel mensen met een (zware) zorgvraag neemt de komende jaren toe.
- Het opvangen van de toekomstige woon-zorg opgave zal steeds vaker buiten de traditionele instellingen gebeuren (extramuralisering).
- De zwaarte van de zorg die 'thuis' geleverd neemt toe.

6.2 Wat willen we bereiken?

- Meer specifieke woningen en woonvormen voor ouderen met mogelijkheden voor zorg of ondersteuning
- Integraal inzetten op doorstroming
- Specifieke woningen voor aandachts-groepen
- Goede verdeling reguliere woningen voor aandachtsgroepen
- Opvang of huisvesting vluchtelingen
- Gemengd wonen concepten

6.3 Wat gaan we doen?

6.3.1 Meer specifieke woonvormen voor ouderen

We streven ernaar ouderen de mogelijkheid hebben en houden om zo passend mogelijk te wonen. Wat kan voor iedereen verschillen: de toegankelijkheid, woninggrootte en woningtype nabij familie, vrienden en voorzieningen of juist dicht bij de natuur. Als het kan en gewenst is in de eigen woning maar met voorrang verhuizen naar een andere woning in de eigen gemeente of kern is vaak ook mogelijk. Anders gezegd we maken langer zelfstandig thuis wonen mogelijk in Ouder-Amstel of dat nu in de huidige of een andere passende woning is.

Dit betekent dat we naast zorggeschikte, geclusterde, en nultredenwoningen voor senioren ook woningen een gevarieerd aanbod aan woningen en woonvormen realiseren voor andere woningzoekenden al dan niet met een zorg- of ondersteuningsvraag, passend bij hun wensen en behoeften. Zowel met voor oudere met een grote als een kleine portemonnee in zowel huur als koop

Dankzij de nieuwbouw kunnen we onze opgave van in totaal 3.033 zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen overeenkomend met iets minder dan 1/3 van alle nieuwbouw goed realiseren, maar dit is nog niet vastgelegd.

Als we inzoomen is de nog te realiseren specifieke opgave voor ouderenhuisvesting veel kleiner, omdat een deel van de zorggeschikte woningen als wordt gebouwd en met name omdat de nultredenwoningen in de nieuwbouw automatisch al aan de voorwaarden voldoen. De kwalificatie nultredenwoning geldt conform het bouwbesluit in principe voor alle nieuwbouwwoningen in de gebiedsontwikkelingen, uitgezonderd een aantal maisonnettewoningen. De resterende opgave voor specifieke ouderenhuisvesting is daarmee:

Tabel 5: Woningopgave ouderen (specifiek)

Type woning	Aantal
1. Zorggeschikte woningen	
Opgave zorggeschikt bij start	111
<i>Nieuwbouw Dialogue</i>	42
Netto opgave zorggeschikt	69
2. Geclusterde woningen	
Opgave geclusterd bij start	922
<i>Nieuwbouw gepland</i>	0
Netto opgave geclusterd	922
3. Nultredenwoningen	
Opgavenultredenwoningen	2.000
<i>Nieuwbouw gepland</i>	8.500
Netto opgave nultredenwoningen	0
Netto opgave ouderenwoningen	992

Bron: Woonzorganalyse 2022 minus nieuwbouw

Het gaat om afgerond 1.000 vooral geclusterde woningen voor ouderen.

We kijken voor zorggeschikte en geclusterde woningen vooral naar de nieuwbouw in de drie gebiedsontwikkelingen, maar ook naar eventuele mogelijkheden in de bestaande kernen. Hoewel de opgave voor het aantal nultredenwoningen sowieso in de nieuwbouw in de grote gebiedsontwikkelingen wordt gerealiseerd, proberen we ook nultredenwoningen in appartementen te bouwen op kleinere locaties.

Woningaanpassingen via de Wmo of individueel zoals het installeren van een traplift om langer zelfstandig thuis te blijven wonen is zeker ook mogelijk.

Met het oog op de benodigde schaal (aantal woningen) om (ambulante) zorg en ondersteuning te leveren, realiseren we deze woonvormen met name bij triple-AAA locaties met de voorzieningen: Arts, Apotheek en Aldi/Albert Heijn. Ook nabijheid van bestaande woonzorglocaties, locaties voor (dag)activiteiten van ouderen en aandachtsgroepen of gemeenschappelijke ruimtes nabij het eigen gebouw spelen een rol bij de locatiekeuze. We werken hierbij nauwe samen met corporaties en marktpartijen en uiteraard met zorg- en welzijnspartijen zowel vanuit de ruimtelijke kant als vanuit het sociaal domein (zorg en welzijn) en maken daarbij gebruik van de ervaringen in de regio en/of de rest van Nederland.

- Binnen Entrada verkennen we de mogelijkheden voor woningen geschikt voor ouderen.

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen met een aantal voorbeelden van zorggeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen.

Bijzondere woonvormen ouderen

Naast de bovenstaande woonvormen willen we ook één of meerdere woonconcepten opzetten voor ouderen in verschillende levensfasen met één preferente zorgaanbieder, vergelijkbaar met de Thuisplusflat (Rotterdam) of de Lang Leven Thuisflat (Amsterdam). Het gaat om concepten waarbij bewoners

met en zonder zorgvraag bij elkaar wonen met meer dragende en vragende bewoners en met maar één (preferente) zorgaanbieder in plaats van vele verschillende.

Afbeelding 7: Integrale aanpak doorstroming Ouder-Amstel

	Interventiecategorie	Doel	Sociale huur
	1. Passend aanbod	Verleiden tot verhuizen naar een beter passende woning	WoningNet (zelfzoeken + automatisch passend 3-kamer aanbod)
	2. Op weg helpen	Bewustwording, informeren luisteren	Bewustwordingscampagne, jaarlijkse brief corporaties + gemeente aan 55+
	3. Ontzorgen	Begeleiden en uit handen nemen	Wooncoach
	4. Prijsprikkel	Financien geen belemmering laten zijn	Huurbehoud (huidige netto huur is nieuwe netto huur)
	5. Voorrang	Minder lang wachten op een woning	VGNB voorrang in sorteervolgorde

Bron: gebaseerd op Platform 31 en gemeente Amersfoort

Zowel in nieuwbouw als bestaande kernen willen we meer inzetten op:

- Alternatieve woonvormen bij individuele woningen, zoals (pre-) mantel-zorgwoningen voor ouderen met jongeren of aandachtsgroepen.
- We zorgen ervoor dat het plaatsen van een mantelzorgwoning vergunningsvrij blijft en preman-telzorg-woningen maken we, voor zover noodzakelijk mogelijk via een vergunning en een preman-telzorgverklaring van de gemeente.

6.3.2 Integraal inzetten op doorstroming

We willen dat meer (oudere) inwoners beter passend kunnen wonen. Daarom bevorderen we doorstro-ming met diverse instrumenten in 5 interventiecategorieën (zie afbeelding 7 bovenstaand voor de soci-ale huur). Als positief bij effect komen daardoor ook grotere woningen vrij voor andere woningzoekenden zoals gezinnen.

Een verhuizing naar een andere woning in onze gemeente betekent ook dat er weer een (grote) woning beschikbaar komt, bijvoorbeeld voor gezinnen. Woningen in het betaalbare segment (koop en huur) kunnen weer met voorrang aangeboden worden aan inwoners uit Ouder-Amstel of vitale beroepsgroe-pen.

De nadruk ligt in eerste instantie op de sociale huur. Middenhuur, vrije sector huur en koop kennen minder concrete middelen om in te zetten per interventie-categorie, maar de mogelijkheden die er zijn benutten we zo veel mogelijk.

Het CBS geeft op basis van onderzoek uit 2020 aan dat de wil om nog te verhuizen afneemt met leeftijd. Terwijl van de 55- tot 65-jarigen 43 procent nog wil verhuizen, is van de 65- tot 75-jarigen maar 30 procent verhuisgeneigd en van de 75-plussers slechts 17 procent. Maar omdat het aantal ouderen in absolute zin zo groot is kan het in potentie om heel veel verhuisbewegingen gaan, ook in Ouder-Amstel.

In toelichting op bovenstaande afbeelding 7, gaan we de komende jaren inzetten op:

- Samen met partners starten we een bewustwordingscampagne voor ouderen o.a. door voorlichting te geven over mogelijkheden voor woningaanpassing of verhuizing.
- We zorgen voor informatie over voorrang, verhuisregelingen en de beschikbaarheid van diensten als een opruimcoach, verhuis- of schoonmaakbedrijf.
- Van Groot naar Beter (VGNB) voorrang van Eigen Haard en Woonzorg zoals die op dit moment geldt, is gericht op (alle) huishoudens in een grote sociale huurwoning (4+ kamers en 70+m2) die

- bereid zijn naar een beter passende woning te verhuizen (maximaal 60m² of een voor senioren gelabelde woning). Woonzorg geldt dat zij huurbehoud niet kunnen toepassen maar wel voorrang geven en hun vrijkomende woningen beschikbaar stellen.
- We willen dat deze regeling door alle corporaties die in Ouder-Amstel werkzaam (zullen) zijn, wordt toegepast zoveel mogelijk onder dezelfde voorwaarden ongeacht de verhuurder. We evalueren met de corporaties de positie van de VGNB-in de sorteervolgorde van WoningNet ten opzichte van andere urgenten en voorrangregelingen. We kijken naar de voorrang van VGNB-kandidaten ten opzichte van urgente kandidaten die via 'directe bemiddeling' een woning krijgen toegewezen waaronder mensen met een sociaal/medische urgentie en statushouders. We kijken daarbij of de VGNB-regeling eventueel samen met de regiogemeenten kan worden toegepast, waarbij ouderen met voorrang naar een gemeente in de regio kunnen verhuizen, eventueel door de inzet van een gezamenlijke wooncoach.
 - Bij geclusterde woningen voor ouderen geven in alle betaalbare prijs-segmenten bieden we voorrang voor 55+ers en leggen dit vast in de Huisvestingsverordening.

Daarnaast zetten we ook in op doorstroming in het middensegment en de vrije sector. Dat doen we door:

- In te zetten op passend aanbod in alle prijssegmenten met name bij de nieuwbouw zijn daarvoor mogelijkheden.
- Een Prijsprikkel inzetten ligt minder voor de hand in de vrije sector.
- Mogelijk is een wooncoach in dit segment in de toekomst een optie
- Per nieuwbouwproject wordt gekeken of het geven van voorrang op aan ouderen in de vrije sector (huur of koop) mogelijk en wenselijk is op basis van afspraken.

6.3.3 Specifieke woningen aandachtsgroepen

Veelal gaat het om een geclusterde woonvorm of groepswoning met gemeenschappelijke ruimtes en eventueel ruimtes voor zorgverleners of begeleiders. Maar het kan ook om individuele woningen gaan met een specifieke indeling zoals een rolstoelwoning.

Tabel 6: Opgave specifieke woningen voor aandachtsgroepen

Type woning	Aantal
Verstandelijke gehandicapten (VG) geclusterd wonen	119
Verstandelijke gehandicapten (VG) gespikkeld wonen	24
Lichamelijk gehandicapten (LG) geclusterd wonen	32
Rolstoelwoningen (sociale huur., alle leeftijden)	30
Beschermde wonen (BW) via Wmo en WLZ	48
Kwetsbare jongeren	2
Totaal	254

Bron: Woonzorganalyse Companen 2022, opgehoogd met factor 1,6 vanwege extra nieuwbouw.

Mensen met een verstandelijke beperking (VG)

Op dit moment kunnen terecht bij Ons Tweede Thuis (64 plekken in Ouderkerk aan de Amstel). Tot 2040 hebben we daarbovenop een opgave van 143 VG woningen: in geclusterde vorm (119 woningen) en individuele woningen (24, gespikkeld in de wijk). Meestal gaat het om langdurige, levenslang zorg gefinancierd via de Wlz.

Mensen met een lichamelijke beperking (LG)

Voor mensen met een lichamelijke beperking (LG) zijn tot 2040 32 groepswoningen nodig (geclusterd). Bijvoorbeeld voor mensen met Niet-Aangeboren Hersenletsel (NAH). Zij vallen ook onder de doelgroep LG.

Rolstoelwoning

Voor mensen met een lichamelijke beperking (LG) geven we zo goed mogelijk invulling aan het recht op een individuele Rolstoelwoning (ROWO) met als doel het realiseren 30 rolstoelwoningen tot 2040 (gebaseerd op ervaringscijfer gemeente Amsterdam van 1% van de sociale huurwoningen in de nieuwbouw). Op dit moment hebben we nog weinig of geen (beschikbare) rolstoelwoningen in de sociale huur, waardoor mensen die rolstoelafhankelijk worden noodgedwongen moeten verhuizen naar een andere gemeente. Het gaat hierbij om rolstoelwoningen voor huishoudens in alle leeftijden, los van eventuele zorggeschikte woningen voor ouderen.

Beschermd wonen (BW)

Voor mensen met een psychische kwetsbaarheid, soms ook aangemerkt als GGZ, is ondanks de decentralisatie en uitstroom juist een toenemende behoefte van 48 woningen in 2040 (Wmo of Wlz gefinancierd). Het kan gaan om jongeren of volwassenen met een psychische kwetsbaarheid als autisme, maar ook om ouderen die 24-uurs begeleiding nodig hebben. We werken de opgave van 48 woningen samen met zorgpartijen en vastgoedeigenaren verder uit waarbij (een deel van) de woningen ook kan zijn of in de vorm van begeleid wonen/tussenvorm tussen de voorheen intramurale setting en de reguliere individuele woning met of zonder ambulante begeleiding.

Kwetsbare jongeren

Regionaal is er behoefte aan circa 25 plekken voor kwetsbare jongeren vanaf 16 jaar die uit huis moeten of uitstromen uit een (jeugdzorg) instelling in een geclusterde woonvorm. Voor Ouder-Amstel zijn dat 2 plekken. We gaan met de regiogemeente in gesprek hoe we hier een invulling aan kunnen geven.

Maatschappelijke opvang

Naast bovenstaande doelgroepen hebben we ook een opgave in de maatschappelijke opvang, die destijds in de woonzorg-analyse in beperkte mate als opgave naar voren is gekomen. We zien geen opgave voor Ouder-Amstel voor een eigen, permante opvanglocatie (dag- en nachtopvang) voor acute dak- en thuis-loosheid. Maar wel samen met de regiogemeenten voor (tijdelijke) winteropvang, economisch dak- en thuislozen en vrouwenopvang of gezinsopvang:

- In De Nieuwe Kern wordt in de Smart Mobility Hub (SMH) een winteropvang gerealiseerd met een capaciteit van ongeveer 100 opvangplekken (nachttopvang) voor dak- en thuislozen uit Ouder-Amstel en de regio.
- Regionaal is er behoefte aan gezins-opvang. In 2024-2025 werken we samen om jaarlijks 15 gezinnen in de gezinsopvang te huisvesten via een urgentie in de Amstelland regio. Ten minste 1 woning per jaar voor een gezin uit Ouder-Amstel.
- Economisch daklozen hebben een urgente woonvraag door een plotselinge en acute (dreigende) dakloosheid. In het regionale beleidskader is in juni 2021 gezamenlijk ingestemd om 300 tijdelijke plekken voor deze doelgroep in de regio Amstelland te realiseren. Aan de Wenckebachweg in de Werkstad OverAmstel is in 2024 het Passantenpension geopend met 93 woningen.

6.3.4 Reguliere woningen voor aandachtsgroepen (woonruimteverdeling)

Het gaat hier om alle mensen die in reguliere sociale huurwoningen of kamers wonen. Het gaat hierbij dus minder om een plek of locatie in de nieuwbouw, maar vooral om de verdeling van de schaarse betaalbare huurwoningen al dan niet met voorrang of urgentie.

Uitstroom

Dit zijn mensen die na een (tijdelijk) verblijf bij een instelling (Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, jeugdzorg of detentie) uitstromen (verhuizen) naar een reguliere woning, meestal in de gemeente waar men voorheen woonde. Op basis van de gecorrigeerde cijfers van de woonzorganalyse gaat het om oplopend 16 woningzoekenden per jaar die uitstromen per jaar in 2040 in Ouder-Amstel.

- We werken volgens de 10 werkafspraken Thuis in de wijk.

Statushouders

De huisvestingsopgave van statushouders is sinds 2017 met bijna 30% toegenomen. Maar Ouder-Amstel loopt sinds 2024 juist voor op de huisvestingsopgave (taakstelling). Dat betekent dat er de komende jaren meer (reguliere) sociale huurwoningen beschikbaar komen voor overige woningzoekenden.

Tegelijkertijd wordt er in de landelijke politiek gesproken over niet langer mogelijk maken van voorrang in de huisvesting van statushouders. Ouder-Amstel volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

- Begin 2026 worden 99 woningen (30%) van de 330 flexwoningen in De Nieuwe Kern beschikbaar gesteld voor huisvesting van statushouders uit onze gemeente en de regio.
- We werken een ruggesteunregeling of vangnetregeling uit voor statushouders en/of kwetsbare bewoners met een zorg- of begeleidingsvraag als na afloop van een tijdelijk contract nog een huisvestingsopgave geldt

Studenten, woonwageneigenaren en arbeidsmigranten

Het Rijk noemt in het programma 'Een thuis voor iedereen' nog andere aandachtsgroepen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is: studenten, woonwageneigenaren en arbeidsmigranten. De woonbehoefte van deze groepen hebben we nog niet heel goed in beeld qua eventuele opgave. Wel hebben we in de basis een beeld van de huidige situatie:

- Binnen de MRA wonen er met name veel **studenten** in Amsterdam, Diemen, Amstelveen en Almere. Maar ook in andere gemeenten wonen flink wat studenten. In Ouder-Amstel gaat het om

circa 70 studenten per 1.000 inwoners en ligt daarmee rond het gemiddelde van de MRA. Vooral in de Werkstad OverAmstel lijken kansen te liggen voor studenten.

We maken onderscheid tussen studenten- en jongerenhuisvesting (werkende jongeren) omdat ze zich in een verschillende levensfase bevinden.

- In onze gemeente hebben we voor **woonwagengewoners** 5 stand-plaatsen met woonwagens (2025).
- In de Metropoolregio Amsterdam wonen tussen de 70.000-140.000 **arbeidsmigranten** in de deelregio Amstelland-Meerlanden is het aantal arbeidsmigranten met 75 per 1.000 inwoners beduidend hoger dan de bijna alle andere deelregio's (met Schiphol, de veilingen etc.). Volgens de monitor van Desicio hadden in 2022 in totaal ongeveer 100-250 arbeidsmigranten met Ouder-Amstel als woongemeente.

Opvang vluchtelingen

Asielzoekers en Oekraïners zijn mensen die gevlucht zijn vanuit een oorlogssituatie of een andere zeer ernstige situatie, maar nog niet weten of en hoelang ze in Nederland mogen blijven. Het gaat meestal om sobere, tijdelijke opvang-plekken en vaak niet om reguliere woningen. Zo lang die situatie in het land van herkomst niet veilig is, zien wij het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om deze vluchtelingen op te vangen in onze gemeente, waarbij we erop inzetten dat we de (tijdelijke) opvang-plekken in de toekomst ook kunnen inzetten voor andere aandachtsgroepen of jongeren.

Op dit moment geldt (nog) de spreidingswet van 2024. Mogelijk wordt die door het huidige kabinet ingetrokken. In Duivendrecht vangt het COA 30 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV-ers) op sinds mei 2024. Het gaat om minderjarige meisjes van 15-18 jaar voor een periode tot maximaal 2029.

In Entrada wonen momenteel 220 Oekraïners tot en met tenminste 2026 in een getransformeerd kantoorpand. Ook na die periode is naar verwachting tot en met maart 2027 en verder vervolghuisvesting noodzakelijk.

- Het college gaat in 2025 op zoek naar een geschikte locatie voor asielzoekers en/of Oekraïners in onze gemeente en/of in de regio Amstelland. Dit kan in de bestaande bouw of (tijdelijke) nieuwbouw en is voor minimaal 60 asielzoekers voor 5-10 jaar en/of voor extra vluchtelingen uit Oekraïne.

Het is nu nog niet duidelijk wat daarna de opgave voor huisvesting van Oekraïners is. Naast verlenging met 1 jaar voor de Oekraïners in Entrada werken volgens de regels vanuit het Rijk. We moeten daarbij afwachten hoe wordt omgegaan met de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) op grond waarvan zij nu in Nederland verblijven.

Gemengd wonen concept

We willen gemengd wonen concepten realiseren in de nieuwbouw of bestaande bouw. Dit is een concept met vragende en dragende bewoners waarbij samenleven in de community centraal staat. De woningen of een deel daarvan worden bij de eerste verhuur en bij verhuizingen toegewezen op basis van motivatie in plaats van inschrijfduur/punten. Gemengd wonen kan met ouderen en jongeren (intergenerationeel) maar wordt ook vaak toegepast voor andere woningzoekenden en biedt veel kansen voor starters- en jongeren samen met bijvoorbeeld statushouders, economisch dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit een verblijf bij een instelling.

- We gaan het gemengd wonen concept onder andere toepassen bij de flexwoningen in De Nieuwe Kern. Het kan ook in permanente woningen.
- Het doel is om – naast de flexwoningen – minimaal één gemengd wonen complex te realiseren voor 2040.

Realisatie specifieke woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen

Het gaat voor Ouder-Amstel om de realisatie van een kleine 1.000 specifieke woningen voor ouderen, grotendeels geclusterde woonvormen en circa 250 specifieke woningen voor aandachtsgroepen.

Daarnaast kan het ook gaan om nieuwe woonconcepten zoals geen gemengd wonen concept waarvoor nog geen concrete aantallen bekend zijn. Deze specifieke woningen of woonvormen worden soms ook zorgwoningen of zorgvastgoed genoemd. Dat dekt niet meer helemaal de lading omdat het vaak om zelfstandige woningen gaat waarvoor huur betaald wordt maar ook om koopwoningen.

- Woningcorporaties, zorg- en welzijns-partijen, marktpartijen (grondeigenaren, ontwikkelaars en beleggers) worden opgeroepen om samen te werken bij het realiseren van verschillende specifiek woningen en woonvormen op het gebied van wonen en zorg.
- We nemen als gemeente zelf initiatief, maar verwelkomen ook initiatieven van anderen en brengen vragende individuen of zorg- en welzijnsinstellingen en ontwikkelende partijen of vastgoedeigenaren bij elkaar.
- Daartoe richten we een (digitaal) loket of netwerk zorgvastgoed in, waarbij vraag- en aanbod, samenwerken en samen leren centraal staan

- Waar mogelijk werken we samen met de regiogemeenten in Amstelland of Amstelland-Meerlanden verband en Amsterdam
- We nemen deel aan de bijeenkomsten en werksessie van de twee aparte werkgroepen voor ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen in de MRA verband in samenwerking met de provincie Noord-Holland.
- Woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen krijgen voorrang.

Corporaties en marktpartijen worden opnieuw gevraagd welk specifiek (zorg)vastgoed voor ouderen en aandachtsgroepen zij wel of niet kunnen en willen realiseren binnen welke kaders.

Afbeelding 8: Centrum Ouderkerk met deels woningen voor ouderen



Bron: gemeente Ouder-Amstel

7. Leefbare en duurzame kernen [thema 4]

7.1 Wat zien we?

Onze inwoners zijn tevreden over hun woning en over de buurt. Ze zijn blij met de hoeveelheid groen en er is bovengemiddeld veel burenccontact. Minder tevreden zijn onze inwoners over sommige voorzieningen: in Ouderkerk aan de Amstel is ontevredenheid over het openbaar vervoer en in Duivendrecht over de winkels voor dagelijkse boodschappen⁴.

De leefbaarheid in sommige buurten staat onder druk, met name in delen van Duivendrecht zoals de Zonnehofbuurt. Inwoners geven aan dat er op verschillende plekken zwerfvuil is. Dit zorgt voor een rommelig straatbeeld en een onprettig gevoel. Goed beheer en onderhoud van de openbare ruimte blijft daarom van belang.

Duurzaamheid is voor alle inwoners van belang als het gaat om energiebesparing, zowel voor het milieu als vanwege kostenbesparingen. Groen in woonwijken wordt steeds belangrijker. Niet alleen voor waterberging bij hevige regenval, maar ook om in met name stedelijke woonmilieus hittestress tegen te gaan via een groene(re) omgeving.

7.2 Wat willen we bereiken?

- Borgen van de leefbaarheid
- Aantrekkelijke woonomgeving
- Verduurzamen

4) Logboek Participatie Omgevingsvisie Ouder-Amstel (versie februari 2023)

7.3 Wat gaan we doen?

Leefbare, aantrekkelijke en duurzame wijken en kernen creëren. We staan in nauw contact met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en huurdersvereniging(en) om een goede woning en woonomgeving te realiseren voor mens en milieu.

7.3.1 Duurzaamheidsbeleid

Toekomstbestendige, duurzame woningen en wijken krijgen mede vorm via het duurzaamheidsbeleid. Hoe we dit willen bereiken hebben we vastgelegd in ons Beleidsplan Duurzaamheid. In onderstaand kader hebben we de belangrijkste doelen benoemd wat betreft het wonen.

Duurzaamheidsbeleid voor wonen

Het onderwerp duurzaamheid in de Omgevingsvisie is verder uitgewerkt in het Beleidsplan Duurzaamheid (vastgesteld in maart 2024) en het Programma van Eisen Duurzaamheid (2022, wordt aangepast). Ten aanzien van het wonen zijn de belangrijkste doelen:

- Energie betaalbaar voor iedereen
- Omschakelen naar duurzame verwarming
- Isoleren van bestaande woningen op weg naar energieneutraal in 2040
- Nieuwbouw energieneutraal en natuurinclusief (In het programma van eisen Duurzaamheid zijn de uitgangspunten van de gemeente op het gebied van duurzaam bouwen opgenomen)
- Woningen en wijken groen, waterrobuust en klimaatbestendig, en waar mogelijk circulair.

Voor verdere informatie verwijzen we naar het Beleidsplan Duurzaamheid en het Programma van Eisen.

7.3.2 Borgen van de leefbaarheid

We willen dat onze wijken schoon, heel en veilig zijn. Denk bijvoorbeeld aan schone portieken en openbare ruimte.

- We blijven werken aan criminaliteitspreventie. We nemen daarbij de lessen mee uit het nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid dat onder andere wordt toegepast in Amsterdam Zuidoost.
- We werken samen met de woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties, bewoners en alle andere ketenpartners om woonoverlast te voorkomen.
- Aan bewoners die overlast van burens ervaren biedt BeterBuren bemiddeling. Wij willen via onze communicatiekanalen en die van onze partners extra aandacht blijven geven aan BeterBuren.
- Momenteel zijn we bezig met het vernieuwen van het Doorzonconvenant. We nodigen meer partijen uit voor dit samenwerkingsverband om (criminele) woonfraude tegen te gaan. Door deze aanpak kunnen woningen sneller vrijkomen voor nieuwe verhuur aan woningzoekenden in onze gemeente en regio.

Vroegsignalering

Sinds 2021 is het voor verhuurders verplicht om huurachterstanden te melden bij de gemeente, als het niet lukt om deze met de huurder op te lossen. Deze aanpak, verankerd in het convenant 'Vroeg erop af', heeft als doel tijdige ondersteuning te bieden aan huurders met financiële uitdagingen.

De melding van huurachterstanden bij de gemeente markeert het begin van het vroegsignaleringstraject. De gemeente gebruikt deze informatie niet alleen om inzicht te krijgen in de omvang van huurachterstanden, maar vooral om proactief hulp aan te bieden. Hierbij ligt de nadruk niet alleen op het verschaffen van woonruimte, maar ook op het waarborgen van een financieel gezonde leefomgeving.

- We zetten de vroegsignalering van huurschulden voort.
- Door vroegtijdig in te grijpen, streeft de gemeente naar het voorkomen van verdere escalatie van schulden en het bieden van passende ondersteuning aan huurders in nood.

Goed verhuurderschap

We bevorderen goed verhuurderschap.

Per 1 januari 2024 hebben we een digitaal meldpunt ingericht, op basis van de Wet Goed Verhuurderschap. In deze wet staan regels waar een verhuurder zich aan moet houden. Er kan melding gemaakt worden over discriminatie, intimidatie en gebrekkige informatievoorziening.

- Wij volgen en evalueren periodiek of dit meldpunt goed functioneert en zorgen dat meldingen intern of extern worden doorgezet.

Steunpunt ondersteuning huurders

We sluiten een convenant af met Stichting !Woon. Net als in de meeste omringende gemeenten kunnen individuele huurders onafhankelijke en professionele steun ontvangen van !Woon. Dit wordt zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 31 december 2025 ingevoerd in Ouder-Amstel.

Aantrekkelijke woonomgeving

Bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van wijken hebben we aandacht voor de leefbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid. Inwoners geven aan dat hier ruimte voor verbetering is. Het gaat ook om zaken als heldere routes en zichtlijnen, voldoende rustpunten/bankjes onderweg.

In Werkstad OverAmstel, Entrada en De Nieuwe Kern komen straks veel functies en mensen, samen. In Entrada wordt bewust een beperkt aantal voorzieningen opgenomen om te voorkomen dat er concurrentie ontstaat met de kern Duivendrecht. In het centrum van Ouderkerk aan de Amstel kan het ook druk zijn door onder andere recreanten.

- We zorgen er zo veel mogelijk voor dat de openbare ruimte dit toenemende gebruik goed kan opvangen en dat de gebruikers zich verbonden blijven voelen met hun omgeving.

Ontmoetingsruimte(n)

Ontmoetingsruimten binnen de gebouwen zijn in toenemende mate belangrijk. Dat geldt voor geheel openbare ontmoetingsruimtes als een buurthuis, maar ook gezamenlijke ruimtes binnen het eigen gebouw kunnen bijdragen aan ontmoeten, tegengaan van eenzaamheid en bijdragen aan de leefbaarheid en sportiviteit. Ook de (groene) inrichting van de buitenruimten is daarbij van belang. In geclusterde woonvormen voor ouderen is een ontmoetingsruimte verplicht en steeds vaker wordt er voorzien in community building.

(Zorg)voorzieningen

We vinden het belangrijk dat er voldoende (zorg)voorzieningen zijn, met name voor ouderen. Voor ouderen is het van belang dat de zogenaamde AAA-voorzieningen (arts, apotheek, Aldi/Albert-Heijn) bereikbaar zijn (dichtbij of per OV).

- Ons streven is om bij seniorenwoningen uit te gaan van een rollatorafstand tot voorzieningen: ongeveer 400 meter⁵
- Sporten en bewegen voor ouderen is belangrijk om langer thuis te kunnen blijven wonen en vitaal oud te worden. Dat vraagt zowel om goede inrichting van de (rollatortoegankelijke) woonomgeving, maar ook om het eventueel plaatsen van sporttoestellen en de inzet van begeleiders vanuit de sport, mantelzorgers en welzijns-partijen en/of community builders.
- Een belangrijk deel van de volkstuinen blijft behouden

Op 4 maart 2024 is daarnaast ook het document "Visie op de Maatschappelijke Voorzieningen Ouder-Amstel" vastgesteld.

Vergroenen

Een groene woonomgeving en voldoende bomen die voor schaduw en koelte zorgen is in toenemende mate van belang. Onderzoek van het RIVM uit 2022 wijst uit dat bewoners van een groene omgeving minder vaak een huisarts bezoeken met klachten als diabetes, hart- en vaatziekten en depressie. Ook zorgt groen in de buurt voor minder stress.

Op hete dagen werkt groen in de omgeving verkoelend. En die paar graden verschil zorgen voor betere nachtrust. Ook dat kan effect hebben op de gezondheid in het algemeen.

- Daarom hanteren we als principe bij nieuwbouw de 3-30-300-regel: vanuit elke woning zie je drie bomen, 30% van een wijk valt in de schaduw van een boom en vanuit elke woning is op 300 meter afstand een verkoelend parkje of andere koele plek. Bij herontwikkeling willen we dit zo veel mogelijk toepassen. Deze wens is gebaseerd op het Groenbeleidsplan dat in ontwikkeling is, de definitieve beleidskeuze wordt in dat plan gemaakt.

Afbeelding 9: Groene entree Entrada

Bron: KCAP Architecten

5) Vuistregel vanuit Platform31, Handreiking geclusterde woonvormen voor senioren, 2023.



8. Van beleid naar uitvoering

Op basis van de concept Wet versterking regie Volkshuisvesting gaat deze Woon-zorgvisie naar verwachting rond 2026 over in het Volkshuisvestingsprogramma. Deze woonzorgvisie bevat al veel elementen zoals in het Volkshuisvestings-programma. Voor een groot deel kan dit naar verwachting één op één worden overgenomen zo is de verwachting.

8.1 Verordeningen en beleidsregels

We wachten niet op de vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting en passen zo snel mogelijk de huidige verordeningen en beleidsregels op het gebied van wonen en zorg aan. Het betreft de volgende verordeningen:

- Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2024
- Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder-Amstel 2020
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ouder-Amstel 2020)*
- Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2024 (2)* *

* Gaat naar het omgevingsplan

** In 2024 is een tweede versie (2) vastgesteld na een kleine correctie

De woonruimteverdeling inclusief voorrang en urgentie bij zowel de sociale huurwoningen, maar ook de midden-huurwoningen en betaalbare koopwoningen dient zo duidelijk en transparant mogelijk in de verordeningen opgenomen te worden. Het gaat daarbij vooral om ouderen en aandachtsgroepen maar ook overige woningzoekenden op basis van de regionale criteria voor woonruimteverdeling in WoningNet. We nemen dit ook zo duidelijk mogelijk mee bij de informatie op de.

Het Beleidsplan Wmo (Wmo/Wlz) wordt in 2025 geactualiseerd en later ook onderling afgestemd op het Volkshuisvesting-programma.

8.2 Prestatieafspraken

De Woonzorgvisie vormt de basis van de prestatieafspraken met de huidige en toekomstige corporaties en huurdersverenigingen. Hierop kunnen de corporaties hun bod baseren. Met Eigen Haard en Woonzorg Nederland worden afspraken gemaakt voor de periode 2025 –2029, die jaarlijks worden gemonitord.

- De ambitie is om, met de komst van nieuwe corporaties en huurdersverenigingen in onze gemeente gezamenlijke, meerjarige prestatieafspraken te maken en daar zorg- en welzijnsorganisaties bij te betrekken.
- Vooruitlopend maken we in 2025 met de nieuwe corporaties al afspraken over aantallen nieuwbouwwoningen per corporatie en over wonen en zorg en specifieke woningen en woonconcepten in de nieuwbouwprogrammering. Daarmee kunnen de nieuwe corporaties concreet bijdragen aan de woonzorgopgave en kunnen afspraken dienen als basis voor latere integrale prestatieafspraken en/of het Volkshuisvestingsprogramma.

8.3 Uitvoeringsprogramma woon-zorgvisie

Voorafgaand aan het Volkshuisvestings-programma is separaat het Uitvoering-programma woonzorgvisie 2025-2040 gemaakt. Hierin zijn acties opgenomen en per onderwerp is aangegeven met wanneer en met welke samenwerkingspartners de dit gaat plaatsvinden.

Daarin is opgenomen dat we voor de specifieke woonzorgopgave van ca 1.250 woningen voor ouderen en aandachts-groepen een Netwerk zorgvastgoed oprichten met marktpartijen, corporaties, zorgpartijen en eventueel regiogemeenten. Dit betekent een intensivering samenwerking aan de voorkant. Daarbij wordt in ieder geval de vraag en (toekomstig) aanbod van vastgoed en binnen die 1.250 woningen concreet gemaakt.

Corporaties en marktpartijen wordt opnieuw gevraagd welk specifiek (zorg)vastgoed voor ouderen en aandachtsgroepen zij wel of niet kunnen en willen realiseren binnen welke kaders.

8.4 Voortgang en monitoring

Het is belangrijk om de voortgang van de visie en de uitvoering te blijven bewaken. De gemeente is hiervan de trekker op totaalniveau en werkt daarbij samen met de verschillende betrokken partijen. Jaarlijks in Q2 vanaf 2026 monitoren we de voortgang op de doelstellingen en in de zomer van 2027 voeren we een evaluatie uit. Een en ander is afhankelijk van de start van het Volkshuisvestingsprogramma.

8.5 Gebiedsontwikkeling

In de nieuwbouw in de gebiedsontwikkelingen en op inbreidingslocaties in de bestaande kernen worden de uitgangspunten uit de woonzorgvisie toegepast bij nieuwe afspraken en verdere uitwerking van de (nieuw)bouwplannen. Eerder vastgelegde afspraken blijven in de basis in stand tenzij alle deelnemende partijen behoefte hebben aan aanpassingen. Op het gebied van woonruimteverdeling zijn de verordeningen en beleidsregels die gelden op het moment van ondertekening van het huur- of koopcontract van kracht.

Daar waar een kader ontbreekt of aanvullende afspraken wenselijk of noodzakelijk zijn kan dit in (antérieure) overeenkomsten of samenwerkingsovereenkomsten worden vastgelegd. Daarbij is het belangrijk om niet alleen naar het nieuwbouwproject te kijken maar ook naar de (kosten in de) exploitatie- en beheerfase.

De gemeente en betrokkenpartijen gaan in overleg kijken wat de beste plek is voor de verschillende onderdelen van het woon(zorg)programma en maakt op basis daarvan nadere afspraken met ontwikkelende partijen, corporaties en zorgpartijen. Gemeenten en initiatiefnemers betrekken omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden volgens de participatieaanpak en zullen daarbij ook ouderen en aandachts-groepen zo veel mogelijk uitnodigen.

Voor Werkstad OverAmstel gaat een actualisatie van de richtlijnen plaatsvinden.

Afbeelding 10: Duivendrecht

Bron: gemeente Ouder-Amstel



Bijlage 1. Begrippenlijst op alfabetische volgorde

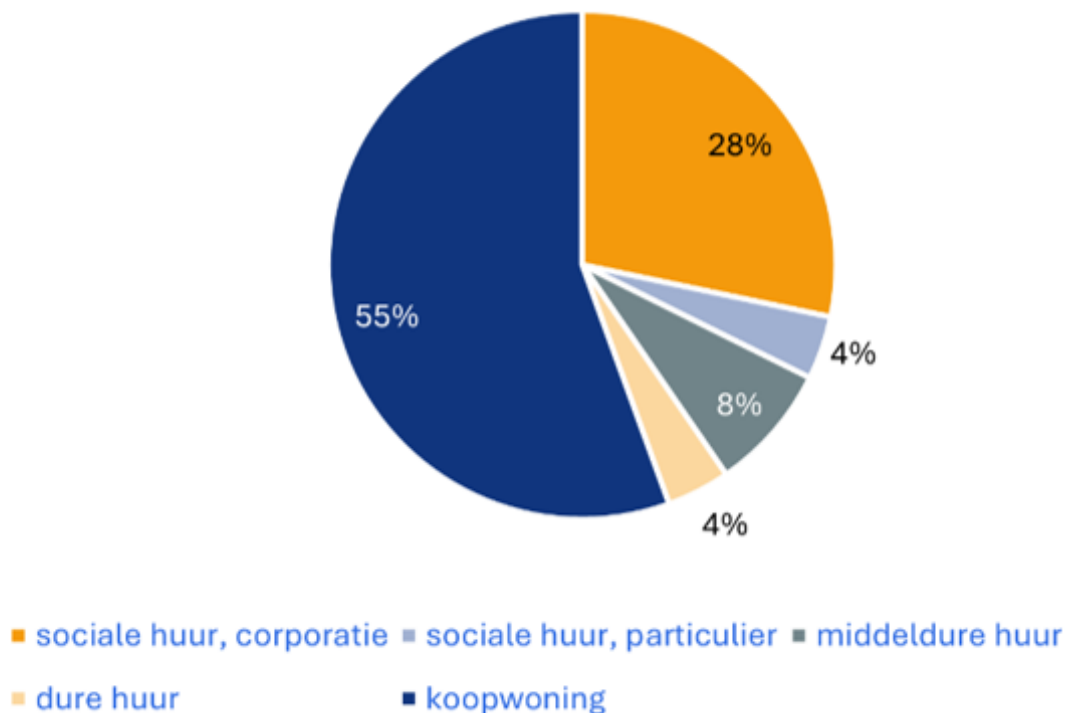
24-uurszorg	Woonvormen voor 24-uurszorg die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. De verzilveringsvorm (ZIN, PGB of VPT) maakt hierbij niet uit. Hieronder vallen voor ouderen 24-uurszorg PG (psychogeriatric) en 24-uurszorg SOM (somatic)
Aandachtsgroepen	De aandachtsgroepen zijn benoemd in het Programma Een thuis voor iedereen. Het gaat daarbij enerzijds om specifieke vaak geclusterde woonvormen zoals beschermd wonen of woonvormen voor mensen met een fysieke of psychische beperking vaak met zorg of begeleiding. En anderzijds gaat het om mensen die al dan niet met een wettelijke urgentie dringend op zoek zijn naar een betaalbare woningen. Zie ook bijlage 5
Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht (nieuwbouw)	Zelfbewoningsplicht is een vorm van een anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar voor betaalbare woningen tot de NHG-grens (€450.000 in 2025). De gemeente kan dit vastleggen in een beleidsregel waardoor en/of daarover afspraken maken met ontwikkelaars zodat het in het verkoopcontract wordt vastgelegd. Daarnaast kan de gemeente een boetebeding en/of kettingbeding op laten nemen.
Bed & Breakfast: (B&B)	Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt (bron: Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2024)
Begeleid wonen of tussenvorm	Zie Beschermd Wonen (BW)
Beschermd Thuis (BT)	Zie Beschermd Wonen (BW)
Beschermd Wonen (BW), Tussenvorm en begeleid wonen)	Woonvorm voor mensen met een psychische of psychosociale kwetsbaarheid (jongeren, volwassenen of ouderen) Een cliënt die beschermd woont, verblijft op een terrein of in een gebouw waar in principe 24/7 begeleiding aanwezig of op afroep beschikbaar. In de nieuwe vorm Beschermd Thuis kan een client ook in een eigen woning (koop/huur) wonen. Het vastgoed kan in eigendom zijn van een private eigenaar, woningcorporatie of een zorginstelling. De bewoner betaalt een eigen bijdrage aan de eigenaar of huur (scheiden van wonen en zorg). Steeds vaker is er ook sprake van tussenvormen of begeleid wonen in een geclusterde woonvorm, waarbij wel een bepaalde mate van begeleiding of ondersteuning aanwezig is, maar minder dan bij Beschermd Wonen en meer dan bij Beschermd Thuis of bij ambulante begeleiding in een reguliere woning.
Beter bure	Beterburen is een organisatie voor buurtbemiddeling (https://beterburen.nl/). Ze bieden gratis hulp aan bure die bureverlast met elkaar willen oplossen.
Doelgroepen	Algemene aanduiding voor groepen huishoudens waarop het beleid zich specifiek richt. Het kan bijvoorbeeld gaan om doelgroepen naar leeftijd zoals jongeren, ouderen maar ook om andere mensen met andere woonbehoeften zoals dak- en thuislozen of statushouders.
Doorzonconvenant	Het convenant doorzon is een samenwerkingsverband tussen o.a. gemeente, politie, woningcorporaties en overige verhuurders en de netbeheerder. Het doel van deze samenwerking is om het onrechtmatig gebruik van woningen en de daarmee gepaarde overlast terug te dringen.
Economisch daklozen	Dak- en thuisloze mensen zonder psychische problemen of verslaving. Vaak zijn ze na verlies van werk of een scheiding dakloos geraakt. Mensen die met een klein beetje steun en een (tijdelijke) woonruimte al geholpen zijn. Ze hebben geen zorg nodig.
Geclusterde woningen voor ouderen	Nultredenwoningen in een complex dat voor minimaal 50% bewoond door mensen ouder dan 55 jaar. Minimaal 12 woningen en voorzien van een inpan-dige ontmoetingsruimte of op maximaal 100m. Alle prijssegmenten zijn mogelijk: sociale huur, middenhuur, vrije sector huur en koop
Groepswoning of geclusterde woningen (bijv. BW, LG, VG of GGZ)	Woning waarin meerdere personen uit een doelgroep bij elkaar wonen in met gemeenschappelijke ruimten. Vroeger vaak met onzelfstandige woonruimten (kamers) maar tegenwoordig meestal in zelfstandige studio's of woningen, maar wel geclusterd. De mate van aanwezigheid voor zorg of begeleiding verschilt per doelgroep. Vaak 24-uurs aanwezig of oproepbaar, maar niet meer per definitie.

Geschikte woningen voor ouderen (soortge- lijk aan nultredenwo- ning)	Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van deze kenmerken: • woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning; • appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken); • (semi)bungalows, woonboerderijen. De woonzorganalyse van Companen kijkt in hoeverre de huidige woningvoor- raad geschikt of geschikt te maken is. (Bron: Woonzorganalyse Amstelland, Companen 2022)
Huisvestingsverordening	Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. Een huisves- tingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huur- prijsgrens toe te wijzen of voorrang te geven.
Inbreidingslocaties	Locatie binnen bestaand stedelijk gebied, die braak ligt of vrij gaat komen en die gebruikt wordt voor woningbouw en/of andere nieuwe functies.
Doelgroep sociale huur- woning	Huishoudens met een inkomen tot maximaal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet. (=max € 49.669 voor éénpersoons huishouden en € 54.847 voor meerpersoonshuishouden, behoudens prijspeil actuele jaar)
Doelgroep middenhuur- woning laag	Huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, ofwel 1,5 keer de DAEB-norm.
Doelgroep middenhuur- woning hoog	Huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, ofwel 2 keer de DAEB-norm.
Inkomensgrenzen van betaalbare koop	Verwijst naar koopwoningen die financieel toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen, vaak ondersteund door maatregelen zoals verkoop-oplossingen die de koopprijs verlagen tot onder de marktwaarde.
Instandhoudingstermijn	Een vastgelegde periode dat een sociale huurwoning of middenhuurwoning beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep
Intramurale zorg en ex- tramuralisering	Zorg binnen de muren van een zorginstelling zoals een verpleeghuis of een verzorgingshuis (V&V), instelling voor gehandicapten (GHZ) of cliënten met een langdurige psychische problemen (GGZ). Steeds vaker wonen mensen in een (zelfstandige) geclusterde woonvorm, een tussenvorm of thuis in hun eigen woning, bijvoorbeeld via een Volledig Pakket Thuis (VPT) (extramurali- sering). Of ze wonen thuis en gaan een aantal dagen per week naar de zorglocatie of dagbesteding.
Liberalisatiegrens (socia- le huur):	De liberalisatiegrens is het bedrag dat bij het ingaan van de huur de grens aangeeft tussen een sociale huurwoning en middenhuurwoning of een vrijesectorwoning.
Maatschappelijke op- vang (MO):	Doelgroep dak- en thuislozen met psychische of psychosociale problematiek. Hieronder vallen ook de vrouwenopvang en gezinsopvang en (tijdelijke) winteropvang. De woonvorm is kortdurende dag- en nachtopvang. Voorheen vaak met 4-8 personen op een kamer, tegenwoordig is een eigen kamer of zelfstandige studio gewenst. Cliënten betalen geen huur maar wel een eigen bijdrage in de opvang. De bestemming is meestal "Maatschappelijk" en niet "Wonen". Economisch dak- en thuislozen worden vaak tot dezelfde doelgroep gerekend, maar de woonvorm is anders (geen opvang). Zij betalen (deels) huur aan de eigenaar/verhuurder onder de bestemming "Wonen" (Zie Eco- nomisch daklozen).
(Pre)Mantelzorgwoning	Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, fami- lielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de man- telzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis. Het kan ook om een aanbouw gaan of om de verbouw van een bijge- bouw. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Keuken en badkamer dienen in elk geval verwijderd te worden. Landelijk is bepaald dat onder voorwaarden voor een mantelzorg-

	woning geen vergunning nodig is. Bij premantelzorgwoningen is er op dit moment nog geen sprake van een mantelzorgrelatie, maar wordt die verwacht. De gemeente kan via de afdeling Samenlevingszaken eventueel een mantelzorgverklaring afgeven waardoor een eventueel noodzakelijke vergunning mogelijk is.
MRA	Metropoolregio Amsterdam. Gemeente Ouder-Amstel maakt hier deel van uit. Het is een bestuurlijk samenwerkingsverband van de provincie NH, Flevoland, 32 gemeenten en Vervoerregio Amsterdam.
Nultredenwoningen	Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woningen bereikbaar zijn zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
Opkoopbescherming	Maatregel waardoor men een (bestaande) woning niet kan kopen om vervolgens te verhuren. Hiermee krijgen mensen meer kansen om een huis te kopen voor een redelijke prijs. Bijvoorbeeld mensen die voor de eerste keer een huis kopen (koopstarters) zoals jongeren of mensen met beperktere financiële middelen.
Pre-mantelzorgwoning	Zie Mantelzorgwoning
PG	Psychogeriatric. Dit staat voor zorg bij aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric).
Rolstoelwoning	Woning die is ingericht voor gebruik door een bewoner die volledig afhankelijk is van een (elektrische) rolstoel.
Seniorencomplex	Traditioneel appartementencomplex voor ouderen, in de sociale huur wordt daarbij vaak een seniorenlabel gehanteerd.
SOM	Somatiek. Dit staat voor zorg bij chronische lichamelijke ziektes, zoals Parkinson, een chronische longziekte of een beroerte.
Spoedzoekers (economisch dak- en thuislozen en aandachtsgroepen zonder urgentie)	Woningzoekenden die om diverse redenen (zoals relatiebreuk, nieuwe baan) op korte termijn woonruimte nodig hebben. Zij hebben bijvoorbeeld geen tijd om te wachten tot zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar komen ook niet in aanmerking voor een urgentie. Daardoor is deze groep doorgaans aangewezen op een huurwoning in de vrije sector huur of op informele woonruimte (inwoning, woningdelen, leegstandsbeheer, etc.).
Toeristische verhuur	In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen. Bijvoorbeeld toeristische verhuur via een digitaal platform
Tussenvorm of begeleid wonen	Zie Beschermd Wonen (BW)
Zorg thuis (Vpt, Mpt, Pgb) (leveringsvorm zorg WLZ)	1. Zorg thuis (vpt, mpt en pgb) Een verzekerde kan er onder bepaalde voorwaarden voor kiezen om de zorg thuis te ontvangen. Onder 'thuis' wordt onder andere verstaan een aanleunwoning, een al dan niet aangepaste woning en een geclusterde woning die verzekerde zelf huurt of waar hij eigenaar van is. Er zijn verschillende leveringsvormen voor zorg thuis: • Volledig pakket thuis (vpt) • Modulair pakket thuis (mpt) • Persoonsgebonden budget (pgb) Een combinatie van mpt en pgb is ook mogelijk.
VPT (Wlz)	Het 'volledig pakket thuis' (Vpt) is een 'pakket zorg' voor mensen met een Wlz-indicatie. Bij een Vpt blijft de persoon thuis wonen en levert een zorginstelling het volledige pakket zorg aan huis of in de directe nabijheid. Het is dezelfde zorg als die geleverd wordt in een zorginstelling.
Wlz-zorg	De wet langdurige zorg is er voor mensen die blijvend zijn aangewezen op 24 uur per dag zorg in de nabijheid of permanent toezicht vanwege hun aandoening(en) of beperking(en).
Zvw-zorg	Zorg op basis van de Zorgverzekeringswet o.a. wijkverpleging. Deze is voorliggend op de Wlz

Woningsplitsing	Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.
Zelfbewoningsplicht (verhuurverbod)	De persoon die een woning koopt is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Verhuren is dus niet toegestaan.
Zorggeschikte woning	Zelfstandige, minimaal rolstoelgeschikte nultredenwoning die onderdeel is van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden geleverd aan ouderen. Bij voorkeur dementievriendelijk ingericht.

Bijlage 2. Factsheet wonen in Ouder-Amstel 2023 (WiMRA 2023)



Tabel 1: Kenmerken woningvoorraad en huishoudens Ouder-Amstel. Bron: CBS, 2023

	Ouder- Amstel	Ouderkerk ad Amstel	Duivendrecht	Buitengebied
Aantal inwoners	14275	8310	5265	710
Aantal huishoudens	6466	3470	2705	290
Percentage eenpersoonshuishoudens	37%	30%	47%	31%
Percentage huish. met kinderen	36%	62%	33%	41%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2	2,4	1,9	2,3
Percentage koop	55%	63%	42%	76%
Percentage huur	45%	37%	58%	24%
Percentage eengezinswoningen	59%	78%	31%	96%
Percentage meergezinswoningen	41%	22%	69%	4%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 558.000	€ 619.000	€ 449.000	€ 879.000

Tabel 2: Verhuiscriteria van huishoudens die in/naar betreffende gebied willen verhuizen

Kenmerk	MRA	A'dam	O-A
eengezins	29	13	29
meergezins	34	45	30
beide	37	42	41
tot 60m2	13	20	5
60-100m2	56	60	60
>100m2	31	20	35
tuin	58	48	64

werkruimte	25	27	24
gelijkvloers/lift	38	34	40
soc huur	34	35	29
mdh	6	6	7
dure huur	4	6	4
koop < 188	1	1	0
koop 188-296	5	4	0
koop 296-438	19	17	11
koop > 438	33	32	49

Bijlage 3. Overzicht ouderen en aandachtsgroepen inclusief ur-gentiecategorieën

Overzicht 1 Opsomming aandachtsgroepen Wrvv (in concept) en wettelijke urgentiecategories

Aandachtsgroepen en ouderen Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma		Beoogde wettelijke urgentiecategories Voorrang op de woningmarkt
Mantelzorgverleners- en ontvangers	=	Mantelzorgverleners- en ontvangers (groep wordt nog nader afgebakend)
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid	≠	Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
(Dreigend) dakloze mensen, incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken	≠	Uitstromers maatschappelijke opvang
Uitstromers uit beschermd wonen	=	Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit klinische geestelijke gezondheidszorg	=	Uitstromers uit klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	=	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg, inclusief pleeggezinnen	≠	Uitstromers accommodaties jeugdzorg
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	≠	Uitstromers (jeugd)detentie met 3 maanden of langer detentie en uitstromers forensische zorg
Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van en uitstapregeling	=	Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van en uitstapregeling
Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor de totale groep, individuen om andere redenen mogelijk wel
Studenten		Geen urgentie voor de totale groep, individuen om andere redenen mogelijk wel
Woonwagenbewoners		Geen urgentie voor de totale groep, individuen om andere redenen mogelijk wel
Ouderen		Geen urgentie voor de totale groep, individuen om andere redenen mogelijk wel
Vergunninghouders		Wettelijke taakstelling

Bijlage 4. Woonzorgconcepten voor ouderen

De stadsveteraan 020 – Amsterdam Inbreidingslocatie in het Amstelskwartier in Amsterdam met 150 huurappartementen en veel gedeelde faciliteiten. De woningen zijn speciaal voor 55-plussers. Het gebouw bevat zowel zelfstandige woningen als friendswoningen met individuele studio's. Corporatie: Woonzorg Nederland. Gebiedsontwikkelaar: AM	
Het Ouden Huis – Bodegraven Intergenerationeel woonconcept met 24 zelfstandige sociale huurwoningen en voor ouderen met en verschillende zorgvraag (Wlz, Zvw en/of Wmo). De gemiddelde leeftijd is 85 jaar. Daarnaast wonen er 3 tot 8 studenten. Zij doen gemiddeld 30 uur per maand vrijwilligerswerk en betalen geen huur. De eetkeuken, zitkamer en een tuin/terras worden gedeeld en er is slaapruimte voor een nachtwacht. Corporatie: Mozaïek wonen Zorgorganisatie: Fundis	
Het Gastenhuis/ Dialogue – Ouder-Amstel De Dialogue in Werkstad OverAmstel krijgt 472 woningen in de sociale huur, middenhuur en koop. Daarvan zijn 42 (zorg)woningen van het Gastenhuis voor dementerende ouderen. Voor alle bewoners is er het LIVVIN-concept met gezamenlijke huiskamer, binnentuin en community manager. Ontwikkelaars: Amvest en COD Corporatie: Lieven de Key Zorgorganisatie: het Gastenhuis	
Osdorperhof: Lang Leven Thuisflat – Amsterdam 184 woningen voor 55+ ers met een gemiddelde leeftijd van 87 jaar. Daarvan zijn 25 woningen voor mensen vanuit de GGZ en 25 voor mensen met een verstandelijke beperking. Het nieuwe concept binnen het bestaande complex gaat uit van 1 preferente zorgaanbieder in plaats van de 20 van voorheen. Ontmoeting staat centraal en ook wordt ingezet op preventie van zorg. Woningtoewijzing is belangrijk zodat de mix tussen fittere ouderen en mensen die meer zorg nodig hebben in balans blijft. Corporatie: Rochdale Zorgorganisatie: Cordaan Welzijn: Combiwel	