

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Amersfoort

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma Volkshuisvesting" d.d. 20 januari 2026

Overwegende: artikel 3.4 Omgevingswet

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsprogramma Volkshuisvesting" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Het omgevingsprogramma is een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-40 voor het thema Volkshuisvesting. Het maakt duidelijk wat het beleid is en welke acties en maatregelen er worden genomen om de gestelde doelen te bereiken.

Het vastgestelde omgevingsprogramma is digitaal raadpleegbaar via de service 'Regels op de kaart' van het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Tegen de vaststelling van het omgevingsprogramma Volkshuisvesting kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

Dit besluit treedt in werking per 22-01-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Amersfoort, 20 januari 2026

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

1 Samenvatting

Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting beschrijft ons woonbeleid en onze aanpak van de woonopgaven. Het is een verdere uitwerking van de Omgevingsvisie 'Gezond Samenleven' en het Beleidskader Inclusieve Stad. Nieuwe wetgeving is verwerkt en dit omgevingsprogramma geeft invulling aan de verplichting van het Rijk om een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. Het Deltaplan: Visie en aanpak woonopgave Amersfoort (raadsbesluit 28 mei 2019) en het Besluit Huisvesting Middeninkomens (raadsbesluit 16 juli 2019) worden ingetrokken op de datum dat het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is vastgesteld en in werking is getreden, met dien verstande dat zij van toepassing blijven op woningbouwprojecten die zijn gestart vóór inwerkingtreding van het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

De woningnood is hoog en de bevolking van Amersfoort blijft groeien. Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte woning in onze stad. Een woning die voor steeds meer mensen onbetaalbaar wordt. Het hebben van een eigen woonplek, een veilig en stabiel thuis, is van enorm belang voor het gevoel van autonomie, eigenwaarde en je persoonlijke ontwikkeling. Het is de basis van waaruit je een bestaan kunt opbouwen en kunt meedoen in de samenleving. Het gebrek aan voldoende betaalbare woningen belemmert dat nu. We zien wat dat met mensen doet. Met dit omgevingsprogramma willen wij perspectief bieden aan inwoners die nu tussen wal en schip vallen.

Wonen is een basisbehoefte. Het zou vanzelfsprekend moeten zijn dat wonen voor iedereen betaalbaar is, in een woning die past bij je levensfase en in een buurt waar je je thuis voelt. Dat is voor steeds meer mensen onbereikbaar. Omdat je misschien afhankelijk bent van het aanbod van sociale huurwoningen. Of dat je ziet dat er geen of weinig woningen worden aangeboden die je kunt betalen. Of omdat er onvoldoende plekken zijn waar je met hulp zelfstandig kunt wonen. Ook de stijgende huurprijzen zorgen ervoor dat mensen steeds meer van hun geld kwijt zijn aan wonen, waardoor er minder te besteden is voor andere levensbehoeften. Geldzorgen, sociaal isolement, stress en gezondheidsklachten liggen dan op de loer.

Gezien de woningnood geven we prioriteit aan mensen voor wie een betaalbare of passende woning niet zomaar een vanzelfsprekendheid is en aan wie we als overheid ondersteuning moeten bieden bij het vinden hiervan.

Met partners werken we aan de woonopgaven en dat vergt een langdurige aanpak. Wij hebben overzicht en regie. Zo werken we samen met corporaties en huurdersorganisaties om grip te hebben op de ontwikkeling van betaalbare woningen, de toewijzing van sociale huurwoningen en zorgen voor veerkrachtige wijken. Voor de opgaven rond wonen en zorg hebben we een netwerk van zorg en woonpartners. Voor nieuwbouw zijn ontwikkelaars veelal de eigenaren van de grond. Plannen maken we samen en we stellen regels voor betaalbare woningen.

De rode draad in ons woonbeleid wordt gevormd door de volgende doelen:

- Toevoegen van betaalbare woningen voor mensen met een laag of midden inkomen; hiervoor gelden regels bij nieuwbouw en we maken afspraken met corporaties over de voorraadontwikkeling, het beheer en de toewijzing van betaalbare woningen
- Nieuwbouw en een woningvoorraad die aansluit bij de woon(zorg)wensen van doelgroepen; dit vraagt om voldoende diversiteit en woonkwaliteit in de plannen voor nieuwbouw en het (kwalitatief) aanpassen van bestaande woningen of complexen.
- Stimuleren van verschillende vormen van woningdelen, als onderdeel van de aanpak beter benutten van bestaande woningen
- Stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld ouderen die dan een ruime eengezinswoning achterlaten, als onderdeel van de aanpak beter benutten van bestaande woningen.
- Bijdragen aan gebiedsgerichte kansen en opgaven. Met corporaties willen we via gebiedsgericht maatwerk werken aan vitale wijken.
- Huisvesting van urgent woningzoekenden, waarbij we invulling geven aan wettelijke verplichtingen en regionale afspraken.
- Toekomstbestendig bouwen en een duurzame woningvoorraad.

Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vervangt het Deltaplan Wonen uit 2019. De belangrijkste wijzigingen en toevoegingen zijn onderstaand aangegeven.

Nieuwbouw:

- Aansluiten bij Rijksbeleid:
 - Voor nieuwe projecten gaat 2/3e betaalbare woningen gelden (was 55%);
 - De prijsgrenzen voor betaalbare woningen in nieuwe projecten worden aangepast aan die van het Rijk;
 - Uitgangspunt blijft minimaal 35% sociale huur per project. Er geldt geen verplicht percentage voor het middensegment (het percentage middensegment per project is 67% minus het percentage sociale huur en dat kan hoger zijn dan 35%). Het middensegment mag betaalbare koop, middenhuur of een mix zijn.
- Voor lopende projecten gelden de kaders zoals die zijn bepaald op basis van het oude beleid; veelal is dat 35% sociale huur en 20% middensegment met de oude prijsgrenzen.
- We streven stadsbreed naar een toename van het aantal betaalbare koopwoningen in de plancapaciteit van 10% naar ongeveer 20%, en daarnaast nog ongeveer 10% middenhuur. Samen is dat nu 30% middensegment; dat was 20%.
- Ruimte voor maatwerk op betaalbaarheidseisen als er bijvoorbeeld collectieve woonvormen of zorgwoningen worden gebouwd en in woon-zorgcirkels.
- Schrappen of vereenvoudigen van regels, met name bij middenhuur.

Segment	Nieuw (prijspeil 2025)	Oud (prijspeil 2025; Deltaplan)
Sociale huur	Laag: 683 euro/maand Hoog: 900 euro/maand	Laag: 683 euro/maand Hoog: 900 euro/maand
Middenhuur	1.185 euro/maand (Nieuwbouw: +10% tot 2028)	Laag: 1.070 euro/maand Hoog: 1.259 euro/maand
Betaalbare koop	Laag: 328.000 euro Hoog: 405.000 euro	Laag: 283.000 euro Hoog: 328.000 euro

Beleid gericht op de bestaande voorraad:

- De inzet van koopinstrumenten om betaalbare koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar te houden. Inzet is er onder andere op gericht dat betaalbare koopwoningen minimaal 20 jaar in stand worden gehouden / binnen het betaalbare koopsegment blijven.
- Afspraken met corporaties over de verkoop van sociale huurwoningen in het betaalbare segment. Dit vanuit de opgave voor betaalbare koopwoningen en als onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak voor vitale wijken.
- Stimuleren van verschillende vormen van woningdelen en beleid over woningsplitsing.

In algemene zin is het nieuwe woonbeleid integraler uitgewerkt:

- Thema's zoals woonruimteverdeling en aandachtsgroepen zijn uitgewerkt.
- Het bevat nu een gebiedsgerichte uitwerking op hoofdlijnen.
- Het gaat specifiek in op duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen.
- Het geeft aan hoe we vanuit woonbeleid bijdragen aan leefbaarheid en vitale wijken en de gebiedsgerichte aanpak die we met corporaties willen doen. Dit in samenhang met een bredere aanpak van leefbaarheid met fysieke en sociale maatregelen.

Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting voeren we uit met de beschikbare capaciteit en middelen in de meerjarenbegroting. Veel loopt al, op onderdelen intensiveren we onze inzet en we pakken nieuwe activiteiten op. Niet alles kan tegelijkertijd worden opgepakt; capaciteit en middelen zijn schaars. Jaarlijks informeren we de raad over de voortgang.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Actueel woonbeleid nodig...

Er is sprake van grote woningnood en steeds meer mensen raken in de verdringing omdat woonruimte niet meer betaalbaar voor hen is of anderszins niet past bij hun levenssituatie en woon(zorg)wensen. Nieuw woonbeleid is nodig om weer goed in te spelen op actuele opgaven en inzichten (zie verdere toelichting in hoofdstuk 3).

...met ook focus op uitvoering

We beschrijven de uitvoerbaarheid van ons woonbeleid, zoals rollen, samenwerking, juridische en financiële instrumenten. Dit sluit aan op de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting die nog in voorbereiding is. Met die wet gaat het verplicht worden om een Volkshuisvestingsprogramma te hebben in de vorm van een omgevingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet. Dit omgevingsprogramma geeft daar invulling aan en anticipeert al op de inhoud van de regiewet in voorbereiding.

2.2 Rol van de gemeente bij volkshuisvesting

Volkshuisvesting als wettelijke taak voor de gemeente

In internationale verdragen is vastgelegd dat huisvesting een universeel mensenrecht is. "Bevordering van voldoende woonegelegenheid is voorwerp van zorg der overheid", zo luidt artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet. Dit betekent dat de overheid (Rijk, provincie, regio en gemeente) de taak heeft om zich in te spannen voor voldoende woonegelegenheid. Door inzet van juridische en financiële instrumenten en door samenwerking met partijen als corporaties, ontwikkelaars en mede overheden kunnen we als gemeente invulling geven aan onze grondwettelijke taak. Inhoudelijk voeren we regie en dit omgevingsprogramma geeft niet alleen richting aan onze eigen inzet, maar maakt ook duidelijk waarover we met partijen willen samenwerken.

Stelselwijziging

Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is opgesteld in een periode waarin we op het gebied van volkshuisvesting staan voor een ingrijpende stelselwijziging. Immers, de aanstaande Wet Versterking regie volkshuisvesting voorziet in de overgang van de wettelijke basis voor landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid van de Woningwet naar de Omgevingswet. In paragraaf 7.3 gaan we dieper in op de inzet van juridische instrumenten.

2.3 Langdurige aanpak en samenwerking

Voortzetting van een aanpak die al langer loopt

Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is een voortzetting van een aanpak die al langer loopt. Zo pakken we met het Programma Woningbouw (sinds 2016) en het Programma Wonen & Zorg (sinds 2017) gericht een aantal specifieke woonopgaven aan, naast de reguliere uitvoering van woonbeleid. Inmiddels is er ook veel veranderd waardoor we nu het Deltaplan Wonen vervangen door dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

Partnerschap met corporaties en huurdersorganisaties

Om uitvoering te kunnen geven aan de grote volkshuisvestelijke opgaven is samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties cruciaal. Daarom willen we deze samenwerking verder versterken tot een partnerschap waarin onderling vertrouwen, gelijkwaardigheid en wederkerigheid centraal staan. Dit betekent dat we - ieder vanuit onze eigen rollen, verantwoordelijkheden en (wettelijke) mogelijkheden - elkaar aanvullen en samen keuzes maken over: gezamenlijke doelen, hoe en wanneer we daaraan werken en de wijze waarop we willen samenwerken. Alleen op die basis kunnen we het verschil gaan maken.

Gezamenlijke keuzes maken we in de samenwerkingsafspraken (dat zijn formeel 'prestatieafspraken'). We beseffen dat onze doelen op heel veel onderdelen overeen komen en op sommige onderdelen uiteen kunnen lopen. Ook beseffen we dat er een gat zit tussen ambities en de financiële mogelijkheden van corporaties en dat ook afwegingen vanuit de portefeuillestrategie van corporaties hierin een rol spelen. Daar hebben we oog voor. Het vraagt om wederzijds begrip voor elkaars positie en mogelijkheden, zodat we samen keuzes maken die hier recht aan doen. Die gezamenlijke keuzes leggen we vast in meerjarige samenwerkingsafspraken en dus nog niet in het Omgevingsprogramma.

Samenwerking met overige partijen in de stad

Voor de aanpak van de woonopgaven werken we samen met diverse partijen in de stad. Voor nieuwbouw zijn ontwikkelaars veelal de eigenaren van de grond en plannen maken we samen. Woningbouw staat niet op zichzelf en is onderdeel van de bredere fysieke en sociale opgaven van de stad. Voor een gezonde, toekomstbestendige groei van de stad hebben we ook de samenwerking nodig met het Rijk, de Provincie en de Regio. Voor de opgaven rond wonen en zorg hebben we een netwerk van partners.

Langdurige aanpak blijft nodig

De opgaven zijn groot en onze ambities zijn hoog, maar we blijven ook realistisch. Op korte termijn wordt de woningnood niet volledig opgelost; onze inzet en die van andere partijen kan de komende jaren hooguit de eerste stappen van verlichting brengen. Een langjarige aanpak blijft nodig.

2.4 Participatie

Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting bevat op onderdelen nieuw of gewijzigd beleid. We hebben bekeken welke partijen daar iets van merken en met hen hierover gesproken, onder andere met corporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en partners uit het netwerk wonen en zorg. In het participatieverslag (zie bijlage 1) is beschreven hoe we dat hebben gedaan en hoe we de inbreng van partners, belanghebbenden en inwoners hebben gebruikt. Voorliggend Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting heeft 6 weken ter inzage gelegen en onze reacties op de zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzennota.

3 Ambitie: Prettig wonen voor iedereen

3.1 Opgaven

Een prachtige stad met woningnood

Amersfoorters wonen in een prachtige stad waar iedereen er toe doet en iedereen mee kan doen. Dat willen we zo houden. Het is belangrijk dat mensen betaalbaar kunnen wonen en met woonruimte die past bij hun levenssituatie en in een buurt waar ze zich thuis voelen. Zo zou het moeten zijn. Echter, Amersfoort kampt net als de rest van Nederland al jaren met woningnood. Het tekort aan woningen zorgt ervoor dat niet iedereen betaalbaar en passend kan wonen.

Vanwege de woningnood en omdat de bevolking blijft groeien moeten er veel woningen bijkomen; ons streven is om tot 2040 15.000 woningen toe te voegen. Dat doen we vooral via nieuwbouw en daarnaast zetten we ook in op het beter benutten van bestaande woningen. Met het Rijk en de Provincie werken we samen aan de groei van de stad en de regio en dat gaat naast woningbouw ook over bijvoorbeeld mobiliteit, economie, duurzaamheid, groen. We willen als regio een compleet en aantrekkelijk woonaanbod bieden. Regionaal is de ambitie om in Regio Amersfoort tot 2040 40.000 woningen toe te voegen en in de Metropoolregio Utrecht (inclusief Amersfoort) 165.000. Groei is geen doel op zich, maar een middel om inclusief te blijven en groei is aan voorwaarden verbonden: we willen gezond en toekomstbestendig groeien.

Brede huisvestingsopgave

Sinds het Deltaplan Wonen (2019) zijn er geleidelijk meer woningen per jaar gebouwd, zijn er volop nieuwe woningbouwplannen ontwikkeld, hebben we maatregelen getroffen gericht op doorstroming en de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie. Desondanks is er nog steeds woningnood. Voor veel mensen is betaalbaar kunnen wonen moeilijk omdat de wachttijden in de sociale huur lang zijn en woningprijzen in de vrije sector sterk zijn gestegen. Jongeren wonen lang bij hun ouders. Mensen die snel woonruimte nodig hebben, worden niet snel genoeg gehuisvest; denk aan mensen die moeten uitstromen uit zorg of opvang, vluchtelingen, dak- en thuislozen, mensen met een financieel of medisch probleem, gescheiden mensen met kinderen. Ook mensen met een middeninkomen raken vaker in de knel. Door het groeiend tekort aan betaalbare koopwoningen vallen mensen tussen wal en schip: ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en vrije sectorwoningen worden te duur. En door de vergrijzing komen er meer ouderen die, door veranderingen in de zorg, langer zelfstandig thuis moeten wonen. Voor ouderen waar de vitaliteit en/of zelfredzaamheid afneemt zijn er nog te weinig geschikte woningen; zowel betaalbare als duurdere woningen. Inmiddels is de woningmarkt zo verstopt, dat ook mensen die het nog wel kunnen betalen toch veel moeite kunnen hebben om een nieuwe woning te vinden omdat doorstroming ontbreekt.

Overige fysieke en sociale woonopgaven

Naast 'stenen' gaan de woonopgaven ook over de fysieke en sociale kwaliteit van de leefomgeving en inspelen op demografische veranderingen. In sommige gebieden staat de leefbaarheid onder druk. Om ook toekomstige generaties een gezonde en prettige leefomgeving te bieden zijn er grote opgaven rond duurzaamheid. Door de vergrijzing is er meer aandacht nodig voor hoe ouderen goed kunnen blijven wonen. De transitie van de zorg is gericht op zo zelfstandig mogelijk wonen en minder in instellingen; dit vraagt om nieuwe vormen van wonen en zorg.

3.2 Woonbeleid: een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen

Ontwikkelopgave uit de Omgevingsvisie

De hoofdlijnen van het woonbeleid zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie bij de ontwikkelopgave 'Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen'. De mens staat centraal. Het leidend principe voor wonen is: 'we bieden een thuis voor iedereen en we kiezen voor gezond groeien met voldoende diversiteit'.

Omgevingsvisie

De ruimtelijke opgaven en de ontwikkeling van de stad tot 2030 en met een doorkijk naar 2040 staan omschreven in de Omgevingsvisie. Het centrale thema is Gezond Samenleven en de verstedelijkingsstrategie gaat uit van levensaders en ontmoetingsplekken.

In de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelopgaven benoemd:



1	2	3	4	5	6
Een groene stad in een groene omgeving die water omarmt	Een duurzame CO ₂ -neutrale stad	Een stad met een duurzame mobiliteit	Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen	Een stad met een veerkrachtige en veerkrachtige economie	Een stad waarin voorzieningen meegroeien

Prioriteit heeft tegenaan verdringing

Er is woningnood en Amersfoorters merken dat, maar niet iedereen heeft er in dezelfde mate last van. We geven in ons woonbeleid prioriteit aan mensen die gezien hun inkomen of levenssituatie in de verdringing raken bij het vinden van een betaalbare en passende woning. Met verdringing bedoelen we dat onder doelgroepen teveel mensen geen betaalbare en passende woning kunnen vinden of daar te lang op moeten wachten: mensen wonen dan noodgedwongen nog te klein of juist te groot, te duur, nog bij de ouders, nog in zorg of opvang of soms zelfs zonder dak boven hun hoofd, of anderszins niet passend. We willen dat mensen mee kunnen doen in de samenleving, een volgende stap in hun leven kunnen zetten en zichzelf kunnen ontwikkelen zonder gehinderd te worden door hun woonsituatie. We richten onze capaciteit, middelen en (juridische) instrumenten dan ook vooral op een toename van het aantal betaalbare huur- en koopwoningen en op woonvormen waarbij mensen die dat nodig hebben de juiste zorg en ondersteuning kunnen krijgen, zoals geclusterde ouderenhuisvesting, zorggeschikte woningen en betaalbare collectieve woonvormen voor jongeren.

Aantrekkelijke stad met een gezonde woningmarkt

Uiteraard kijken we ook naar alle inwoners en de woningmarkt als geheel. Een aantrekkelijke stad heeft een gezonde woningmarkt waarin mensen de woning kunnen vinden die past bij hun inkomen en levenssituatie. Om voldoende doorstroming in de hele woningvoorraad te krijgen, is onze inzet dat de woningbouw zo goed mogelijk aansluit bij de vraag van alle inkomens en huishoudentypen; onderzoek naar de woonvraag laat zien dat er voor alle doelgroepen extra woningen nodig zijn. En voor mensen die prettig willen blijven wonen op hun huidige plek, willen we bestaande wijken aantrekkelijk en leefbaar houden.

Aantrekkelijke stad met vitale, toekomstbestendige wijken

Een aantrekkelijke stad heeft vitale wijken met sociale veerkracht en sociale cohesie; waar dat onder druk staat willen we dat versterken. Een aantrekkelijke stad is toekomstbestendig zodat ook toekomstige generaties een prettige, gezonde leefomgeving hebben; we willen als stad duurzaam groeien. Bij de afweging over nieuwe woningbouwlocaties houden we ook rekening met de groenstructuur.

Woonvraag na 2040

De huidige Omgevingsvisie kijkt vooruit tot 2040. Op basis van de huidige prognoses zal er ook na 2040 nog vraag naar nieuwe woningen zijn. De inschatting nu is dat de jaarlijkse aantallen dan met ongeveer een derde afnemen (van 1.000 per jaar naar circa 700 per jaar). Dat gaat nog steeds om grote aantallen, waarbij ook kwalitatieve aspecten van belang zijn zoals de woonvraag van verschillende doelgroepen en de leefbaarheid in de stad. Binnenstedelijk bouwen van 1.000 woningen per jaar tot 2040 op een gezonde en inclusieve manier vormt al een grote uitdaging. De vraag is op welke manier groei na 2040 wenselijk en mogelijk is. Dit vergt integrale afwegingen bij een volgende Omgevingsvisie. Dit omgevingsprogramma gaat verder niet in op de woonvraag na 2040.

3.3 Verbinding met opgaven in sociaal domein

Ambities Beleidskader Inclusieve Stad

In ons woonbeleid zijn het fysieke en sociale domein verbonden. Op het vlak van huisvesting, wonen, zorg en de leefomgeving geven we in dit omgevingsprogramma specifiek invulling aan de volgende ambities uit het Beleidskader Inclusieve Stad:

- Ouderen die dat willen kunnen in hun eigen wijk blijven wonen met ondersteuning.
- De wijk is veilig en toegankelijk en er is een gevarieerd zorg- en dienstenaanbod.
- Mensen met een psychische kwetsbaarheid hebben een preventieve levensstructuur met passend onderdak en passende woonvaardigheden, inkomen, een sociaal netwerk en een zinvolle daginvulling.
- We werken aan een prettige manier van samenleven in de wijken en voorkomen zoveel mogelijk overlast door het versterken van de leefbaarheid met aandacht voor de buurt en omgeving.

In dit omgevingsprogramma verbinden we ons woonbeleid ook aan het WMO beleid wat vooral van belang is voor opgaven rond wonen en zorg.

3.4 Uitvoering woonbeleid: gebiedsgericht en haalbaar

Evaluatie Deltaplan

De evaluatie van het Deltaplan Wonen door de Rekenkamer laat zien dat het woonbeleid meer aandacht zou moeten hebben voor gebiedsgerichte kansen en opgaven. Dat is nodig voor de kwaliteit en leefbaarheid van die gebieden, maar sluit ook beter aan bij de diversiteit aan woon(zorg)wensen van doelgroepen. Ook zou bij de uitvoering van het beleid en het toepassen van de regels voor nieuwbouw meer ruimte voor maatwerk moeten zijn zodat beter rekening gehouden kan worden met de marktomstandigheden voor woningbouw zoals hoge bouwkosten. We geven in dit omgevingsprogramma dan ook extra aandacht aan gebiedsgerichte aspecten en de haalbaarheid van woningbouw. Beide invalshoeken dragen ook bij aan een andere punt uit de evaluatie van het Deltaplan Wonen, namelijk dat de opgaven rond wonen en zorg meer prioriteit en capaciteit nodig hebben, anders zijn deze opgaven niet haalbaar.

Gebiedsgerichte opgaven: woonbeleid met verschillende accenten per gebied

Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is op onderdelen gebiedsgericht. Denk aan het benutten van kansen van een gebied of plek voor specifieke doelgroepen. Of bijdragen aan het verbeteren van de sociale veerkracht van een gebied of plek. En met grootschalige woningbouw in Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist ontstaan geheel nieuwe wijken en stadsbuurten elk met eigen accenten.

Voortgang woningbouw onder druk: woonbeleid met ruimte voor flexibiliteit

Om de woningnood te kunnen verlichten, moeten er veel woningen worden bijgebouwd. De omstandigheden om te kunnen bouwen zijn de laatste jaren steeds moeilijker geworden, denk aan hoge bouwkosten, netcongestie, personeelstekorten, bezwaarprocedures. Dat zijn factoren die we niet of maar beperkt als gemeente kunnen beïnvloeden. Onze invloed zit vooral op ons beleid en de kaders voor projecten. Onze ambities zijn hoog, denk aan betaalbaarheid van wonen, ruimtelijke kwaliteit voor mens en dier, toekomstbestendig bouwen etc. De vele ambities op projectniveau maken projecten onbedoeld complex of waardoor de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan, met vertraging tot gevolg. Ons woonbeleid heeft daarom de nodige flexibiliteit zodat er op projectniveau ruimte is om per project een specifieke invulling te geven aan wat er op die plek wenselijk en haalbaar is; keuzes daarover worden samen met de ontwikkelende partijen in een zo vroeg mogelijk stadium gemaakt zodat planvorming binnen heldere en haalbare kaders door kan. Ons uitgangspunt is dat niet alles op elke plek hoeft, als de optelsom stadsbreed klopt.

4 Woningbouw en woningvoorraad

4.1 Doelen en relatie met de Omgevingsvisie

Kaders vanuit de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie geeft de kaders voor de fysieke ontwikkeling van de stad. Zo beschrijft de Omgevingsvisie de noodzaak van het toevoegen van woningen via nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad en de prioriteit die daarbij ligt op betaalbare woningen en aandacht voor ouderen en mensen met behoefte voor zorg en ondersteuning. De ambitie in de Omgevingsvisie is om tot 2040 gemiddeld ongeveer 1.000 woningen per jaar toe te voegen en dat zoveel mogelijk in de bestaande stad te doen. Het is verder van belang dat er voldoende variatie is van soorten woningen en grote en kleinere woningen. Vanuit het hier en nu is het onvermijdelijk om deels kleinere woningen te bouwen zodat ze betaalbaar zijn. Met het oog op de toekomst is het van belang om ook voldoende grotere woningen te bouwen. We zetten daarbij ook in op meer variatie van typen woningen. We willen meer vormen van stedelijk wonen die tussen 'flat' en 'rijtjeshuis' in vallen. Het realiseren van specifieke, collectieve woonvormen (voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen of zorgconcepten) kan vragen om maatwerk.

Onze doelen vanuit woonbeleid

- Om mensen met een laag of middeninkomen in Amersfoort voldoende betaalbare en passende woningen te kunnen bieden:
 - Willen we dat er voldoende sociale huurwoningen zijn en de druk op de sociale huur afneemt, zodat mensen binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning kunnen vinden.
 - Willen we dat er in de vrije sector (huur en koop) voldoende middenhuur en betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. Om te zorgen dat betaalbare koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar blijven, willen we dat er koopinstrumenten worden ingezet gericht op 20 jaar instandhouding.
 - En daarvoor willen we tot 2040 10.000 betaalbare woningen toevoegen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop) en willen we bestaande woningen beter benutten. Totaal willen we dat er 15.000 woningen tot 2040 worden toegevoegd.
 - Daarbij willen we vooral met corporaties samenwerken aan een betaalbare woningvoorraad nu en in de toekomst.
- We willen dat er voldoende diversiteit en kwaliteit is bij de realisatie van nieuwe woningen.
- We willen een eerlijke en passende verdeling van sociale huurwoningen, waarbij er balans is tussen de huisvesting van mensen met een urgentieverklaring, mensen die aanspraak kunnen maken op een vorm van voorrang en reguliere woningzoekenden die op basis van wachttijd of loting een sociale huurwoning zoeken.
- We willen doorstroming bevorderen, bijvoorbeeld van ouderen uit ruime woningen zodat deze voor gezinnen met kinderen beschikbaar komen.
- We willen zo min mogelijk ongewenste leegstand.

4.2 Beschikbaarheid betaalbare woningen

Wat willen we bereiken?

We zien grote urgentie om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. We willen dat mensen met een laag of middeninkomen in Amersfoort betaalbaar en passend kunnen wonen, nu en in de toekomst. De huidige woningnood wordt het sterkst gevoeld door mensen die gezien hun inkomen en/of leefsituatie in de verdringing raken door het tekort aan betaalbare woningen (zie kader). Deze mensen hebben prioriteit in ons woonbeleid.

Tekort betaalbare woningen

De druk op de sociale huur is groot. De wachttijd schommelt al jaren rond de 7 jaar en neemt nog niet af. In het verleden is de sociale huurvoorraad onvoldoende mee gegroeid met de groei van de doelgroep. De afgelopen tien jaar is het aantal sociale huurwoningen van corporaties toegenomen maar in de totale woningvoorraad is het aandeel sociale huurwoningen van corporaties gedaald naar 27% (zie tabel). Daarnaast verhuren ook private partijen zoals beleggers sociale huurwoningen en als gevolg van het Deltaplan gebeurt dit steeds meer (ongeveer 20% van de nieuwe sociale huurwoningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd worden verhuurd door private partijen). De inschatting is dat er op dit moment ongeveer 2.000 sociale huurwoningen via private partijen worden verhuurd en waarmee in de totale woningvoorraad het aandeel sociale huur ongeveer 30% is.

Het aantal betaalbare koopwoningen op basis van de prijsgrens van het Rijk (tot 405.000 euro) is in de afgelopen tien jaar door de prijsstijgingen in de vrije sector sterk gedaald en daarmee is het aandeel in de totale woningvoorraad gedaald naar 10% (zie tabel).

Tabel: Ontwikkeling sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Amersfoort

	2015		2024	
	Aantal	Procentueel	Aantal	Procentueel
Sociale huur*	18.600	28%	19.430	27%
Betaalbare koop**	26.930	42%	7.173	10%

* Betreft sociale huurwoningen van corporaties.

** Betreft betaalbare koopwoningen tot 405.000 euro in 2024; in 2015 was dat 322.000.

Bron: Amersfoort in Cijfers; N.B. over middenhuur zijn geen exacte cijfers bekend.

Wat gaan we daarvoor doen?

Als gemeente zetten we diverse instrumenten in om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten:

- We stellen betaalbaarheidseisen bij woningbouw waarbij we zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke instrumenten inzetten (zie paragraaf 4.3 over woningbouw).
- We zetten financiële instrumenten in. Via ons grondbeleid verwerven we locaties, onder andere om daar woningbouw te laten realiseren; verspreid over de stad werken we zo actief aan woningbouw. Bij gronduitgifte voor woningbouw wordt naast publiek-private samenwerking met corporaties en/of ontwikkelaars, waarbij we onder andere kijken naar betaalbare woningen en het realiseren van 'specials', ook de mogelijkheden afgewogen voor publiek-civiele samenwerking zoals een wooncoöperatie of bewonerscollectief. We hebben een Reserve Woningbouw om ontwikkelende partijen een bijdrage te kunnen verlenen voor betaalbare woningen (zie paragraaf 4.3).
- We werken samen met corporaties om betaalbare woningen te realiseren en in stand te houden; hierover maken we bijvoorbeeld afspraken in woningbouwprojecten en we maken prestatieafspraken over de voorraadontwikkeling (zie paragraaf 4.4). Ook stimuleren we de inzet van koopinstrumenten door corporaties en ook marktpartijen (zie paragraaf 4.5).
- Via de Huisvestingsverordening regelen we de toewijzing van sociale huurwoningen aan de verschillende doelgroepen voor sociale huur. (zie verder paragraaf 4.6)
- In het omgevingsplan is het gebruik van woningen geregeld en daarbij willen we, waar het kan en gewenst is, mogelijkheden bieden om bestaande woningen beter te benutten via bijvoorbeeld woningdelen, hospitaverhuur, kamerverhuur, familiewonen, splitsen. Per woonvorm kan het verschillen of dat vergunningvrij kan of dat daar een vergunning voor nodig is (zie paragraaf 4.7).
- We stimuleren doorstroming op de woningmarkt zodat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen; maatregelen nemen we onder andere in de Huisvestingsverordening (zie paragraaf 4.8).
- We bestrijden langdurig ongewenste leegstand en zetten daarvoor onder andere een Leegstandsverordening in (zie paragraaf 4.9).

4.3

4.3.1 Woningbouwprogramma

Wat willen we bereiken?

We willen dat er nu en in de toekomst voldoende woningen zijn. De bevolking groeit (zie kader) en daarvoor moeten er tot 2040 15.000 woningen worden gebouwd (gemiddeld 1.000 per jaar) waarvan 10.000 betaalbare woningen (2/3^e van het totaal). Ook willen we dat nieuwbouw kwalitatief zo goed mogelijk aansluit op de woonvraag van verschillende woningzoekenden en dat het doorstroming op gang brengt.

Demografische ontwikkeling: groei en vergrijzing

De bevolking groeit en voor de nieuwbouwpoging kijken we dan naar huishoudens. Onderstaande tabel laat zien dat alle huishoudens groeien, maar dat vooral het aandeel ouderen (huishoudens vanaf 65 jaar)

sterk toeneemt. In 2040 is dan ook het aandeel ouderen gestegen (van 24% naar 30%) terwijl het aandeel overige huishoudens afneemt. Vergrijzing is een belangrijk aandachtspunt in ons woonbeleid.

Ontwikkeling huishoudens van 2025 tot en met 2040

Typen huishoudens	2025 (afgerond op 100)		2040 (afgerond op 100)		Verschil (afgerond op 100)	
	Abs.	Proc.	Abs.	Proc.	Abs.	Proc.
Een en twee personen <65 jaar	31.100	42%	35.300	39%	+ 4.200	+14%
Een en twee personen 65+ jaar	17.800	24%	27.200	30%	+ 9.400	+53%
(Eenouder) Gezinnen met kinderen	25.300	34%	28.100	31%	+ 2.800	+11%
Totaal	74.200	100%	90.500	100%	+ 16.300	+22%

Bron: Abf Huishoudensprognose

Wat gaan we daar voor doen?

Samen met ontwikkelende partijen en corporaties maken we plannen voor woningbouw verspreid over de hele stad; de huidige plancapaciteit is ruim 15.000 woningen en dat is voldoende voor de opgave om tot 2040 gemiddeld 1.000 woningen per jaar te bouwen. De opgaven bij nieuwbouw zijn groot en onze ambities zijn hoog, maar we blijven ook realistisch. Op korte(re) termijn wordt de woningnood niet volledig opgelost en onder invloed van bijvoorbeeld netcongestie of de hoge bouwkosten is het onzeker of de komende jaren de realisatie van gemiddeld 1.000 woningen per jaar gehaald gaat worden. Wij hebben vooral grip op het mogelijk maken van woningbouw via omgevingsplannen en het afgeven van omgevingsvergunningen; daar zetten we ons volop voor in.

Prioritering woningbouwprojecten

Met het oog op de complexiteit van woningbouwprojecten, de langdurige planvorming en als gevolg de grote capaciteit die daar vanuit de ambtelijke organisatie voor nodig is, kan het zijn dat we prioriteiten moeten stellen in de projecten die we direct kunnen oppakken en projecten die we later oppakken:

1. Lopende projecten hebben eerste prioriteit. In principe continueren we daarin onze inzet om ervoor te zorgen dat deze projecten gerealiseerd kunnen worden.

2. Bij nieuwe projecten wegen we wenselijkheid in relatie tot beschikbare capaciteit nader af. Een van de criteria is daarbij de mate waarin een project bijdraagt aan de doelen van ons woonbeleid: hoe beter het plan bijdraagt aan betaalbare woningen of woonkwaliteit voor doelgroepen of gebiedsgerichte kansen of opgaven, hoe meer prioriteit.

Achtereenvolgens gaan we in onderstaande subparagrafen verder in op:

- betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw;
- het woningbouwprogramma naar prijssegmenten;
- woonkwaliteit en diversiteit.

4.3.2 Betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw gelden regels voor het realiseren van betaalbare woningen. In de kaders wordt per project definitief bepaald welke aantallen of percentages betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden; kaders zijn door de raad vastgesteld en heten meestal 'kaderstellende notitie' of 'ontwikkelkader' (zie kader over het planproces). Ten opzichte van de regels op basis van het Deltaplan (waar ook het Besluit Huisvesting middeninkomens onderdeel van is) passen we het nodige aan, mede op basis van Rijksbeleid en beleidskeuzes die we zelf maken.

Planproces en borging van betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw

De gemeente bepaalt in het omgevingsplan of er ergens gewoon mag worden en, als er nog geen woningen zijn, waar en hoe er mag worden gebouwd. Als iemand ergens woningen wil realiseren heeft diegene dus te maken met de gemeente, maar ook met burens en belanghebbenden. Voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente een stappenplan vastgesteld voor participatie

en besluitvorming. Dit stappenplan maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Participatiegids. Daarin is een uitgebreide toelichting en

beschrijving van het planproces opgenomen; onderstaand beschrijven we kort de belangrijkste stappen van ons planproces in relatie tot onze betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw.

De intaketafel is de eerste stap met de gemeente voor woningbouwontwikkeling; initiatiefnemers dienen daar een planvoorstel in. Daar wordt afgewogen of woningbouw wenselijk is en ook of een ontwikkeling complex is en dus het stappenplan volgens de participatiegids moet volgen. Bij complexe ontwikkelingen werkt de initiatiefnemer samen met een gemeentelijke projectmanager en/of projectteam bij de te nemen stappen en de inhoudelijke uitwerking van het plan. Uiteindelijk is een omgevingsvergunning nodig om te mogen bouwen.

In de stappen tussen intaketafel en omgevingsvergunning borgen we onze betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw en daarvoor zetten we publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten in:

- De gemeenteraad bepaalt de inhoudelijke kaders voor een plan waaronder het te realiseren woonprogramma; dat wordt vastgelegd in een kaderstellende notitie of ontwikkelkader. In deze kaders wordt ook vastgelegd hoeveel betaalbare woningen er per segment (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop) moeten worden gebouwd. Vervolgens wordt het plan op basis van deze kaders verder uitgewerkt tot uiteindelijk een Definitief Ontwerp. In de kaders en de planuitwerking worden uiteraard ook andere beleidsthema's en randvoorwaarden betrokken zoals ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid, niet-wonen programma et cetera.
- Op basis van het definitieve plan wordt een omgevingsplan opgesteld (of aangepast) om woningbouw mogelijk te maken. De gemeente kan in het omgevingsplan betaalbaarheidseisen stellen aan nieuwbouw, met name om specifieke doelgroepen te bedienen en de betaalbaarheid van woningen te waarborgen. Dit kan door middel van het aanwijzen van woningbouwcategorieën, zoals sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Wij kiezen ervoor om in een omgevingsplan de sociale huurwoningen als woningbouwcategorie op te nemen, zodat hierbij ook de instandhouding op lange termijn is geborgd. Hoe we dat precies doen, is deels nog afhankelijk van de nog in te voeren Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en het nog te wijzigen Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Aanvullend maken we, eerder of later in het planproces, anterieure afspraken met de ontwikkelende partijen over de betaalbaarheidseisen zoals die zijn bepaald in de kaders. Langs die weg borgen we de realisatie van tweedere betaalbare woningen en, indien daar in het plan sprake van is, ook de realisatie middenhuur en betaalbare koop. Het staat ontwikkelende partijen vrij om te kiezen voor middenhuur of betaalbare koop of een combinatie. Bij middenhuur geldt een instandhouding van 20 jaar, maar daarbij mogen middenhuur woningen veranderen naar betaalbare koopwoningen. Door de instandhouding van middenhuur privaatrechtelijk te regelen bieden we partijen meer flexibiliteit om middenhuur of betaalbare koop te realiseren dan wanneer we dat in het omgevingsplan opnemen.

Als initiatieven aan de intaketafel niet als complexe ruimtelijke ontwikkeling zijn aangemerkt, dan worden kaders voor het woonprogramma meegegeven via de intaketafel, al dan niet om nog verder uit te werken via de gemeentelijke omgevingstafel.

We houden rekening met de fase waarin een project zich bevindt. We onderscheiden drie typen projecten:

1. Nieuwe projecten waar nog geen kaders zijn vastgesteld (op het moment dat dit omgevingsprogramma is vastgesteld). Voor nieuwe projecten gaat het nieuwe beleid gelden. Dat betekent dat na vaststelling van dit omgevingsprogramma bij deze projecten kaders worden vastgesteld op basis van het nieuwe woonbeleid.

2. Lopende projecten waarvan reeds kaders zijn vastgesteld. Deze worden verder uitgewerkt binnen die kaders. Als daarbij wordt verwezen naar het Deltaplan (waar ook het Besluit Huisvesting middeninkomens onderdeel van is), bijvoorbeeld met veelgebruikte formuleringen als 'conform Deltaplan' of 'op basis van het Deltaplan', geldt nog het oude beleid. Soms zijn projecten onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling waarvoor één samenhangend kader geldt, zoals bijvoorbeeld deelprojecten binnen het Hoefkwartier, Wagenwerkplaats, De Nieuwe Stad, Kop van Isselt, Bovenduist. Voor deze gebieden zijn reeds kaders bepaald. We beschouwen plannen die binnen die gebieden worden gemaakt, ook al start planvorming nadat dit omgevingsprogramma is vastgesteld, als lopende projecten en waarvoor de kaders gelden die voor het grotere gebied zijn bepaald.

3. Lopende projecten die vergevorderd zijn in de kaderstellende fase. Er zijn een aantal projecten waarvan de planvorming al langer loopt. Daar is rekening gehouden met het oude beleid en de kaderstellende fase is vergevorderd. Voor dergelijke projecten geldt ook nog het oude beleid. Het gaat om de volgende projecten: Hogeweg 53-55, Soesterweg 552 + 556 (SRO), Stadsring 201, Trapezium, Utrechtseweg 106 (woontoren De Lichtenberg), BW-laan 81, Lidl Balladelaan, Belijnhof-Hagenhof, Hamseweg 18.

Voor lopende projecten gelden overgangsbepalingen en sommige oude regels worden ook voor lopende projecten geschrapt of vereenvoudigd. We streven ernaar dat lopende plannen nog zoveel mogelijk in de geest van ons nieuwe beleid worden uitgewerkt, maar daarbij verplichten we niet maar dat doen we in samenspraak met ontwikkelaars. Hoe verder een plan gevorderd is, hoe minder dit mogelijk zal zijn en mogelijk ook niet meer wenselijk om vertraging te voorkomen. Ook houden we oog voor de financiële impact van aanpassingen: het plan moet financieel haalbaar blijven.

De regels voor projecten zijn onderstaand uitgewerkt, achtereenvolgens:

- Nieuwe en oude prijsgrenzen voor betaalbare woningen
- Basisregels voor nieuwe projecten vanaf 50 woningen
- Basisregels voor nieuwe projecten met minder dan 50 woningen
- Gebied specifieke regels en afwijkingsmogelijkheden voor nieuwe projecten
- Overgangsbepalingen Deltaplan voor alle lopende projecten
- Schrappen of vereenvoudigen van regels

Nieuwe en oude prijsgrenzen voor betaalbare woningen

De prijsgrenzen voor betaalbare woningen bij nieuwe projecten passen we aan zodat deze ook in overeenstemming zijn met het Rijksbeleid. Voor lopende projecten gelden de oude prijsgrenzen en percentages op basis van het Deltaplan tenzij anders bepaald.

Nieuwe en oude prijsgrenzen voor betaalbare woningen

Segment	Nieuw (prijspeil 2025)	Oud (prijspeil 2025; Deltaplan)
Sociale huur	Laag: 683 euro/maand Hoog: 900 euro/maand	Laag: 683 euro/maand Hoog: 900 euro/maand
Middenhuur	1.185 euro/maand (Nieuwbouw: +10% tot 2028)	Laag: 1.070 euro/maand Hoog: 1.259 euro/maand
Betaalbare koop	Laag: 328.000 euro Hoog: 405.000 euro	Laag: 283.000 euro Hoog: 328.000 euro
Jaarlijks worden de nieuwe prijsgrenzen geïndexeerd door het Rijk. De oude prijsgrenzen worden geïndexeerd op basis van het Deltaplan, zijnde het jaarcijfer Consumenten Prijsindex (CPI).		
Genoemde prijsgrenzen zijn exclusief eventuele bijkomende vaste woonlasten als servicekosten, kosten voor nutsvoorzieningen bij een individuele meter, VVE-bijdragen, kosten voor de huur of koop van een parkeerplaats, abonnements- of overige kosten voor deelevervoer.		

Basisregels voor nieuwe projecten vanaf 50 woningen:

De meeste projecten zijn vanaf 50 woningen. Onderstaande tabel geeft een compleet overzicht van de basisregels.

Basisregels voor nieuwe projecten vanaf 50 woningen

Basisregels voor nieuwe projecten vanaf 50 woningen

Betreft	Basisregel
Aandeel betaalbare woningen	Minimaal 2/3e van alle woningen in het project valt in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Betreft	Basisregel
Aandeel sociale huurwoningen	Minimaal 35% van alle woningen in het project is sociale huur. Zelfstandige én onzelfstandige sociale huurwoningen tellen mee bij het berekenen van het percentage. Van de sociale huurwoningen is minimaal 75% in de lage categorie (tot de eerste aftoppingsgrens).
Overige bepalingen sociale huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> De sociale huurwoningen worden minimaal 50 jaar in stand gehouden. Sociale huurwoningen worden verhuurd aan de doelgroep en zelfstandige sociale huurwoningen worden aangeboden via Woningnet. De sociale huurwoningen komen bij voorkeur terecht bij een corporatie, al kunnen we dit niet afdwingen.
Overige bepalingen middensegment woningen (indien daar sprake van is)	<p>Voor zover er sprake is van woningen in het middensegment (om minimaal 2/3e betaalbare woningen te hebben), mag dat zowel middenhuur als betaalbare koop of een mix zijn. Dan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Van de betaalbare koopwoningen in het project valt minimaal 1/3e in de lage categorie (tot 328.000 euro; prijspeil 2025). Bij voorkeur worden koopinstrumenten ingezet, al kunnen we dit niet afdwingen. Inzet is er onder andere op gericht dat betaalbare koopwoningen minimaal 20 jaar in stand worden gehouden / binnen het betaalbare koopsegment blijven. De middenhuur woningen hebben maximaal 186 WWS punten (1.185 euro per maand in 2025) en worden minimaal 20 jaar in stand gehouden. Indien de WWS-regeling (de Wet Betaalbare Huur) wordt aangepast kunnen we heroverwegen of het stellen van nadere lokale regels nodig is. Verkoop binnen 20 jaar na oplevering is toegestaan als wordt verkocht in het betaalbare segment (tot 405.000 euro; prijspeil 2025) en bij voorkeur met inzet van koopinstrumenten gericht op instandhouding voor het restant van 20 jaar.
Gebruiksoppervlakte woningen	<p>Alle betaalbare huurwoningen in het project (sociaal en midden) hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 40 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).</p> <p>Alle koopwoningen in het project (betaalbaar én vrije sector) en alle vrije sectorhuurwoningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).</p> <p>We streven naar voldoende variatie tussen kleine(re) en grote(re) woningen, afhankelijk van de doelgroepenfocus in een project. Bij sociale en middenhuur zou idealiter ongeveer een derde van het programma uit 3-kamerwoningen of groter bestaan en bij betaalbare koop ongeveer de helft, tenzij voor de doelgroepenfocus een andere verdeling passender is. Voor de verdeling in de vrije sector (huur en koop) hanteren we geen uitgangspunten.</p>
Hardheidsclausule	Van de regels kan bij uitzondering worden afgeweken in die gevallen waarin de toepassing hiervan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders tot een bijzondere hardheid leidt. Bij nieuwe projecten vanaf 50 woningen waarbij wordt afgeweken van de basisregels, maakt het college dit onderdeel van de kaderstellende notitie die wordt voorgelegd aan de raad.

Basisregels voor nieuwe projecten met minder dan 50 woningen:

Bij kleinere projecten (minder dan 50 woningen) hanteren we eenvoudigere regels:

Basisregels voor nieuwe projecten met minder dan 50 woningen

Betreft	Basisregel
Aandeel betaalbare woningen	<p>Er worden betaalbare woningen gerealiseerd, waarbij er twee opties zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2/3e middensegment: Van alle woningen in het project is minimaal 2/3e betaalbare koop of middenhuur of een mix. Corporaties: Van alle woningen in het project is een nader te bepalen aandeel betaalbare huurwoningen die door een corporatie worden overgenomen. Dat kan sociale huur zijn, middenhuur of een mix zijn. Hierbij wordt onder andere gekeken naar kansen of opgaven in het gebied en wat voor huurprogramma past bij de gewenste voorraadontwikkeling van de corporatie.
Overige bepalingen middensegment woningen (indien daar sprake van is)	<p>Als er sprake is van woningen in het middensegment dan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Van de betaalbare koopwoningen in het project valt minimaal 1/3e in de lage categorie (tot 328.000 euro; prijspeil 2025). Bij voorkeur worden koopinstrumenten ingezet, al kunnen we dit niet afdwingen. Inzet is er onder andere op gericht dat betaalbare koopwoningen minimaal 20 jaar in stand worden gehouden / binnen het betaalbare koopsegment blijven. De middenhuur woningen hebben maximaal 186 WWS punten (1.185 euro per maand in 2025) en worden minimaal 20 jaar in stand gehouden. Indien de WWS-regeling (de Wet Betaalbare Huur) wordt aangepast kunnen we heroverwegen of het stellen van nadere lokale regels nodig is. Verkoop binnen 20 jaar na oplevering is toegestaan als wordt verkocht in het betaalbare segment (tot 405.000 euro; prijspeil 2025) en bij voorkeur met inzet van koopinstrumenten gericht op instandhouding voor het restant van 20 jaar.
Gebruiksoppervlakte woningen	<p>Alle betaalbare huurwoningen in het project (sociaal en midden) hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 40 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).</p> <p>Alle koopwoningen in het project (betaalbaar én vrije sector) en alle vrije sectorhuurwoningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).</p> <p>We streven naar voldoende variatie tussen kleine(re) en grote(re) woningen, afhankelijk van de doelgroepenfocus in een project. Bij sociale en middenhuur zou idealiter ongeveer een derde van het programma uit 3-kamerwoningen of groter bestaan en bij betaalbare koop ongeveer de helft, tenzij voor de doelgroepenfocus een andere verdeling passender is. Voor de verdeling in de vrije sector (huur en koop) hanteren we geen uitgangspunten.</p>
Hardheidsclausule	Van de regels kan bij uitzondering worden afgeweken in die gevallen waarin de toepassing hiervan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders tot een bijzondere hardheid leidt.

Gebied specifieke regels en afwijkingsmogelijkheden voor nieuwe projecten

Op de basisregels voor nieuwe projecten zijn er afwijkingsmogelijkheden:

- Een lager percentage sociale huur of betaalbare woningen is mogelijk als er 'specials' worden gerealiseerd (definitie: zie kader); dit geldt in projecten met minder dan 50 woningen en vanaf 50 woningen. Deze afwijkingsmogelijkheid is een (financiële) prikkel om de haalbaarheid van 'specials' te vergroten, waarbij we alleen meewerken als het eventuele financiële voordeel in verhouding blijft tot de extra inspanning en/of complexiteit rondom de te realiseren 'special'. Voorwaarde is dat de sociale huurwoningen die worden gebouwd, worden verkocht aan een corporatie, tenzij dit in redelijkheid niet haalbaar is.
- In woon-zorgcirkels is een lager percentage sociale huur of betaalbare woningen mogelijk, als dit nodig is om de gewenste woonkwaliteit voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking mogelijk te maken. Dit moet financieel worden aangetoond. Voorwaarde is dat de sociale huurwoningen die worden gebouwd, worden verkocht aan een corporatie, tenzij dit in redelijkheid niet haalbaar is.
- Afwijken van de minimale oppervlakte eisen is in bepaalde situaties mogelijk:
 - Voor zorgwoningen of woningen voor andere aandachtsgroepen mag worden afgeweken van de minimale eis van 40 vierkante meter bij sociale huur, mits er een voor de doelgroep passend en betaalbaar programma uit volgt. Dit mag in de vorm zelfstandige woningen (studio's) of onzelfstandige woningen (kamers).
 - Als een bestaand pand, bijvoorbeeld een kantoor of school, wordt getransformeerd naar woningen (niet zijnde sloop-nieuwbouw) dan leert de praktijk dat het bouwtechnisch-financieel niet altijd haalbaar is dat elke woning voldoet aan de minimale oppervlakte eisen. Op basis van de algemene hardheidsclausule kan dan maatwerk worden toegepast om voor een beperkt aantal woningen af te kunnen wijken.
 - Om in de koopsector betaalbare starterswoningen te kunnen bouwen, mag in een project voor maximaal 10% van de betaalbare koopwoningen worden afgeweken van de minimale eis van 50 vierkante meter, mits dat leidt tot een substantieel lagere v.o.n. prijs (rond 250.000 – 300.000 euro; prijspeil 2025).
- Meerdere projecten mogen in samenhang voldoen aan de regels (of het nu gaat om de regels voor lopende of nieuwe projecten), waarbij er dus niet de verplichting is dat elk afzonderlijk project aan de regels voldoet. We kijken daarbij ook naar mogelijkheden om de afzonderlijke plannen meer gebiedsgericht te maken, bijvoorbeeld om bij te dragen aan leefbaarheid of kansen voor doelgroepen te benutten. Hoe we dit het beste kunnen doen bekijken we per geval en met de initiatiefnemer(s).
- De toepassing van de afwijkingsmogelijkheden is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.
- Voor flexwonen gelden deze algemene regels niet. Hier gaat het in de regel al enkel om sociale huur en hebben haalbaarheid en snelle realisatie prioriteit. Elk flexwonen project is maatwerk en er wordt vooral vanuit de beoogde doelgroepen bekeken wat nodig en haalbaar is.

Wat is een 'special'?

Er is sprake van een 'special' als het gaat om:

- Geclusterde woningen zonder zorg: hierbij is er in ieder geval sprake van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.
- Geclusterde, zorggeschikte woningen. Dit kan in de vorm van zelfstandige woningen waar diverse vormen van zorg of ondersteuning bij horen (dan beschouwen we het als een woning) of onzelfstandige woonruimte met intensieve zorg bij een zorginstelling (dan is het zorgvastgoed en geen woning).
- Gemengd wonen: een woonvorm waarbij in één wooncomplex vitale, 'dragende' bewoners en 'vragende' bewoners met behoefte aan ondersteuning of begeleiding bewust samenwonen. Binnen gemengde woonprojecten kunnen aanvullende afspraken gelden over begeleiding, toewijzing, sociaal beheer of community building.
- Een wooncoöperatie. Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich om samen woningen te bouwen en/of in beheer te hebben, zonder winstoogmerk. Dat kan in de vorm van huur of koop. Vormen zijn een vastgoedcoöperatie, beheercoöperatie, koperscoöperatie.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Mogelijk dat andere, vergelijkbare woonconcepten voor doelgroepen ook in aanmerking komen als 'special'. Het is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om te bepalen of sprake is van een 'special' en om af te wegen of er afwijkingsmogelijkheden zijn.

Overgangsbepalingen Deltaplan voor alle lopende projecten

Voor lopende projecten gelden overgangsbepalingen van het oude beleid (Deltaplan en het Besluit Huisvesting middeninkomens) naar het nieuwe beleid (dit omgevingsprogramma):

- Op basis van het Deltaplan gold eeuwigdurende instandhouding voor sociale huurwoningen. Dat is op basis van de Omgevingswet niet langer toegestaan; er moet een bepaalde termijn worden gesteld. Derhalve geldt voor lopende projecten een instandhouding van minimaal 50 jaar.
- Op verzoek van de ontwikkelaar kunnen we de kaders en/of afspraken over middenhuur op basis van het Deltaplan aanpassen naar de nieuwe regels voor middenhuur, indien het percentage middenhuurwoningen minimaal hetzelfde blijft en de middenhuurwoningen maximaal 186 WWS punten (1.185 euro per maand in 2025) hebben zodat er sprake is van landelijke regulering.
- Onder het Deltaplan was het vrijblijvend om advies van de Woonadviescommissie (WAC) te vragen. Na vaststelling van dit omgevingsprogramma worden voor alle plannen waar nog geen Definitief Ontwerp is vastgesteld, een advies gevraagd aan de WAC (tenzij dit al is gebeurd). De ontwikkelaar geeft beargumenteerd aan in hoeverre de adviezen zijn opgevolgd en de gemeente weegt bij de verdere planvorming af of dat in redelijkheid voldoende is gedaan.
- Voor alle lopende projecten waar nog geen onherroepelijke publieke besluiten zijn genomen (Omgevingsplan, Omgevingsvergunning), kan de ontwikkelaar vragen om af te mogen wijken van de kaders of afspraken op basis van het Deltaplan en afspraken geheel of gedeeltelijk aan te passen op basis van de nieuwe regels. De gemeente beoordeelt in hoeverre dit wenselijk is vanuit het nieuwe woonbeleid en of eventueel financieel voordeel in verhouding blijft tot de beleidsdoelen die met de planaanpassingen worden gerealiseerd.
- In het nieuwe beleid zijn sommige oude regels geschrapt of vereenvoudigd (zie onder). Dit geldt dan ook voor lopende projecten, ervan uitgaande dat ontwikkelende partijen daar geen nadeel van ondervinden.

Schrappen of vereenvoudigen van regels

Met de nieuwe regels hebben we ook regels van het Deltaplan en het Besluit Huisvesting middeninkomens geschrapt of eenvoudiger gemaakt. Daarvoor hebben we meerdere redenen: om beter uitvoering te kunnen geven aan onze ambities, om ambtelijke capaciteit voor toetsen, toezicht en handhaving te besparen, om de regeldruk voor ontwikkelende en verhurende partijen te verminderen, om aan te sluiten bij nieuwe wetgeving:

- Bij sociale huur is de instandhoudingstermijn aangepast naar minimaal 50 jaar. Wettelijk is een instandhouding voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend) niet meer toegestaan. Dit geldt voor nieuwe en lopende projecten.
- Voor regulering van de middenhuurwoningen sluiten we aan bij de landelijke wetgeving en instrumenten. Dat betekent dat we niet langer lokale regels hebben zoals een onderscheid in een laag en hoog segment en minimale oppervlakte eisen (prijis-kwaliteitverhouding wordt geregeld via WWS), toegestane huurverhoging (wettelijk bepaald), loting (niet handhaafbaar), inkomensvereisten (dat kan alleen met een vergunningstelsel en daar kiezen we niet voor omwille van de uitvoerbaarheid). Bindingeisen bij middenhuur hebben we eerder al afgeschaft. Dit geldt voor nieuwe projecten. Voor lopende projecten kunnen we dit aanpassen op verzoek van de ontwikkelende partij

(zie eerder).

- Met de invoering van de opkoopbescherming was de regel over zelfbewoningsplicht bij betaalbare koopwoningen al komen te vervallen voor nieuwe en lopende projecten. De opkoopbescherming wordt geëvalueerd.
- Voor betaalbare koopwoningen geldt niet langer een verbod op doorverkoop van 3 jaar (moeilijk handhaafbaar). Dit geldt voor nieuwe en lopende projecten. De inzet van koopinstrumenten als KoopStart en SlimmerKopen voorziet ook in anti-speculatie.

Reserve Woningbouw

Sinds 2017 hebben we een Reserve Woningbouw welke als doel heeft 'bij te dragen aan het realiseren van de opgave voor woningbouw van de gemeente Amersfoort'. Een bijdrage uit de reserve was mogelijk voor het realiseren van sociale huurwoningen daar waar er sprake was van aantoonbare tekorten. Het bedrag voor een bijdrage was destijds gemaximeerd tot €12.500,- per sociale huurwoning. De afgelopen jaren zijn weinig aanvragen gedaan voor een bijdrage, terwijl woningbouwprojecten financieel wel behoorlijk onder druk staan. Om het bouwen van extra woningen aan te moedigen heeft het Rijk in 2025 de Realisatiestimulans geïntroduceerd. De Realisatiestimulans is een bijdrage van het Rijk. Gemeenten ontvangen een bijdrage van €7000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart (start bouw vanaf 2025, uitbetaling vanaf 2026). Woningen waarvoor gemeenten eerder een bijdrage vanuit het Rijk hebben

gekregen, komen niet in aanmerking voor de Realisatiestimulans (zoals Woningbouwimpuls of startbouw impuls). Met deze jaarlijkse bijdragen vanuit de Realisatiestimulans wordt de reserve voor de komende vier jaar, vanaf 2026, verder aangevuld.

De Reserve Woningbouw blijven we inzetten om de woningbouwopgave te stimuleren. We continueren de bestaande inzet van de Reserve en onderzoeken of de bijdrage per betaalbare woning kan worden verhoogd. Daarnaast zetten we de Reserve in op projecten waar ook de provincie bereid is aan bij te dragen (co-financiering), waardoor we substantiëler kunnen bijdragen. Verder willen we het geld vooral inzetten op datgene wat niet vanzelf door de markt wordt opgepakt, maar waarvan we in het omgevingsprogramma wel hebben aangegeven dat wij het belangrijk vinden dat het wordt gedaan. Daarbij kan gedacht worden aan gemeenschappelijke ruimtes bij een woonzorg project of bij een geclusterde woonvorm.

4.3.3 Woningbouwprogramma naar prijssegmenten

e geven bij nieuwbouw prioriteit aan betaalbare woningen en sluiten daarvoor aan bij het Rijksbeleid. Uitgangspunt voor de stedelijke programmering wordt 2/3^e betaalbare woningen.

Binnen het betaalbare segment heeft de komende jaren het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen prioriteit. Op langere termijn zijn behoefteberekeningen over de verschillende prijssegmenten met meer onzekerheden omgeven. We maken daarom nu geen keuzes over wat op lange termijn ons streven is binnen de betaalbare segmenten; daarvoor monitoren we de voortgang. Onderstaand streefprogramma voor woningbouw tot 2030 is deels gebaseerd op de berekende woonvraag en deels op basis van de beleidskeuze om voor sociale huurwoningen voldoende buffer te houden, waardoor we voor sociale huur uitgaan van hogere aantallen dan uit de berekeningen komt. Gevolg is dat ons streefprogramma voor betaalbare koop lager is dan de berekende woonvraag; daarom willen we voor betaalbare koop met corporaties bekijken hoe via verkoop van sociale huurwoningen in het betaalbare segment het aanbod betaalbare koop kan toenemen.

Streefprogramma woningbouw tot 2030 en tot 2040

Segment	2025 t/m 2029 (ongeveer; afgerond op 100)	2030 t/m 2039 (ongeveer; afgerond op 500)	Totaal (ongeveer; afgerond op 500)
Sociale huur	1.800	6.500	10.000
Middenhuur	500		
Betaalbare koop	1.000		
Vrije sector (huur en koop)	1.700	3.500	5.000
Totaal	5.000	10.000	15.000

Monitoring opgave betaalbare woningen

Het is van belang dat we grip houden op de totale ontwikkeling van betaalbare woningen. Onder andere de volgende indicatoren vinden we relevant bij de monitoring:

- Regelmatig actualisatie van de woonvraag. Dat zetten we af tegen de plancapaciteit die we halfjaarlijks actualiseren.
- Ontwikkeling van de voorraad sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Huidige druk op sociale huurwoningen; o.a. ontwikkeling van inschrijfduur, slagingskans, gemiddeld aantal reacties per woning.
- Huidige druk op betaalbare koopwoningen; o.a. prijsontwikkeling, verkoopduur.
- Prijsontwikkeling bij particuliere huurwoningen. Er is bij particuliere huurwoningen geen inzicht in prijssegmenten, waardoor we moeten bekijken of en hoe we druk op middenhuur kunnen meten.

De huidige plancapaciteit bevat naar de huidige inzichten ongeveer tweederde betaalbare woningen tot 2040. Als we kijken naar de plannen tot 2030 ligt de nadruk op sociale huur en middenhuur en is het aandeel betaalbare koopwoningen in de huidige plannen minder dan de berekende woonvraag.

Plan­capaciteit woningbouw tot 2030 en tot 2040

Segment	2025 t/m 2029 (afgerond op 100)	2030 t/m 2039 (afgerond op 100)	Totaal tot 2040 (afgerond op 100)
Sociale huur	3.400	2.400	5.800
Middenhuur	1.500	1.200	2.700
Betaalbare koop	600	1.200	1.800
Vrije sector (huur en koop)	2.500	2.600	5.100
Totaal	8.000	7.400	15.400

Bron: Planmonitor gemeente Amersfoort, stand van zaken april 2025

Bovenstaand onderscheid tussen voor en vanaf 2030 is gebaseerd op de planning van de projecten. Praktijk laat zien dat een deel van de plannen later wordt gerealiseerd. We gaan er dan ook vanuit dat een deel van de plannen in de tijd opschuift. Onze inzet de komende jaren is vooral om plannen verder te brengen en dat er omgevingsplannen worden vastgesteld en omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven. Als we zien dat dat voldoende lukt, dat er voldoende sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden en dat de druk op de sociale huur afneemt, kunnen we in het betaalbare segment meer accent gaan leggen op betaalbare koop. De meeste grip op de ontwikkeling van betaalbare woningen hebben we door samenwerking met corporaties en in de drie grote gebiedsontwikkelingen:

Corporaties

Met corporaties willen we afspraken maken over de nieuwbouw als onderdeel van samenwerking gericht op een ontwikkeling van de corporatievoorraad met woningen die passen bij de behoefte van nu en later. Corporaties zijn bij nieuwbouw voor een groot deel afhankelijk van sociale huurwoningen die zij kunnen overnemen van ontwikkelaars; wij stimuleren dit richting beide partijen maar kunnen het niet verplichten.

Grote gebiedsontwikkelingen

Ongeveer driekwart van de nieuwbouw vindt plaats in de drie grote gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist. Hier hebben we grip omdat we samenwerken met een overzichtelijk aantal ontwikkelende partijen op basis van ontwikkelkaders per gebied. Realisatie is al bezig en zal in de periode 2030-2040 worden afgerond. Op basis van de Woondeal en BO MIRT afspraken was hier al uitgangspunt dat er 2/3^e betaalbare woningen worden gebouwd. Daarbij kijken we integraal naar de programmering en naast betaalbaarheid is ook uitgangspunt dat er met de gebiedsontwikkelingen nieuwe stadsbuurten komen die gemengd en inclusief zijn.

4.3.4 Inzet voor woonkwaliteit en diversiteit

Een belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw is dat de plannen voldoende divers zijn en voldoende woonkwaliteit hebben, passend bij de behoefte van verschillende doelgroepen. Nog niet voor alle doelgroepen is dit het geval. Er dreigt verdringing omdat voor deze mensen de schaarste in stand blijft. Nieuwbouw die goed aansluit bij de woonvraag is ook nodig om voldoende doorstroming in de bestaande voorraad op gang te brengen, denk aan ouderen die een gezinswoning achterlaten of jonge stellen die een of twee betaalbare starterswoningen achterlaten.

De belangrijkste aandachtspunten – ten opzichte van de huidige plannen - die we hebben:

- In het betaalbare segment streven we naar meer variatie qua woninggrootte:
 - Bij sociale en middenhuur zou idealiter ongeveer een derde van het programma uit 3-kamerwoningen bestaan en bij betaalbare koop ongeveer de helft. Op projectniveau wordt bekeken wat haalbaar is; met de huidige hoge bouwkosten is het niet altijd haalbaar.
 - Voor specifieke doelgroepen zijn juist kleinere woningen nodig met het oog op betaalbaarheid. We denken bijvoorbeeld aan studio’s en kamers in de sociale huur. Bij koopwoningen denken

we aan (starters)woningen rond 250.000 – 300.000 euro (studio's van 35 a 40 m² of een 2-kamerappartement van 40 a 45 m²).

- We streven in het middensegment en de vrije sector naar meer geschikte woningen voor ouderen, gezinnen en doorstromers in algemene zin. Dat gaat om woninggrootte, maar ook om andere woningkenmerken zoals een goede privé buitenruimte, een openbare ruimte die uitnodigt voor ontmoeten of spelen en voorzieningen.
- We streven naar meer 'specials' als geclusterde ouderenhuisvesting, zorgwoningen en betaalbare collectieve woonvormen voor jongeren.

Met het oog op diversiteit is naast variatie in woningkenmerken ook het bouwen in verschillende woonmilieus een belangrijk kwalitatief uitgangspunt. Dat krijgt vooral vorm doordat er verspreid over de stad wordt gebouwd (waarbij het bestaande woonmilieu in de regel een gegeven is) en doordat de grote gebiedsontwikkelingen verschillende woonmilieus worden. In algemene zin stimuleren we dat ontwikkelaars binnen hun eigen portfolio van projecten en/of onderling kijken naar het uitwisselen van woonprogramma tussen locaties. Zo kunnen verschillende projecten zich specifiek gaan richten op doelgroepen en soorten woningen die goed passen bij de kansen en opgaven van dat gebied.

Bij de kaderstelling van woningbouwprojecten wordt naast het aantal woningen en de verdeling naar prijssegmenten ook zo concreet mogelijk invulling gegeven aan de kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma:

- Aan de hand van een gebiedsanalyse worden de gebiedsgerichte kansen en opgaven in beeld gebracht. De inhoud en diepgang van zo'n gebiedsanalyse kan variëren afhankelijk van de omvang en/of impact van een plan, maar zal in de basis ingaan op:
 - Kenmerken van de buurt / wijk zoals demografie, woningvoorraad, verhuisgedrag.
 - Beschikbare wijkplannen, wijkperspectieven of andere zaken die iets zeggen over kansen en opgaven die raken aan woningbouw.
 - De in hoofdstuk 5 beschreven gebiedsgerichte aspecten van woonbeleid.
 - Er wordt aangegeven voor welke doelgroep(en) in het project, al dan niet met prioriteit, wordt gebouwd. Die kunnen volgen uit de gebiedsanalyse, maar ook andere invalshoeken kunnen van invloed zijn, bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid en afzetbaarheid voor de ontwikkelaar.
 - Woningkenmerken en woonomgeving sluiten zo goed mogelijk aan bij de beoogde doelgroep(en). Hierbij bewaken we dat er in de verdere planuitwerking nog de nodige flexibiliteit blijft; het is bijvoorbeeld niet de bedoeling om in de kaderstellende notitie al de exacte woonplattegronden vast te klikken.
- Als er 'specials' worden gebouwd, wordt dit zo concreet mogelijk ingevuld; vooral om aan de voorkant de haalbaarheid goed in te schatten en reële verwachtingen te scheppen.
- De Woonadviescommissie (WAC) adviseert over de uitwerking van het plan en in het bijzonder de woonkwaliteit van de woonplattegronden in relatie tot de beoogde doelgroepen en de toegankelijkheid van de openbare ruimte, publieke inplantbare ruimten en woonruimte. Dat gebeurt in principe bij het Voorlopig Ontwerp, of eerder als dat zinvol is. De ontwikkelaar geeft beargumenteerd aan in hoeverre de adviezen zijn opgevolgd en de gemeente weegt bij de verdere planvorming af of dat in redelijkheid voldoende is gedaan. Samen met de WAC willen we nader bekijken wat de beste rol, werkwijze en scope is voor de WAC in het planproces.

4.4 Partnerschap met corporaties

Wat willen we bereiken?

Samen met corporaties willen we ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn, dat er een passend woningaanbod is voor doelgroepen nu en in de toekomst, dat er een goede spreiding is van doelgroepen over de stad en dat we waar nodig de sociale veerkracht van buurten versterken. Prioriteit ligt op het toevoegen van sociale huurwoningen, maar ook kunnen corporaties een rol spelen bij middenhuur en betaalbare koop. Kwalitatief streven we naar voldoende diversiteit, waarbij de doelgroep steeds meer bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens en ook een steeds groter deel mensen in een kwetsbare positie en met de allerlaagste inkomens. Daar hoort een woningvoorraad bij met ook de allerlaagste huren en het huidige aandeel grote woningen (vanaf 4 kamers en waaronder ook veel eengezinswoningen) kan afnemen en het aandeel kleine woningen (tot en met 3 kamers) moet toenemen. Voor gezinnen zetten we vooral in op doorstroming van ouderen die een eengezinswoning achterlaten. Ook willen we met corporaties werken aan vitale buurten en vormgeven aan gebiedsgerichte kansen en opgaven. We willen werken aan een gezamenlijke strategie en aanpak; met Amersfoort Vernieuwt hebben we daar goede ervaringen mee gehad en op die ervaring willen we voortbouwen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Met corporaties willen we afspraken maken over de voorraadontwikkeling en (de in paragraaf 4.6 beschreven) woningtoewijzing. Daarbij kijken we ook naar de gebiedsgerichte opgaven. In ons streefprogramma voor woningbouw gaan we uit van ongeveer 1.800 sociale huurwoningen tot 2030. Ons streven is dat van de nieuwe sociale huurwoningen er zoveel mogelijk door corporaties verhuurd gaan worden, zoals in de afgelopen jaren al het geval was. Toen kwam ongeveer 80% van de nieuwe sociale huurwoningen bij corporaties terecht en de rest bij private verhuurders. We bekijken uiteindelijk met corporaties welk aantal haalbaar is via eigen ontwikkeling door corporaties en woningen die worden afgenomen ('turn key') van ontwikkelaars. Bij nieuwbouw zijn corporaties voor een groot deel afhankelijk van sociale huurwoningen die zij kunnen overnemen van ontwikkelaars; wij stimuleren dit richting beide partijen maar kunnen het niet verplichten. Ook woningdelen of woningsplitsen tellen mee als toevoegingen; hoe we dat precies gaan tellen spreken we nog nader af.

We willen met corporaties en huurdersorganisaties tot werkbare afspraken komen over verkoop als onderdeel van een integrale aanpak rond voorraadontwikkeling en gebiedsgerichte inzet. De gemeentelijke ambities, de portefeuillestrategie van corporaties en opgaven rondom verschillende doelgroepen zijn daarbij belangrijke ingrediënten. De gemeentelijke ambities gaan over:

- Er worden netto voldoende sociale huurwoningen toegevoegd en de afspraken dragen er aan bij dat de druk op sociale huur afneemt.
- Verkoop draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van betaalbare koopwoningen. Dit betekent niet dat alle te verkopen woningen in het betaalbare segment moeten vallen; de verkoop van duurere woningen levert financieel meer op om weer te kunnen investeren in nieuwbouw, verduurzaming of lage huren.
- Verkoop gaat waar mogelijk gepaard met koopinstrumenten (zie ook volgende paragraaf) om deze woningen ook voor de lange termijn betaalbaar te houden voor de doelgroep. We hebben daarbij ook oog voor de financiële consequenties voor corporaties en we kijken ook of we als gemeente drempels voor corporaties kunnen helpen wegnemen.
- Sociale huurders krijgen voor zover mogelijk voorrang.
- Verkoop draagt waar mogelijk bij aan kansen en opgaven van een gebied en/of draagt waar mogelijk bij aan een goede spreiding van sociale huur over de stad.
- Over verkoop van eengezinswoningen willen we nadere afwegingen maken. Aangezien er binnen de sociale huur vooral eenpersoonshuishoudens bijkomen willen de corporaties in hun voorraad vooral nog kleinere woningen toevoegen en kijken ze voor verkoop vooral naar de grotere woningen vanaf 4 kamers. We zien dit enerzijds als kans om in de koopsector voor gezinnen met kinderen meer passende woningen toe te voegen wat met nieuwbouw in de bestaande stad beperkt kan. Tegelijkertijd is de betaalbaarheid van die woningen een vraagstuk. En als er eengezinswoningen in de sociale huur verdwijnen, zijn er aanvullend misschien maatregelen in de woonruimteverdeling nodig voor de kansen van gezinnen in de sociale huur.
- In het verlengde betrekken we hier ook liberalisatie bij: dan blijven de woningen in bezit van de corporatie maar wordt de huur verhoogd naar middenhuur. Dat kan bijvoorbeeld wenselijk zijn om in bepaalde gebieden of complexen meer variatie aan te brengen.

4.5 Inzet van koopinstrumenten bij betaalbare koop

Wat willen we bereiken?

We willen een zo robuust mogelijke voorraad betaalbare woningen, nu en in de toekomst. We zien betaalbare koopwoningen met koopinstrumenten als een vorm van sociale woningen die gaan aansluiten op de sociale huurvoorraad; vooral als corporaties daarbij betrokken zijn. Onze doelen zijn dat mensen met een middeninkomen 'tussen wal en schip' beter in staat zijn om te kunnen kopen en om de woningen gedurende minimaal 20 jaar in het betaalbare segment te houden.

Wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op meerdere koopinstrumenten:

- We stimuleren dat partijen koopinstrumenten inzetten bij nieuwbouw of bij verkoop van sociale en middenhuurwoningen. De lopende verkenning met corporaties betrekken we verder bij de samenwerkingsafspraken en met ontwikkelaars bekijken we de kansen en mogelijkheden per project. We denken bijvoorbeeld aan Slimmer Kopen of KoopStart, maar ook voor andere instrumenten staan we open. Als gemeente gaan we niet zelf dergelijke instrumenten in de markt zetten.
- Inkomensafhankelijke erfpacht kan een nieuw, effectief instrument zijn die we als gemeente kunnen inzetten, maar dit vraagt nog om nadere verkenning en afweging.
- We continueren de Starterslening. Daarbij hebben we onlangs het budget verruimd en het maximaal te lenen bedrag verhoogd. Dit is geborgd in de Verordening Startersleningen.
- In de bestaande voorraad geldt sinds enkele jaren opkoopbescherming voor koopwoningen. Dit gaan we evalueren.

4.6 Eerlijke en passende toewijzing van sociale huurwoningen

Wat willen we bereiken?

We willen dat de sociale huurwoningen die beschikbaar komen zo goed en eerlijk mogelijk worden toegewezen aan woningzoekenden, zodat de doelgroepen zo passend mogelijk kunnen worden gehuisvest, de doorstroming wordt bevorderd en regels transparant zijn. We zorgen voor een goede balans tussen mensen die een woning zoeken met een urgentieverklaring, of een andere vorm van voorrang en mensen die zoeken op basis van inschrijfduur of loting. Ook zetten we de woonruimteverdeling soms gebiedsgericht in om waar nodig de leefbaarheid op peil te houden. Een goede woonruimteverdeling is een van de maatregelen om de bestaande voorraad beter te benutten.

Wat gaan we daarvoor doen?

De regels voor woningtoewijzing zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. De woonruimteverdeling is regionaal vorm gegeven. Dat betekent dat woningzoekenden in alle regio gemeenten kunnen reageren op de aangeboden woningen. Om dat mogelijk te maken hebben alle gemeenten in de regio een zoveel mogelijk gelijke huisvestingsverordening vastgesteld. In de verordening hebben we opgenomen welke doelgroepen met voorrang woonruimte krijgen omdat ze een urgentieverklaring hebben of omdat ze door het achterlaten van een grote woning bijdragen aan de doorstroming. Ook zorgen we voor de toewijzing van woningen aan senioren, jongeren en regulier woningzoekenden. Met het hanteren van bezettingnormen dragen we bij aan het beter benutten van de woningvoorraad.

De Huisvestingsverordening is onlangs geactualiseerd en dat doen we regelmatig om in te spelen op actuele opgaven. Dat stemmen we af met corporaties en huurdersorganisaties. De volgende maatregelen hebben nog geen plek gekregen in de laatste actualisatie en betrekken we bij een volgende actualisatie:

- Nieuwe Rijksregels over urgente doelgroepen volgens de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.
- Pilot wijkgerichte doorstroming (zie paragraaf 4.8 Stimuleren doorstroming).
- Verkennen hoe voor gezinnen met kinderen de slagingskans op een eengezinswoning kan worden vergroot.
- Mogelijkheden voor gebiedsgericht maatwerk in gebieden of complexen waar sociale veerkracht onder druk staat (zie paragraaf 5.3.2) en woon-zorgcirkels (zie paragraaf 5.3.4)

4.7 Beter benutten van bestaande woningen

Wat willen we bereiken?

We willen de bestaande woningen beter benutten. Dat kan bijdragen aan extra woonruimte en aan woonruimte die passend wordt gemaakt voor doelgroepen waar de nood hoog is. Voor jongeren en aandachtsgroepen zien we kansen om het aanbod van kleine, betaalbare woonruimte te vergroten. Voor ouderen is de opgave om bestaande woningen kwalitatief beter geschikt te maken. Voor gezinnen met kinderen bewaken we dat er voldoende grote woningen beschikbaar blijven. Beleidskeuzes over beter benutten van bestaande woningen maken we in samenhang met nieuwbouw zodat er een woningvoorraad komt die past bij de woon(zorg)wensen van alle doelgroepen.

Wat gaan we daarvoor doen?

We bieden ruimhartig mogelijkheden voor organisatorische maatregelen om woningen beter te benutten:

- Woningdelen: hierbij delen meerdere mensen één woning. Dit willen we stimuleren. Met corporaties zijn we hierover in gesprek. Ook in de vrije sector willen we woningdelen stimuleren, bijvoorbeeld door voorlichting en bewustwording.
- Kamerverhuur. Met de mogelijkheden om kamerverhuur toe te staan, willen we enerzijds meer mensen via onzelfstandige woonruimte helpen om een woonplek te vinden en anderzijds oog houden voor de leefbaarheid in de wijk. We beoordelen of er ruimte is om de huidige zone-indeling aan te passen en of er andere regelgeving is waarvan het nodig is die aan te passen. Daartoe zullen we de huidige beleidsregels voor kamerverhuur aanpassen.
- Hospitaverhuur en inwonen bij een particulier is al vergunningsvrij bij 1 en 2 kamers en dit blijft zo. Middels voorlichtingscampagnes willen we mensen beter informeren over de mogelijkheden, zowel richting woningeigenaren als woningzoekenden.
- Overige organisatorische maatregelen zijn gericht op het stimuleren van doorstroming en aanpak leegstand; dit wordt verderop dit hoofdstuk beschreven.

Beter benutten via bouwkundige maatregelen benaderen we behoedzaam en bekijken we situationeel: daar waar het kan en wenselijk is werken we er aan mee. Dit gaat om de volgende vormen:

- **Splitsen:** Splitsen heeft voordelen (het voorziet in extra woonruimte), maar kan ook nadelen hebben (gezinswoningen verdwijnen, risico op overlast of misstanden door 'huisjesmelken' of 'speculatie', het gezinskarakter van een straat of buurt kan veranderen). We maken onderscheid tussen harde en zachte splitsing. Bij zachte splitsing blijft sprake van één adres, maar wordt een woning aangepast zodat er een vorm van woningdelen mogelijk wordt. Hier kijken we naar met corporaties bij sociale huurwoningen maar staan ook open voor zacht splitsen in de vrije sector. Bij harde splitsing wordt één woning kadastraal gesplitst naar twee of meer woningen; in de regel worden dan ruime appartementen of eengezinswoningen opgeknipt naar meerdere kleine woningen; hier blijven we terughoudend mee, onder andere omdat we zuinig zijn op de bestaande woonmilieus in de stad en grote(re) woningen beschikbaar willen houden voor gezinnen. We gaan de regels voor splitsen herzien.
- Met het omgevingsplan voeren we regie op de bestaande woningvoorraad. We maken het splitsen en samenvoegen van woningen vergunningplichtig. Hiervoor passen we waar nodig de regels van het omgevingsplan aan. De voorwaarden voor een vergunning om te mogen splitsen werken we nader uit met regels. Hierin regelen we onder andere hoe woningsplitsing kwalitatief goede woningen oplevert, hoe de leefbaarheid van de omgeving gewaarborgd blijft, verschillen tussen gebieden en tussen sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen. Elke aanvraag voor splitsing zal ook worden getoetst op het effect op de beschikbaarheid van gezinswoningen. Splitsen naar bijvoorbeeld 2 gezinswoningen in gestapelde vorm (een beneden- en bovenwoning) is meer gewenst dan splitsen naar meerdere kleine appartementen (de nieuwbouwplannen hebben al veel kleine appartementen).
- **Familiewonen:** Dit is een woonvorm waarbij tijdelijk extra woonruimte wordt gerealiseerd op het perceel van een bestaande woning en waarbij sprake is van een eerstegraads familierelatie; bijvoorbeeld voor (pre-)mantelzorg of jongerenhuisvesting. We sluiten aan bij de landelijke regels die worden voorbereid en waarbij het college de bevoegdheid krijgt om af te wijken van het omgevingsplan om bewoning van een bijgebouw toe te staan middels een vergunning.
- **Optoppen:** Hierbij worden woningen bovenop een bestaand gebouw gebouwd (niet zijnde transformatie van bijvoorbeeld een kantoorpand). Soms is dit al mogelijk op basis van het omgevingsplan, maar vaker zal het nog niet mogelijk zijn en is onze medewerking vereist. Dit benaderen we situationeel: waar realisatie wenselijk en kansrijk is willen we hier aan meewerken, mits realisatie op een effectieve en efficiënte manier haalbaar is. In de regel zijn we terughoudend omdat dergelijke projecten vaak complex zijn, veel capaciteit van de organisatie vragen, relatief weinig woningen opleveren en een hoog afbreukrisico hebben.
- **Aanpassen van woningen voor ouderen en zorgdoelgroepen:** Bestaande woningen of complexen willen we beter geschikt maken voor ouderen en zorgdoelgroepen waarbij we ook inzetten op vormen van geclusterd wonen; zie ook hoofdstuk 6.

4.8 Stimuleren doorstroming

Wat willen we bereiken?

We willen doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad stimuleren. Hoe meer mensen kunnen verhuizen, hoe meer woningen er voor anderen vrij komen. Zo helpen we zoveel mogelijk mensen aan een passende woning, aansluitend bij hun levensfase. Stimuleren van doorstroming is een van de maatregelen om de bestaande voorraad beter te benutten.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor meer doorstroming vanuit bestaande woningen is het grootste effect te bereiken met nieuwbouw die goed aansluit bij de woonvraag. Mensen die al een woning hebben, zullen alleen doorverhuizen als ze daarmee een woning krijgen die beter past bij hun leefsituatie. Te weinig nieuwbouw of nieuwbouw die kwalitatief niet goed aansluit bij de woonvraag zal niet de gewenste doorstroming op gang brengen. Onze inzet voor nieuwbouw hebben we eerder beschreven.

Daarnaast nemen we ook niet-fysieke maatregelen om doorstroming te stimuleren. Prioriteit geven we aan doorstroming van ouderen om grote (eengezins)woningen vrij te spelen en doorstroming in de sociale huur te bevorderen:

- We richten onze aanpak voor senioren in grote (eengezins)woningen (minimaal 4 kamers) op mensen die willen verhuizen en daarbij een hulpvraag hebben tot mensen die nog twijfelen of behoefte hebben aan meer informatie over wat er komt kijken bij langer thuis wonen en de afweging over verhuizen of niet. Stimuleringsmaatregelen die we nemen voor ouderen in de vrije sector zijn naast geschikte nieuwbouw vooral gericht op informatievoorziening en bewustwording. Een maatregel kan ook zijn om samen te werken met tussenpartijen als makelaars en particuliere verhuurders; dit wordt verder verkend. Ook verkennen we of maatregelen vanuit de sociale huur, waar

we wettelijk en door samenwerking met corporaties meer mogelijkheden hebben om doorstroming te stimuleren, ook kunnen inzetten voor de vrije sector.

- In de sociale huur geven we ook prioriteit aan de doorstroming van ouderen, maar kijken ook naar andere doelgroepen. Een effectief instrument is bijvoorbeeld de regeling Van Groot naar Beter waarbij huurders die een grote woning achterlaten voorrang krijgen bij een kleinere woning. Daarnaast zetten we in de sociale huur maatregelen in gericht op ontzorgen (bijvoorbeeld de inzet van wooncoaches) of prijsprikkels (bijvoorbeeld een verhuispremie of een regeling voor woonlastengeving). We gaan bekijken of de huidige verhuispremie verhoogd en/of geïndexeerd kan worden. Ook het beleid van corporaties gericht op woonlastenvermindering draagt bij aan doorstroming.
- Om iedereen een passende woning aan te kunnen bieden willen we de doorstroming van senioren bevorderen. Daarom gaan we samen met de woningbouwcorporaties onderzoeken of het mogelijk is om senioren met behoud van hun bestaande of lagere huurprijs te laten verhuizen naar een kleinere woning met een gelijk aantal of minder punten volgens het woningwaarderingstelsel. De voorwaarden voor deze gemeentelijke Doorstroomregeling Senioren met Huurprijsbehoud, inclusief afspraken over eventuele financiële consequenties, zullen uiterlijk 3e kwartaal 2026 samen met de woningbouwcorporaties worden uitgewerkt.

Tot slot hebben we gekeken naar maatregelen gericht op doorstroming binnen de wijk bij sociale huur (in de vrije sector geldt vrije vestiging en hebben we geen rol). Hoewel we vooral prioriteit geven aan andere voorrangregels zoals voorrang voor urgenten en voorrang voor gebiedsgericht maatwerk op plekken of in buurten waar sociale veerkracht onder druk staat, willen we wel een gerichte pilot wijkgerichte doorstroming inrichten. Dit gaat om Langs Eem en Spoor, waarbij we binnen de van Groot naar Beter regeling voorrang willen geven aan bewoners van het Soesterkwartier en de Koppel, zodat bewoners die een grote woning in die wijken achterlaten passender kunnen gaan wonen binnen Langs Eem en Spoor. We beperken ons bij de wijkgerichte doorstroming tot deze pilot, omdat we wettelijk maximaal 50% van de sociale huurwoningen voorrang mogen verlenen en daarmee zou meer voorrang voor doorstroming binnen de wijk ten koste gaan van de aanpak voor urgenten of de aanpak voor leefbaarheid; dat vinden we ongewenst. Daarbij speelt ook mee dat we gezien de breed ervaren woningnood niet meer onderscheid willen maken in de kansen van mensen uit de ene of de andere wijk.

4.9 Aanpak leegstand

Wat willen we bereiken?

We willen langdurig ongewenste leegstand zoveel mogelijk tegengaan. Dit is een van de maatregelen om de bestaande voorraad beter te benutten.

Wat gaan we daarvoor doen?

We houden bij waar langdurig ongewenste leegstand is. Dat is als er administratief bij de gemeente langer dan 6 maanden niemand op een woonadres staat ingeschreven. Dan schrijven we de eigenaren aan. We voeren een leegstandsverordening in zodat we een juridische grondslag hebben om actief leegstand te kunnen bestrijden. Een leegstandsverordening verplicht een woningeigenaar om leegstand van een pand dat langer dan zes maanden leegstaat te melden bij de gemeente. De gemeente kan vervolgens meedenken over het gebruik van de woonruimte of de mogelijkheden bespreken met de woningeigenaar om het pand zo snel mogelijk weer in gebruik te nemen. Wanneer leegstand niet wordt gemeld, kunnen er desgewenst sancties worden opgelegd, zoals een boete. De leegstandsverordening richt zich alleen op de leegstand van woningen.

5 Vitale en toekomstbestendige wijken

5.1 Doelen en relatie met de Omgevingsvisie

Kaders vanuit de Omgevingsvisie

Een van de hoofddoelen van ons woonbeleid in de Omgevingsvisie is gezond groeien en leefbare wijken om mensen een passende woning en woonomgeving te bieden. De ambitie in de Omgevingsvisie is dat woningbouw zo wijkgericht en toekomstbestendig mogelijk is. Door in te zetten op groen, goede voorzieningen, prioriteit voor voetganger en fietser, natuurinclusief bouwen en een aantrekkelijke, inclusieve openbare ruimte zorgen wij ervoor dat het wonen in de stad prettig is voor mens en dier. We willen dat de bestaande woningvoorraad beter wordt benut en wordt verduurzaamd. In de Omgevingsvisie is de ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Onze doelen vanuit woonbeleid:

- Om mensen een prettige woning en woonomgeving te bieden:
 - Diversiteit in soorten woonmilieus en soorten woningen om aan te sluiten bij de woon(zorg)wensen van doelgroepen.
 - Leefbare wijken (fysiek en sociaal) en versterken van de sociale veerkracht in gebieden of plekken waar dat onder druk staat.
 - De grote gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist worden gemengde en inclusieve buurten en voegen nieuwe woonsmaken toe aan de stad; hier worden tot 2040 totaal ongeveer 12.000 woningen gebouwd.
- Om toekomstige generaties een gezonde leefomgeving te bieden:
 - Een duurzame, CO₂-neutrale stad in 2050 en daartoe reductie van het gebruik van primaire grondstoffen (zie Omgevingsprogramma Circulaire Stad) en maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen (zie Omgevingsprogramma Energie).
 - Toekomstbestendig bouwen en renoveren op de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit, gezonde leefomgeving.
- Om het bouwen van woningen mogelijk te houden stimuleren we netbewust bouwen en faciliteren we het vergroten van het stroomnet (zie Omgevingsprogramma Energie).

5.2 Grote gebiedsontwikkelingen: gemengde en inclusieve wijken van de toekomst

Wat willen we bereiken?

Op drie plekken in de stad is woningbouw onderdeel van een grote, integrale gebiedsontwikkeling: Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier, Bovenduist. Hier gaat het naast woningen ook om het toevoegen van arbeidsplaatsen, voorzieningen en het realiseren van een prettige leefomgeving in fysieke én sociale zin.

Vanuit ons woonbeleid is het doel om hier grote aantallen woningen toe te voegen op een gezonde, toekomstbestendige manier. En dat er in elk van deze nieuwe wijken een gemengde en inclusieve samenstelling van bewoners is met sociale cohesie en buurtgevoel. Deze gebieden verschillen onderling qua woonmilieu en onderscheiden zich van de bestaande wijken in de stad. Hier voegen we nieuwe woonsmaken toe aan de stad. Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier worden hoogstedelijke buurten en waar veel plannen al vergevorderd zijn. We zien daarbij dat bijvoorbeeld het aandeel betaalbare woningen goed is geborgd en dat er nog aandacht nodig is voor voldoende woonkwaliteit en diversiteit voor met name ouderen, gezinnen en aandachtsgroepen van wonen en zorg. Met ontwikkelende partijen wordt bekeken hoe plannen nog zo goed mogelijk kunnen aansluiten bij ook deze doelgroepen. In Bovenduist komen groenstedelijke woonbuurten en in het hart enkele buurten met een hogere, meer stadse dichtheid. Belangrijke doelgroep in Bovenduist is gezinnen met kinderen (en jonge stellen in de gezinsvormende fase) met een middeninkomen tot ongeveer twee keer modaal; op inbreidingslocaties kan er voor deze mensen maar beperkt worden gebouwd. Verder zal Bovenduist voldoende gemengd en inclusief zijn; dat wordt in de planvorming voor Bovenduist verder uitgewerkt.

Wat gaan we daar voor doen?

We werken volop met ontwikkelende partijen samen aan de planvorming in deze gebieden. Voor de realisatie hebben we afspraken met het Rijk en de Provincie gemaakt over financiële bijdragen en te realiseren woningaantallen, fasering en betaalbaarheid. Afgesproken is dat in deze gebieden in 2030 totaal 8.500 woningen zijn gerealiseerd waarvan tweederde betaalbare woningen (sociale huur, middensegment, betaalbare koop). Ook na 2030 zullen er nog woningen worden gerealiseerd. De totale plancapaciteit tot 2040 in deze gebieden is op dit moment bijna 12.000 woningen waarvan ongeveer 65% betaalbare woningen. Door diverse oorzaken staat voortgang onder druk, waaronder financiële haalbaarheid, bezwaarprocedures en netcongestie. Over deze en andere randvoorwaarden zijn we blijvend in gesprek met het Rijk, de Provincie en andere partners. Daarbij kijken we ook naar de haalbaarheid van verschillende gemeentelijke ambities en maken we keuzes als dat nodig is voor de voortgang.

5.3

5.3.1 Inbreiden en leefbaarheid in bestaande wijken

Wat willen we bereiken?

De groei van de stad is merkbaar in bestaande buurten, de ene meer dan de andere. We koesteren de diversiteit van onze bestaande wijken en buurten en willen de leefbaarheid en aantrekkelijkheid behouden of waar mogelijk vergroten. Kansen en opgaven verschillen per gebied en daar houden we in ons woonbeleid rekening mee, hoofdzakelijk vanuit twee doelen. Enerzijds het benutten van kansen van een gebied of plek voor specifieke doelgroepen. Anderzijds het bijdragen aan het verbeteren van de sociale veerkracht van een gebied of plek als dat onder druk staat; daarbij willen we vooral samen met corporaties optrekken.

Wat gaan we daarvoor doen?

We willen bij nieuwbouw zo goed mogelijk inspelen op kansen en opgaven van een plek of gebied. We koesteren de grote diversiteit aan buurten en woonmilieus in de stad. In de wijken in en rond het centrum gaan kansen en opgaven vooral over de stedelijke dynamiek die hier is. De noordelijke en zuidelijke wijken kenmerken zich vaker als relatief rustige woonwijken. Op basis van gebiedsanalyses willen we in kaderstellende notities hier invulling aan geven.

We zien drie specifieke situaties die vragen om een gebiedsgerichte inzet: buurten waar de leefbaarheid en sociale veerkracht onder druk staat, sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties en woon-zorgcirkels. Dit beschrijven we onderstaand per subparagraaf.

5.3.2 Buurten of plekken waar leefbaarheid onder druk staat: maatwerk

Leefbaarheid is een breed begrip dat verschillende aspecten over de kwaliteit van leven omvat, zoals veiligheid, gezondheid, sociale cohesie, voorzieningen, de kwaliteit van de gebouwde omgeving, openbare ruimte en milieufactoren. Soms kan woonbeleid bijdragen aan de leefbaarheid, maar dat staat nooit op zichzelf. Hier willen we samen met corporaties en huurdersorganisaties een strategie voor uitwerken: een aanpak die als een nieuwe ('2.0') versie van de stedelijke vernieuwingsaanpak 'Amersfoort Vernieuwt' kan worden gezien, in combinatie met overige fysieke en sociale maatregelen. Daarvoor maken we ook gebruik van diverse overleg- en samenwerkingsverbanden structuren die er al zijn. Elementen die vanuit woonbeleid aan lopende of te initiëren buurt- of complexaanpakken kunnen worden ingebracht zijn:

- We kijken dan bijvoorbeeld wat voor een buurt of plek een veerkrachtige mix van woningen en doelgroepen is en dat er voldoende spreiding over de stad is. Om spreiding mogelijk te maken is het ook van belang dat er in de nieuwe gebieden Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist woningen worden toegewezen aan urgenten.
- Sloop-nieuwbouwprojecten bieden ook kansen om leefbaarheid te vergroten (zie volgende subparagraaf).
- We kunnen kijken naar gebiedsgerichte woonruimteverdeling: in gebieden of complexen waar sociale veerkracht onder druk staat willen we met corporaties en huurdersorganisaties zorgvuldig kijken naar de spreiding van mensen in een kwetsbare positie en/of diversiteit aan doelgroepen op buurt- of complexniveau. Corporaties zorgen voor de toewijzing van vrijkomende woningen; waar nodig kunnen wij de huisvestingsverordening aanpassen. Bij complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, willen we met de corporaties kijken naar de instroom van nieuwe bewoners als onderdeel van een integrale, sociale aanpak rond zo'n complex waaronder ook community beheer. Waar nodig kunnen wij besluiten om tijdelijk af te wijken van de huisvestingsverordening.
- Grondruil tussen marktpartijen en corporaties; dit stimuleren we zodat marktpartijen vaker gaan bouwen in de gebieden waar al veel corporatiewoningen zijn en andersom corporaties meer gaan bouwen in gebieden waar hun aandeel in de woningvoorraad nog relatief laag is.
- Leefbaarheid gaat ook over toekomstbestendig bouwen, renoveren en beheren van woningen.

Onderstaand schema laat zien hoe we gebiedsgericht willen werken aan vitale wijken.

Schema: werken aan vitale wijken

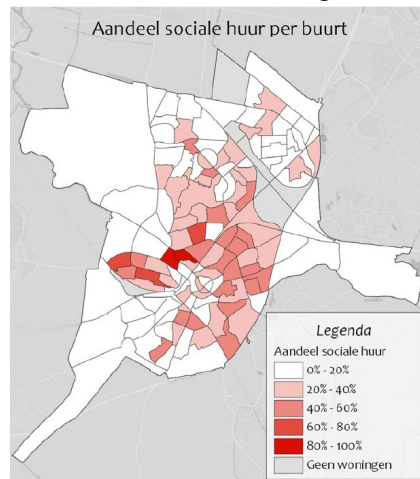


We bepalen samen welke gebieden of plekken prioriteit krijgen en welke maatregelen er het beste per gebied ingezet kunnen worden om de sociale veerkracht te verbeteren. We starten met een aanpak voor Liendert, als onderdeel van de uitvoering van het Omgevingsprogramma Wij Liendert. Afhankelijk van urgentie en beschikbare capaciteit en middelen voor uitvoering kunnen meer gebieden worden aangepakt; dat vraagt nog nadere verkenning. Ook kijken we met corporaties op welke wijze we in andere buurten juist kunnen voorkomen dat de sociale veerkracht in een negatieve spiraal terecht kan komen.

Monitoring van leefbaarheid en onze aanpak is daarbij van belang, vooral met bewoners en professionals die werken in een gebied zoals de corporaties, zorg- en welzijnspartners, politie en de gemeentelijke ge-

biedsmanagers. We beoordelen de mate van leefbaarheid niet alleen op basis van cijfers maar vooral op basis van wat we weten, zien en horen over een gebied van bewoners en wijkprofessionals. Zo monitoren we kwantitatief en kwalitatief of een gebied de gewenste kant op gaat.

Er kunnen dilemma's opkomen tussen wat stadsbreed nodig is en wat het beste is voor een gebied. Door de hervormingen in de zorg (gericht op langer thuis wonen en scheiden van wonen en zorg) neemt het aantal mensen in een kwetsbare positie dat zelfstandig woont en niet in instellingssetting, toe. Als gevolg zullen er complexen zijn waar verhoudingsgewijs veel kwetsbare mensen bij elkaar (komen te) wonen; dan moeten de randvoorwaarden qua zorg en ondersteuning op orde zijn (zie verder hoofdstuk 6). Onderstaande kaart laat het huidige aandeel sociale huurwoningen per buurt zien.



5.3.3 Sloop-nieuwbouwprojecten: kwalitatieve verbetering van woningen en omgeving

Sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties bieden kansen op buurtverbetering en het kan tegelijkertijd zeer ingrijpend zijn voor de bestaande inwoners. We willen dan ook samen met de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging zorgvuldig omgaan met de inhoud van een plan en dat het proces van de sloop (met bewoners) en het proces van de nieuwbouw (met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden) zo veel mogelijk parallel lopen. Het is van belang om bij sloop zo snel mogelijk duidelijkheid te krijgen over het toekomstperspectief. Over het proces dat corporaties doorlopen met de bewoners van de te slopen woningen maken we afspraken. We benaderen sloop-nieuwbouw in principe positief: het draagt bij aan de vernieuwing van een deel van de woningvoorraad en zorgt er meestal voor dat er meer woningen kunnen worden toegevoegd dan er verdwijnen.

Onze procesmatige uitgangspunten bij sloop-nieuwbouw:

- Het is aan corporaties hoe zij hun bezit beoordelen op kwaliteit en toekomstbestendigheid. Daaruit kan voortvloeien dat er complexen zijn, waar de keuze valt op het slopen van de woningen. Wij bespreken met de corporaties bij welke complexen sloop-nieuwbouw aan de orde is. We vinden het belangrijk dat er zoveel mogelijk transparantie is, onder andere dat de huurders vroeg in het proces betrokken worden bij de plannen tot sloop van de woningen en bij het opstellen van de nieuwbouwplannen die gerealiseerd gaan worden.
- Bij het deel sloop gaat het om draagvlak voor de plannen en over afspraken over de verhuur van de tijdelijke woonruimte. Het is van belang om samen met de buurt in gesprek te gaan over de terugkeermogelijkheden. Daarbij gaat het er niet om dat er zoveel mogelijk mensen moeten terugkeren, maar wel om het faciliteren van degenen die dat wel willen. Daarom is ook duidelijkheid nodig over de wijze waarop huurders ondersteund worden bij het vinden van andere woonruimte. Hierover maken wij met de woningcorporaties en met de huurdersvertegenwoordigingen afspraken (de kaderafspraken) zodat rekening wordt gehouden met de belangen van de huurders en met de leefbaarheid in de buurt.

Onze inhoudelijke uitgangspunten voor de nieuwbouw bij sloop-nieuwbouw:

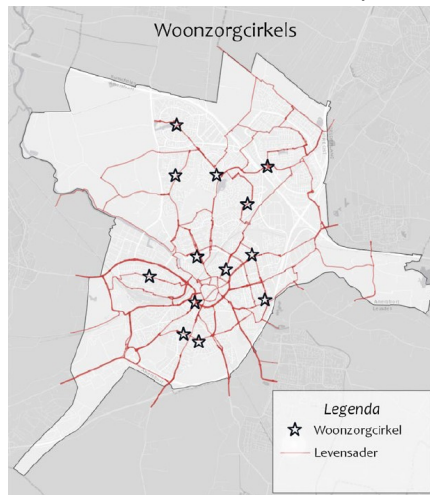
- Uiteindelijk wordt er een plan gemaakt voor de nieuwbouw. Daarbij staat een kwalitatieve verbetering van de woning en de omgeving voorop: dat er woningen terug komen die passen bij de behoefte, toekomstbestendig zijn en bijdragen aan kansen en opgaven in de buurt. Bij de kaderstellende notitie voor de nieuw te bouwen woningen kijken we met de corporatie naar de beoogde doelgroepen

en de woningkenmerken die daarop aansluiten, waarbij we ook kijken naar terugkeermogelijkheden voor de zittende bewoners. Als er een mix gewenst is met naast sociale huur ook middenhuur en/of betaalbare koop en/of vrije sector dan staan we ook open voor uitruil van programma met ontwikkelaars om bij te dragen aan een goede spreiding over stad.

- We kijken met corporaties en huurdersorganisaties zoveel mogelijk gebiedsgericht als er meerdere (sloop-)nieuwbouwprojecten tegelijkertijd en bij elkaar in de buurt zijn. De optelsom van projecten is dan van belang en biedt mogelijkheden om per plek andere accenten te leggen.
- Stadsbreed kijken we naar de fasering van alle sloop-nieuwbouwprojecten omdat er bij sloop-nieuwbouw veel woningen tijdelijk niet meer beschikbaar zijn én er tegelijkertijd veel woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie een woning nodig hebben. We bewaken met de corporaties dat er niet teveel sloop-nieuwbouw tegelijkertijd plaatsvindt zodat de druk op de toewijzing van sociale huurwoningen niet te groot wordt.

5.3.4 Woon-zorgcirkels: dé plek voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

Bij woon-zorgcirkels is het uitgangspunt dat op plekken waar een supermarkt, huisarts én apotheek dicht bij elkaar zijn gevestigd, er in een straal van ongeveer 400 meter prioriteit wordt gegeven aan woonruimte voor ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking. Deze gebieden zijn juist voor deze mensen geschikt door de nabijheid van de voorzieningen en dat nodigt ook uit om te bewegen en ontmoeten. De kaart hiernaast laat zien waar op dit moment (medio 2025) woon-zorgcirkels zijn:



Dit laat ook zien dat nog niet in alle delen van de stad woon-zorgcirkels zijn; bij woningbouw of andere ontwikkelingen bekijken we of er met het toevoegen van voorzieningen alsnog een woon-zorgcirkel kan ontstaan. Daarbij gelden ook de afwegingskaders uit de Omgevingsprogramma's Werklocaties (over supermarkten) en Voorzieningen (over huisartsen en apotheken) en, omdat veel woon-zorgcirkels zijn gelegen aan of nabij levensaders, de verstedelijkingstrategie uit de Omgevingsvisie over levensaders en ontmoetingsplekken. We hanteren woon-zorgcirkels als een principe om met gebiedsgerichte kansen om te gaan. Het is geen bindende regel en daarom werken we ook niet met een precieze gebiedsafbakening.

Op meerdere manieren kunnen ouderen en mensen met een lichamelijke beperking prioriteit krijgen in woon-zorgcirkels. Zo willen we met corporaties nader in gesprek over de mogelijkheden om bestaande woningen in woon-zorgcirkels aan te passen voor ouderen. Ook willen we kijken naar mogelijkheden rond woonruimteverdeling, bijvoorbeeld door in die gebieden een deel van de woningen te labelen voor ouderen. Ook nieuwbouw zou zich zoveel mogelijk op deze doelgroepen moeten richten en waarbij we maatwerk op betaalbaarheidseisen kunnen bieden (zie verder hoofdstuk 4 over de regels bij nieuwbouw). Dat kunnen ook concepten zijn zoals 'meergeneratiewonen' (menging jong en oud) of 'gemengd wonen met vragende en dragende bewoners' (menging van vitale, hulpverlenende mensen en kwetsbare mensen met een behoefte voor zorg of ondersteuning). Het gaat bij woon-zorgcirkels niet alleen om de beschikbaarheid van woonruimte, maar ook om de fysieke en sociale woonomgeving. In woon-zorgcirkels kan ook worden ingezet op het concentreren van voorzieningen en openbaar vervoer, een goed netwerk van zorg en ondersteuning en een openbare ruimte die goed toegankelijk is en uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

5.3.5 Toekomstbestendig bouwen en netcongestie

Wat willen we bereiken?

Voor huidige en toekomstige generaties willen we een leefbare omgeving behouden. In relatie tot de grote nieuwbouwopgave streven we naar zo toekomstbestendig mogelijk bouwen. Ook willen we zoveel mogelijke bijdragen aan oplossingen voor netcongestie.

In 2050 een CO₂-neutrale en circulaire stad

Om deze ambitie te realiseren, hebben we als doelstelling dat circulariteit in 2030 een vast onderdeel is van de integrale benadering in alle fasen van bouw- en gebiedsontwikkelingsprocessen. Onze ambities en aanpak van circulariteit zijn verder uitgewerkt in het (nog vast te stellen) Omgevingsprogramma Circulaire Stad. We streven naar zoveel mogelijk duurzame energieopwekking op en rondom woningen en dat de totale warmte- en koelingsvraag van woningen niet toeneemt, ondanks de verwachte groei van het aantal woningen. We zetten erop in dat steeds meer woningen van het aardgas af gaan en worden aangesloten op duurzame warmtevoorzieningen zoals warmtepompen, warmtenetten of kleine collectieve warmtesystemen. Onze ambities en aanpak van energie, warmte en netcongestie zijn verder uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Energie en het Warmteprogramma.

Wat gaan we daarvoor doen?

Als we voor het realiseren van onze woningbouwopgave enkel de huidige landelijke regelgeving naleven, dan halen we onze ambities en doelstellingen niet. Om toekomstbestendig te bouwen willen we in Amersfoort anticiperen op toekomstige Europese regels om klimaatdoelen te halen. Per project gaan we daar mee aan de slag om samen met ontwikkelende partijen te bepalen wat de ambitie wordt; dat doen we bij de kaderstellende notitie van een project zodat in de verdere uitwerking heldere uitgangspunten over duurzaamheid worden meegenomen. In de kaderstellende notitie van een project leggen we zo concreet mogelijk vast wat op de verschillende thema's het ambitieniveau is en daarbij gaan we uit van maatwerk. We houden onder andere rekening met gebiedsgerichte verschillen, het type woningen zoals appartementen of eengezinswoningen en prijssegmenten. Voor sociale huur zullen in de regel lagere ambities mogelijk zijn dan in hogere prijssegmenten. We werken aan een subsidieregeling voor duurzaam bouwen specifiek bij sociale huur. Met name voor corporaties die vooral sociale huurwoningen realiseren vraagt duurzaamheid maatwerk.

Wij hebben samen met meer dan honderdvijftig andere partijen, publiek en privaat, het Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend. In ons beleid volgen we zoveel mogelijk dit convenant, al werken we ook veel samen met partijen die het convenant niet hebben ondertekend zoals bijvoorbeeld de corporaties. Het convenant gebruiken we als ambitiedocument en gaat over de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit en, gezonde leefomgeving. Hieronder beschrijven we hoe we per thema omgaan met het convenant.

In het Convenant Toekomstbestendig Bouwen is per thema onderscheid gemaakt in 3 verschillende niveaus: Brons, Zilver en Goud, waarbij Amersfoort de ambitie heeft om niveau Goud te halen. Per project wordt bij de kaderstellende notitie integraal bekeken welk niveau per onderdeel wenselijk en kansrijk is, waarbij we onder andere de specifieke kenmerken van het gebied in overweging nemen. We gaan uit van de volgende uitgangspunten:

- We gebruiken het Convenant Toekomstbestendig Bouwen als ambitiedocument en leggen in de kaderstellende notitie vast welke keuzes we maken. Door duurzame ambities vanaf de start van een project mee te nemen, en hier voorspelbaar en consistent in te zijn, ontstaan kansen om duurzaamheid kosteneffectief te integreren. We stellen prioriteiten die passen binnen de context van een gebiedsontwikkeling om te waarborgen dat projecten waarde toevoegen aan gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de haalbaarheid.
- Gebruik maken van het convenant vraagt van ontwikkelende partijen en de gemeente om een integrale aanpak waarbij in een vroegtijdig stadium van een project een duurzaamheidsvisie en aanpak wordt opgesteld.
- We gaan per thema anders om met het convenant:
 - Voor de thema's energie, circulariteit en gezonde leefomgeving volgen we in principe het toetsingskader van het convenant. We streven zoveel mogelijk naar niveau goud, maar uiteraard kan op voorhand niet op alle aspecten het hoogste niveau worden gehaald. Samen met de ontwikkelende partijen kijken we welke aspecten in een bepaald project prioritair zijn en hoe daarop een zo hoog mogelijk niveau kan worden gehaald. We verwachten van partijen dat ze uitgaan van kansen en verantwoordelijkheid nemen; partijen mogen van ons verwachten dat we vooraf een integrale afweging maken en focussen op de meest relevante thema's in het te ontwikkelen gebied en dat we rekening houden met technische beperkingen, financiële beperkingen of andere aspecten van haalbaarheid.
 - Voor de thema's mobiliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit volgen wij de hoofdprincipes van het convenant en zijn deze verder uitgewerkt naar lokaal beleid met onze eigen toetsings-

kaders. We verwijzen hiervoor naar de Omgevingsprogramma's Mobiliteit, Groen-Blauw 2040, Biodiversiteit en de uitgangspunten Klimaatadaptief bouwen van Amersfoort. Ook het voorkomen of terugdringen van hittestress is onderdeel van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

- De verwachting is dat eind 2026 het programma Gezonde Leefomgeving voor Amersfoort wordt afgerond. Vanaf dat moment gaan we de uitgangspunten van het programma hanteren.

Als aanvulling op dit Convenant ondertekenen we de City Deal Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling en gaan daar mee aan de slag in Bovenduist. Waar het Convenant zich primair richt op duurzame woningbouw, kijkt de City Deal ook naar gebouwen en het omliggende gebied, inclusief aspecten als milieu-impact, veiligheid en gezondheid.

We werken samen met Stedin, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere relevante partijen om oplossingen te vinden voor het verminderen van netcongestie, bijvoorbeeld over de inzet van warmte-oplossingen en batterijen, zonnepanelen. We vinden het belangrijk dat ontwikkelaars en woningcorporaties zoveel mogelijk netbewust bouwen en renoveren. Het doel van netbewust bouwen is om zoveel mogelijk woningen aan te sluiten op het elektriciteitsnet, tegen een zo laag mogelijke netbelasting. We hanteren daar waar mogelijk de handreiking netbewust renoveren (die nu in het landelijk traject onder leiding van Stroomverstelling wordt opgesteld) en de netbewuste nieuwbouwprincipes. De corporaties spelen een belangrijke rol in de transitie naar een aardgasvrije woningvoorraad. We willen gezamenlijk optrekken met de corporaties in de wijkaanpakken en de samenwerking afstemmen op de specifieke situatie per wijk en de verwachte warmteoplossing. We willen met corporaties en huurdersorganisaties verkennen welke verdere kansen en mogelijkheden er zijn om samen te werken bij het verder beperken van het energiegebruik en de woonlasten voor energie.

Om de capaciteit van het stroomnet te vergroten, is bij nieuwbouw voor elke 150 tot 200 woningen een middenspanningsruimte nodig. Voor een optimale inpassing en ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke (her)ontwikkeling of uitbreiding door nieuwbouw aan de rand van de stad, moeten middenspanningsruimtes meegenomen worden in het ontwerp van het bouwproject. Afhankelijk van de ligging van het nieuwbouwproject moet de middenspanningsruimte in pandig worden opgelost of op eigen terrein.

6 Een thuis voor iedereen

6.1 Doelen en relatie met de Omgevingsvisie

Kaders vanuit de Omgevingsvisie

Een van de hoofdoelen van ons woonbeleid in de Omgevingsvisie is dat Amersfoort een thuis is voor iedereen. Het is belangrijk dat mensen betaalbaar kunnen wonen en met woonruimte die past bij hun leven en in een buurt waar ze zich thuis voelen; ongeacht inkomen of leefsituatie.

De Omgevingsvisie gaat specifiek in op de opgaven rond vergrijzing, de transitie van de zorg en de uitstroom uit zorg die de komende jaren vorm moet krijgen. Dat vraagt deels om nieuwe woonvormen, om zorg die dicht(er) bij huis beschikbaar is, spreiding van sociale huur en aandacht voor de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving. Het gaat daarbij om fysieke en sociale maatregelen en daarvoor is ook het Beleidskader Inclusieve Stad van belang. Dat is er onder andere op gericht dat mensen passende zorg en ondersteuning krijgen en dat er in de wijken wordt gewerkt aan een prettige manier van samenleven en voorkomen van overlast.

Voor jongerenhuisvesting zet de Omgevingsvisie in op betaalbare woningen, huur en koop. Dat kan ook gaan om specifieke woonvormen voor jongeren met collectief wonen waarbij ruimte, voorzieningen of spullen gedeeld kunnen worden.

Voor gezinnen met kinderen zet de Omgevingsvisie in op doorstroming van ouderen en meer stedelijke woonvormen.

Onze doelen vanuit woonbeleid:

- Vergroten van het aanbod van geschikte woningen voor de aandachtsgroepen. Dit doen we door woningen toe te voegen (via nieuwbouw en toevoegen van flexwoningen), door woningen, tijdelijk, anders te verdelen (door bijvoorbeeld het aftoppen van huurprijzen) en door groepen beter te spreiden (door afspraken in de regio te maken over huisvesting van aandachtsgroepen). Om dat te bereiken is het streven dat jaarlijks ongeveer 30% van het totaal aantal vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan mensen met een urgentieverklaring.
- Het effect dat we nastreven is dat de wachttijd voor mensen met een urgentieverklaring die uitstromen uit zorg en opvang niet langer is dan gemiddeld 6 maanden en we de taakstelling voor vergoedinghouders realiseren.

- Voor vergunninghouders streven we ernaar in 2025 en 2026 jaarlijks ongeveer 70-90 woningen aan vergunninghouders toe te wijzen via het reguliere vrijkomende aanbod. Dit is exclusief reeds geplande flexwoningen zoals in Vathorst Bovenduist en andere extra maatregelen. In 2027 en daarna streven we ernaar dat ongeveer 100 woningen per jaar worden toegewezen aan vergunninghouders via het reguliere vrijkomende woningaanbod (ook zonder extra maatregelen).
- We brengen de opgave voor de aandachtsgroepen en ouderen verder in kaart. Regionaal is de opgave vastgesteld in afsprakenkaders. We vertalen deze verder door naar de lokale situatie en zetten de opgave af tegen het huidige en geplande woningaanbod (voor ouderen hebben we dat al in beeld).
- Om ervoor te zorgen dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen zetten we in op passende zorg en ondersteuning dicht(er) bij huis en in een veerkrachtige omgeving. We zetten daarbij voor ouderen extra in op bewustwording over langer thuis wonen en het creëren van een woonomgeving geschikt voor vitaal ouder worden. We zorgen voor een goede 'landing' van mensen in een kwetsbare positie door aandacht te hebben voor gemeenschapsvorming en goede afspraken met zorgaanbieders en corporaties over begeleiding en beheer.
- We vergroten het aanbod betaalbare en passende woningen voor ouderen, jongeren en gezinnen. Dit sluit grotendeels aan bij de eerder beschreven doelen en aanpak voor nieuwbouw en de woningvoorraad. Bij de huisvesting van ouderen hebben we specifiek aandacht voor het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad aan de woon(zorg)wensen van ouderen.

6.2

6.2.1 Aandachtsgroepen

Wat willen we bereiken?

We willen dat aandachtsgroepen in Amersfoort op een voor hen betaalbare en passende manier prettig kunnen wonen en in een omgeving die daarvoor geschikt is. De nadruk ligt op meer zelfstandig wonen, minder in instellingen en snelle doorstroom naar zelfstandigheid. We vinden het belangrijk dat mensen na zorg of opvang snel weer een woonplek krijgen zodat ze verder kunnen met hun leven; daarvoor wordt een deel van de aandachtsgroepen gehuisvest met een urgentieverklaring. Zij hebben, net als veel anderen, goedkope woonruimte nodig. Daarnaast moet de juiste zorg en ondersteuning aanwezig zijn en we streven ernaar dat dit zo dicht mogelijk bij huis aanwezig is.

Over wie gaat het?

De aandachtsgroepen zijn mensen die meer moeite hebben zelfstandig in woonruimte te voorzien, vanwege hun specifieke woonvraag of omdat ze in een kwetsbare fase in hun leven zitten. Deze mensen hebben soms ook extra zorg en begeleiding nodig. Vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting gaan een aantal wettelijke urgentiecategorieën verplicht gesteld worden:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische aandoening (wettelijk verplicht) die door hun aandoening niet in hun woning kunnen blijven.
- Mensen die verblijven in en uitstromen uit (uitstroom is wettelijk verplicht):
 - 1. de maatschappelijke opvang,
 - 2. de opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld (vrouwenopvang),
 - 3. de opvang slachtoffers mensenhandel,
 - 4. een beschermd wonen instelling,
 - 5. de klinische geestelijke gezondheidszorg,
 - 6. forensische zorg met verblijf (klinische forensische zorg en forensisch beschermd wonen),
 - 7. een instelling voor detentie en jeugddetentie,
 - 8. de seksbranche.
- Dreigend daklozen.
- Mantelzorgverleners en -ontvangers (wettelijk verplicht).

Overige groepen zonder zorgvraag waar beleid aandacht aan moet geven: vergunninghouders, woonwagbewoners, arbeidsmigranten, studenten (zie paragraaf 6.5).

Wat gaan we daarvoor doen?

Onze aanpak is gericht op meerdere sporen:

- Huisvesting: het vergroten van het aanbod van verschillende woonvormen voor aandachtsgroepen, door nieuwbouw en benutten van bestaande voorraad.

- Zorg- en ondersteuning: gericht op zo prettig mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
- Veerkracht: Goede landing in de wijk voor mensen in een kwetsbare positie.

In de volgende subparagrafen lichten we dit toe.

6.2.2 Voldoende geschikt woonaanbod voor aandachtsgroepen

We zetten in op het vergroten van het aanbod van geschikte woningen als onderdeel van onze bredere inzet voor nieuwbouw, het beter benutten van bestaande woningen en het passend toewijzen van sociale huurwoningen (zie hoofdstuk 4). De grootte van de doelgroepen is in de loop van de jaren toegenomen en de beschikbaarheid van woningen verminderd. Dit vertraagt de beweging naar meer zelfstandig kunnen (blijven) wonen.

We streven naar een eerlijke verdeling van aandachtsgroepen over de regio. Amersfoort heeft als centrumgemeente veel zorg- en opvangvoorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd/begeleid wonen. Veel inwoners uit de regio maken gebruik van deze voorzieningen. Daarbij geldt het principe dat iemand bij uitstroom uit zorg of opvang, uitstroomt naar de gemeente van herkomst tenzij er zwaarwegende bezwaren zijn. Zie ook de regiovisie “samen in de wijk” (2021). In het kader van de regionale fair share afspraken zijn kwantitatieve afspraken gemaakt over de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Deze afspraken zijn lokaal verder aangevuld met de opgave voor vergunninghouders en overige urgenten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opgave per doelgroep. Er moet nog een lokale berekening worden gemaakt van het verschil tussen de vraag/opgave en het huidige en toekomstige aanbod.

Tabel opgave aandachtsgroepen

Categorie:	Structurele jaarlijkse opgave in woonplekken tot 2030:
Uitstroom jeugdzorg met verblijf	27
Uitstroom maatschappelijke opvang	29
Uitstroom detentie	8
Uitstroom forensische zorg	9
Uitstroom beschermd wonen	54
Overig urgenten (mantelzorg, chronische medische beperking, DUUP-regeling, herhuisvesting, sociale urgentie)	79
Vergunninghouders	200 (excl. achterstand; in 2025 en 2026 +70)
Arbeidsmigranten	17
Woonwagenbewoners	7
Uitstroom begeleid wonen	Niet bekend
Studenten	Niet bekend
Totaal	430

(*in het regionale onderzoek is uitgegaan van een ‘beleidsvrije’ prognose op basis van demografische doorrekening en geeft vooral een richtlijn, onderstaande opgave kan veranderen en bijgesteld worden o.b.v. veranderend beleid en maatschappelijke ontwikkelingen)

Voor aandachtsgroepen zijn verschillende woonvormen nodig (zie kader). Daarvoor werken we samen met zorgpartijen en corporaties. Bij nieuwbouwprojecten stimuleren we dat ontwikkelaars dergelijke woningen realiseren. Voor een belangrijk deel gaat het om reguliere sociale huurwoningen. Veel van deze doelgroepen zijn aangewezen op huurwoningen tot de 1^e of 2^e aftoppingsgrens en jongeren tot 21 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. Vanuit het programma Wonen en Zorg streven we ook naar specifieke woon(zorg)vormen (‘specials’):

- Vormen van zorg met verblijf zoals beschermd wonen blijven nodig. Daarvoor is deels vervanging van zorgvastgoed nodig.
- Er zijn vooral extra zelfstandige woningen nodig waar ambulante zorg geleverd kan worden. Dat kan ook in geclusterde vorm met een gemeenschappelijke ruimte.
- We streven naar gemengd wonen in permanente vorm. Bestaande gemengd wonen projecten in Amersfoort zijn allemaal op tijdelijke locaties, die op termijn verdwijnen.
- Realisatie van tussenvormen als kamertraining, doorstroomlocaties, estafettewoningen, crisisplekken, kortdurend begeleid wonen. Bij voorkeur in permanente vorm, maar ook tijdelijke vormen zijn voorlopig nog nodig.

- Toevoegen van tijdelijke woningen. De wooneenheden hebben een relatief lage huur en bieden de mogelijkheid om woon(zorg) variaties te ontwikkelen. Onze voorkeur gaat uit naar locaties die voor een langere periode beschikbaar zijn (10-15 jaar) vanwege de exploitatietermijn.

Extra aandacht gaat de komende jaren uit naar de huisvesting van twee groepen binnen de aandachts-groepen: mensen die uitstromen uit zorg of opvang en vergunninghouders. In onderstaande tabel is te zien hoeveel woningen aan deze twee groepen de afgelopen jaren zijn toegewezen.

Tabel: Toewijzingen aan urgenten tussen 2016 en 2024

Toewijzingen aan urgenten naar reden van urgentie									
Reden urgentie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Verhuringen	978	1.090	1.111	853	1.084	1.406	1.067	1.350	1.130
Verhuringen aan urgenten	345	319	242	210	224	287	303	325	269
Dreigend dakloos		1	0	0	2	1	1	2	2
Echtscheiding		45	48						
Relationeel				24	29	7	9	11	7
Sociaal	100	65	81	21	14	16	1	1	1
Reclassering / Ex-gedetineerd	5	3	6		2	2			
Financieel	9	5	7	3	16	9	2	7	11
Geweldbedreiging / overlast	0	2	1	2	3	2	1	1	0
Sloop/nieuwbouw / Herhuisvesting	47	13		50	36	48	45	26	36
Mantelzorg		1	0		4	2	4	1	5
Medisch	9	14	5	9	22	30	37	22	23
Individueel traject	63	44	23						
Uitstroom maatschappelijke instelling	13	23	24	79	77	116	114	198	106
Verblijfsvergunning	99	101	47	22	22	56	89	57	78
Urgenten (niet-verblijfsvergunning)	246	218	195	188	202	231	214	268	191
Aandeel urgenten t.o.v. totaal	35,3%	29,3%	21,8%	24,6%	20,7	20,4%	28,4%	24,1%	23,8%
Aandeel verblijfsvergunning t.o.v. totaal	10,1%	9,3%	4,2%	2,6%	2,0%	4,0%	8,3%	4,2%	6,9%
Aandeel verblijfsvergunning t.o.v. urgenten	28,7%	31,7%	19,4%	10,5%	9,8%	19,5%	29,4%	17,5%	29,0%

*het totaal aantal verhuringen bevat ook verhuringen van aanbieders buiten de OPA-corporaties (Omnia Wonen, Portaal, De Alliantie).

Deze aanbieders wijzen geen woningen aan urgenten toe.

** De definities binnen urgentiecategorieën zijn in de loop der jaren veranderd (door gewijzigde wetgeving), hierdoor komen niet alle categorieën in elk jaar terug, of zijn categorieën samengevoegd

In het actieplan aandachtsgroepen zijn maatregelen voor de komende jaren uitgewerkt om voor deze doelgroepen de druk van de ketel te halen:

- Het aanbod te vergroten door:
 - Woningdelen zoals friendswonen en hospitaerverhuur. We gaan belemmeringen in lokale regels wegnemen. Bestaande projecten zetten we voort.
 - Nieuwe locaties voor flexwoningen bovenop al geplande locaties.
 - 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan urgenten en statushouders. We gaan bekijken hoe we hierbinnen nog een nadere onderverdeling tussen de verschillende doelgroepen kunnen maken.
 - Extra woningen aftoppen van huurprijzen. We hebben afspraken gemaakt met corporaties en zorgen voor financiële compensatie van de lagere huurinkomsten.
 - Een deel van de lootwoningen in 2025 en 2026 benutten.
 - Woningen aanpassen voor grote huishoudens.
- Anders verdelen en instroom reguleren:
 - Bij uitstroom uit zorg zoveel mogelijk huisvesten in de gemeente van herkomst.
 - Mensen krijgen minder snel een urgentieverklaring (bindingseis naar 2 jaar).
 - Housing First voor mensen die intensieve begeleiding nodig hebben na dakloosheid en verblijf in de maatschappelijke opvang. Dit zetten we voort.
 - Wonen Eerst voor mensen met een woonprobleem (dak- en thuisloosheid of de dreiging daarvan) met risico op verergering van problematiek, bijvoorbeeld door het verliezen van baan of studie. We verkennen de mogelijkheden.

6.2.3 Zorg en ondersteuning

Op grond van de WMO en de Jeugdwet is de gemeente verantwoordelijk voor het beschikbaar hebben van voldoende (specialistisch) ondersteuning- en zorgaanbod. Dit betreft zowel intramuraal aanbod (bijvoorbeeld op het gebied van beschermd wonen en intramurale jeugdhulp) als ambulante vormen van begeleiding. Sinds 2015 wordt gewerkt aan transformatie van het sociaal domein om zorg en ondersteuning bereikbaar en betaalbaar te houden. In Amersfoort is dit verankerd in het Beleidskader inclusieve Stad met de volgende principes:

- Dichtbij, in de wijk.
- Meer algemene voorzieningen, minder specialistische hulp.
- Versterking sociale basisinfrastructuur.

Als mensen zelfstandig thuis moeten wonen, moeten ook zorg, ondersteuning en voorzieningen in de nabijheid zijn. We versterken de samenwerking van betrokken partijen zodat huisvesting en zorg goed op elkaar afgestemd zijn. Via het Zorgakkoord geven partijen als het zorgkantoor, gemeenten, huisartsen, wijkteams, zorgaanbieders en andere actoren hier uitvoering aan. We zorgen voor een goede overgang vanuit zorg naar zelfstandig wonen. De afspraken "Thuis in de wijk" zijn hierbij de basis. Met regio gemeenten maken we afspraken over het regionaal inzetten van deze werkafspraken. Een deel van de voorzieningen zal elders in de regio gerealiseerd moeten worden om zo de zorg dicht bij de mensen te organiseren.

6.2.4 Veerkracht van wijken

Meer mensen in een kwetsbare positie blijven in de wijken wonen. Zij wonen vaak in woonwijken waar een groot aandeel sociale huurwoningen staat. In deze wijken staat het omzien naar elkaar onder druk (men heeft al genoeg aan de eigen problemen), terwijl het omzien naar elkaar juist de steunpilaar is onder het beleid dat zich richt op langer thuis wonen van mensen in een kwetsbare positie. Om het leefbaar en prettig wonen in deze wijken te behouden of te stimuleren, moeten we werken aan het versterken van de veerkracht van deze wijken én het behouden van de veerkracht in andere wijken. Dat is beschreven in paragraaf 5.3.2 Vanuit het programma Wonen en Zorg zetten we in op:

- We zetten projecten als Thuis in de Wijk en de inzet van community coaches voort. Community building is een kansrijke aanpak om problemen aan te pakken; met partners werken we aan een aanpak om dit verder vorm te geven.
- In geval van een individuele crisissituatie zorgen we vanuit diverse zorg- en veiligheid programma's voor snelle opvolging, om negatieve impact op leefbaarheid te voorkomen.
- Samen met de woningcorporaties verkennen we wat er in de samenwerking bij het voorkomen van huisuitzettingen, overlastgevend gedrag, isolement en mijden van zorg nog verbeterd kan worden.

6.2.5 Woonwagengewoners

We willen dat Amersfoort ook voor woonwagengewoners een thuis biedt en dat er passende woonruimte is. Gezien de grote vraag van woonwagengewoners naar woonruimte willen wij dat er nieuwe standplaatsen worden gerealiseerd. Woonwagengewoners vragen met hun woon- en leefwijze om een specifieke woonvorm: woonwagenstandplaatsen. Op locaties die daarvoor geschikt zijn en waar realisatie wenselijk en kansrijk is gaan we dit verder verkennen. We verkennen ook of vormen van huur of koop in de vrije sector haalbaar zijn.

Aanpak Uitbreiding Standplaatsen

Wij hebben op dit moment 12 woonwagenlocaties met 142 standplaatsen. Uit een woonbehoefteonderzoek onder de bewoners van deze woonwagenlocaties, blijkt dat er grote behoefte bestaat aan meer woonwagenstandplaatsen: 67 extra standplaatsen voor de interne vraag (van inwonende en uitwonende kinderen van 18 jaar en ouder) en daarboven nog een behoefte aan 28 extra standplaatsen voor de vraag vanuit spijtoptanten. Dit zijn bewoners die al dan niet noodgedwongen in een woning zijn gaan wonen, maar een terugkeerwens hebben naar een woonwagen. Het grote tekort aan standplaatsen heeft twee concrete oorzaken: er zijn in de afgelopen 25 jaar geen nieuwe standplaatsen aan de totale voorraad toegevoegd (het aantal standplaatsen is gelijk gebleven) en er vinden nauwelijks mutaties plaats, dit gebeurt bijna uitsluitend bij overlijden van de bewoners. Tegelijkertijd groeit de doelgroep en blijft ook onder jonge woonwagengewoners de behoefte samen met familie op een woonwagenlocatie te wonen en leven. Veel

van deze jonge woonwagenebewoners wonen nu noodgedwongen bij ouders of grootouders in, omdat doorstroming naar een eigen standplaats niet mogelijk is.

Daarnaast heeft de commissie voor de rechten van de mens zich uitgesproken over de rol van overheden bij het in stand houden van de woonwagencultuur. Dat brengt voor de gemeente de verplichting met zich mee om het woonwageneleven te faciliteren en voldoende standplaatsen beschikbaar te stellen om het traditionele familie- en gemeenschapsleven mogelijk te maken.

Kijkend naar de inschrijftijden zien we dat die voor woonwagenestandplaatsen veel langer zijn dan voor woningen. In 2023 was de gemiddelde schrijftijd voor een standplaats ruim 14 jaar. De gemiddelde inschrijftijd voor woningen ligt op ruim 7 jaar. Daarmee is vanuit het creëren van gelijke kansen voor doelgroepen woningzoekenden inzet op nieuwe standplaatsen gewenst.

Gezien de grote vraag naar woonwagenestandplaatsen en gezien onze verplichting om voldoende huisvesting voor deze doelgroep te realiseren, gaan we conform de lijn een thuis voor iedereen uit het coalitieakkoord, ons inzetten voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen. Tot 2030 willen we ongeveer twintig standplaatsen toevoegen. Daarbij kijken we ook naar de omvang van de standplaatsen en naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van de schaars beschikbare ruimte.

6.2.6 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten vervullen een belangrijke rol voor de economie. Het is belangrijk dat arbeidsmigranten op een passende en gezonde manier gehuisvest worden. Dit is de verantwoordelijkheid van werkgevers. Landelijk is bekend dat slechte leefomstandigheden, met risico op overbewoning en uitbuiting regelmatig voorkomen onder arbeidsmigranten, wat hen kwetsbaar maakt, maar er zijn ook zorgen over leefbaarheid. De omvang en problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten is in Amersfoort nog niet goed in beeld en vraagt om een verdere verkenning.

6.3

6.3.1 Ouderen

Wat willen we bereiken?

We willen dat er voor ouderen een aantrekkelijk woningaanbod is in een geschikte omgeving. We hebben te maken met een zeer diverse groep met uiteenlopende woon(zorg)wensen. We kijken naar alle ouderen (van 65 jaar en ouder) met specifieke aandacht voor ouderen met kwetsbaarheden. Ouderen vormen geen uniforme groep, maar verschillen duidelijk in hun wensen, behoeften en mogelijkheden. En deze kunnen in de loop van de tijd sterk veranderen. De één heeft behoefte aan privacy, terwijl de ander prijs stelt op gezamenlijke voorzieningen. De nieuwe oudere heeft vaker een hoger inkomen en meer vermogen dankzij een eigen koopwoning. Kortom, dé senior bestaat niet. Daarom richten we ons zowel op de ouderen die nog gezond en vitaal zijn, als op de ouderen die zorg of ondersteuning nodig hebben en op ouderen die prettig willen blijven wonen op hun huidige plek of die willen verhuizen of daar over twijfelen (zie kader).

Langer zelfstandig wonen

Als je al lange tijd in een fijn huis woont in een bekende woonomgeving, dan is de wens om daar te blijven wonen vaak groot. Ook als de woning minder geschikt wordt door mobiliteits- of psychogeriatrische problemen of omdat het gewoon te groot wordt. De burens en een sociaal netwerk zijn in die situatie belangrijk. Het voorkomt eenzaamheid en biedt vaak ondersteuning waardoor je langer zelfstandig kan blijven. Gevolg is echter vaak dat mensen daardoor in een minder geschikte woning blijven wonen. Dit gebeurt ook in situaties waar dit eigenlijk niet meer kan waardoor extra zorg en ondersteuning nodig is, hoge kosten voor woningaanpassingen worden gemaakt en weinig doorstroming op de woningmarkt plaatsvindt. We zetten daarom ook in op bewustwording. Voor ouderen met een verhuiswens zijn er nog te weinig geschikte woningen waardoor ze nog te vaak toch niet verhuizen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Onze aanpak is gericht op meerdere sporen:

- Huisvesting: Voldoende geschikt woonaanbod voor ouderen via nieuwbouw en het aanpassen en beter benutten van bestaande woningen.
- Verhuisgedrag: Bewustwording en informatievoorziening over langer zelfstandig wonen en stimuleren dat ouderen willen en kunnen verhuizen.
- Buurt: Een passende woonomgeving voor ouderen, fysiek en sociaal.
- Zorg: Zorg is zo dicht mogelijk bij huis georganiseerd.

In onderstaande subparagrafen lichten we dit toe.

6.3.2 Voldoende geschikt woonaanbod voor ouderen

Door de vergrijzing en de verandering van de ouderenzorg, die is gericht op langer zelfstandig wonen, is er een meervoudige opgave voor de huisvesting van ouderen. Het aantal huishoudens vanaf 65 jaar zal toenemen: van bijna 18.000 in 2025 naar meer dan 27.000 in 2040 (zie tabel in paragraaf 4.3). Er zijn dan ook meer woningen voor ouderen nodig zijn. We streven daarbij naar het toevoegen van ouderenwoningen in alle prijssegmenten: van sociale huur en middenhuur tot duurdere huur en van betaalbare koop tot duurdere koop. De woon(zorg)wensen van ouderen zijn divers:

Tabel: woonvoorkeur ouderen

	Eengezins koopwoning	Eengezins huurwoning	Appartement koop	Appartement huur	Totaal koop	Totaal huur
Ouderen 65+ laag inkomen	3%	8%	23%	66%	26%	74%
Ouderen 65+ hoog inkomen	30%	10%	39%	21%	69%	31%
Middeninkomens vanaf 35 jaar	39%	17%	17%	27%	56%	44%
Gemiddelde alle huishoudens	50%	13%	15%	21%	65%	35%

Bron: WoON Amersfoort

De tabel laat zien dat lage inkomens een voorkeur hebben voor huurappartementen (66%) en hoge inkomens hebben een voorkeur voor koopwoningen en daarbinnen iets meer voorkeur voor een koopappartement (39%) dan een eengezinskoopwoning (30%).

In het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting zijn afspraken gemaakt over de opgave van verschillende woonvormen voor ouderen. Onderstaande tabel geeft de doorkijk naar 2030 en 2040, voor Amersfoort en de regio.

Tabel opgave ouderenhuisvesting regio Amersfoort

Basis	tot 2030			tot 2040		
	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Amersfoort	850	1.010	250	2.105	2.240	710
Baarn	110	80	60	260	170	130
Barneveld	235	300	70	690	720	250
Bunschoten	85	60	60	205	150	150
Eemnes	85	40	10	185	90	30
Leusden	155	170	60	385	350	190
Nijkerk	160	180	50	430	440	150
Soest	190	270	80	415	560	180
Woudenberg	50	70	10	125	180	50
Totaal	1.920	2.180	650	4.800	4.900	1.840

(*in het regionale onderzoek is uitgegaan van een 'beleidsvrije' prognose op basis van demografische doorrekening en geeft vooral een richtlijn, onderstaande opgave kan veranderen en bijgesteld worden o.b.v. veranderend beleid en maatschappelijke ontwikkelingen)

Om lokaal de doorvertaling te maken is de opgave afgezet tegen het bestaande en toekomstige aanbod. Voor nultredenwoningen is dit niet in beeld gebracht en hebben we alleen de opgave in beeld (opgave 2030 = 850, opgave 2040 = 2.105). Voor geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen geeft de opgave afgezet tegen het aanbod het volgende beeld:

Tabel vraag-aanbod geclusterde en zorggeschikte woonvormen (+ is overschot, - is tekort)

Geclusterde woonvormen	Vraag – aanbod 2030	Vraag – aanbod 2040
Sociale huur	+1.527	+1.127
Vrije sector huur	-190	-310
Koop	-1.510	-2.220
Zorggeschikte woonvormen	Vraag – aanbod 2030	Vraag – aanbod 2040
Geclusterd zorggeschikt	-171	-631

Een groot deel van de lokale opgave ligt in de koop en in mindere mate de vrije sector huur. In het sociale segment lijkt een overschot, maar er is in de praktijk sprake van een mismatch in aanbod en vraag. De kwaliteit van een deel van bestaande geclusterde woonvormen in de sociale huur (die opgenomen zijn in het aanbod) sluit niet aan bij de woon(zorg)wensen van ouderen, bijvoorbeeld omdat een ontmoetingsruimte ontbreekt. Bij geclusterd zorggeschikte woningen is sprake van een oplopend tekort. Een deel daarvan zal in het sociale segment gerealiseerd moeten worden.

Drie hoofdvormen voor ouderenhuisvesting

We vergroten het woningaanbod voor ouderen via nieuwbouw en het aanpassen van bestaande woningen of wooncomplexen. Daarbij kijken we ook naar de woonkwaliteit. We onderscheiden drie hoofdvormen die aansluiten bij de regionaal gemaakte afspraken over ouderenhuisvesting:

- **Nultredenwoningen:** Bij nultredenwoningen gaan we uit van zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woningen bereikbaar zijn zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer.
- **Geclusterde woningen:** dit zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in het wooncomplex of op loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Bij clustering gaan we uit van een schaal van minimaal 12 woningen. Deze woningen worden bij voorkeur dementievriendelijk ingericht. We zien in de nieuwbouw deze woonvorm als een 'special', wat deel uit kan maken van maatwerk in planvorming. Met name in de koop is een grote behoefte aan deze woonvorm.
- **Zorggeschikte woningen:** Voor zorggeschikte woningen geldt naast dat deze woningen nultreden en geclusterd zijn, de woningen ook geschikt zijn voor ouderen met de WLZ-indicatie van volledig pakket thuis (VPT). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen worden dementievriendelijk ingericht. In de nieuwbouw beschouwen we deze woonvormen als een 'special', wat deel uit kan maken van maatwerk in planvorming.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) komen nieuwe definities voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen. Wij zullen dan ook met deze definities gaan werken en dit geeft partijen (landelijk) duidelijkheid over eisen bij nieuwbouw. Wij willen daar lokaal geen aanvullende verplichtingen op formuleren. Wel willen wij met ontwikkelende partijen ook andere invalshoeken bekijken en waar mogelijk in plannen kijken naar aspecten als rollator-toegankelijkheid en levensloopbestendigheid."

Om de opgaven te realiseren is onze inzet gericht op samenwerking met diverse partijen:

- Regionale samenwerking op basis van het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting.
- Samenwerking met corporaties over onder andere een geschikte voorraad voor ouderen met opgaven voor nieuwbouw en bestaande voorraad, woningtoewijzing (bijvoorbeeld in woonzorgcirkels) en doorstroming.
- Stimuleren dat ontwikkelaars passende ouderenhuisvesting realiseren (zie hoofdstuk 4).

- Ook met beleggers en andere woningeigenaren onderzoeken hoe we in de bestaande voorraad aanpassingen kunnen doen om de woningen meer geschikt te maken.
- Regionale samenwerking met gezondheidspartners onder de paraplu van Samen Sterker Eemland en op basis van het gezondheidsakkoord. Er is speciale aandacht voor ouderen.
- We werken woonconcepten die bijdragen aan community care en zorgzame buurten, zoals de Lang Leven Thuisflats en Buurten, verder uit.

6.3.3 Bewustwording en stimuleren dat ouderen willen en kunnen verhuizen

We merken dat veel ouderen nog onvoldoende bewust zijn van de gevolgen van langer zelfstandig wonen, bijvoorbeeld in hoeverre het verstandig is om in de huidige woning te blijven wonen (al dan niet met aanpassingen) of dat het beter is om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Dat is ook terug te zien in onderzoek (WoON Amersfoort) en verhuisdata. Ouderen verhuizen minder vaak en zijn minder actief op zoek naar een andere woning dan gemiddeld. Van alle verhuizingen in Amersfoort is 8% een huishouden vanaf 65 jaar (terwijl 24% van de huishoudens 65 jaar of ouder is; zie tabel in paragraaf 4.3). Van de ouderen heeft 3% een concrete verhuiscens tegenover 7% gemiddeld en van de ouderen wil 23% eventueel verhuizen tegenover 34% gemiddeld (zie tabel paragraaf 6.5). Met het oog op langer zelfstandig wonen en met het oog op doorstroming in de woningmarkt stimuleren we dat ouderen willen en kunnen verhuizen:

- Bij de woonruimteverdeling in de sociale huur bekijken we welke belemmeringen er zijn voor ouderen om te verhuizen en of er mogelijkheden zijn om voorrang te verlenen.
- We blijven inzetten op doorstroming op de woningmarkt om ouderen passender te laten wonen.
- We zetten in op bewustwording en informatievoorziening voor ouderen over hun toekomstige woon (zorg) situatie. Dat richt zich op ouderen die al zorg nodig hebben, maar ook op ouderen voor wie dat nog niet het geval is. We willen inwoners van Amersfoort tijdig bewust maken van de impact van het ouder worden en de keuzes die daarbij komen kijken.

6.3.4 Passende zorg en ondersteuning dicht bij huis

Het leveren van voldoende zorg is randvoorwaarde bij de huisvesting van ouderen en andersom: er moet voldoende schaalgrootte van projecten voor het leveren van verpleegzorg, wijkverpleging en zorg vanuit de Wmo. Via het Zorgakkoord geven partijen als het zorgkantoor, gemeente, huisartsen, wijkteams, zorgaanbieders en andere actoren uitvoering aan de verbetering van de levering van zorg. Het is van belang dat de component 'wonen' aansluit hierbij, door een diverse woningvoorraad die past bij de zorg die geleverd moet worden. Het toekennen van maatwerkvoorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van bestaande woningen wordt geborgd via het gemeentelijke WMO-beleid.

6.3.5 Een passende woonomgeving voor ouderen

Met de focus op langer zelfstandig wonen voor ouderen wordt het belang van een passende woonomgeving, die uitnodigt tot ontmoeten en vitaliteit door beweging, steeds groter. We hebben daarbij oog voor de diversiteit van de doelgroep, in behoefte op gebied van wonen (waar en in welke vorm), zorg (zwaarte en vormen) en welzijn (regie op eigen leven, sociale contacten, gezondheid). Omdat ouderen langer zelfstandig thuis moeten wonen vraagt dat om extra aandacht voor de mobiliteitsoplossingen voor ouderen, bijvoorbeeld voor het kunnen uitladen van boodschappen. We werken woonconcepten die bijdragen aan community care en zorgzame buurten, zoals de Lang Leven Thuisflats en Buurten, verder uit. De behoefte aan woonvormen waar ouderen beschut, geclusterd en met speciale aandacht voor een sterke zorgzame gemeenschap kunnen wonen neemt toe. Bewoners, zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties en gemeente werken hier op nieuwe manieren samen om dit te bewerkstelligen.

6.4 Samenwerking wonen en zorg aandachtsgroepen en ouderen

Via het netwerk wonen en zorg blijven we de verbinding leggen tussen zorgaanbieders, welzijnswerk, woningcorporaties en belangenbehartigers. Het organiseren en inrichten van goede zorg en ondersteuning passend bij woonvormen waar mensen zoveel als mogelijk zelfstandig wonen, vraagt om stevige samenwerking tussen alle partijen. Een belangrijk onderdeel daarbij is het financieringsvraagstuk van het mogelijk maken van zelfstandig wonen. Op individueel niveau gaat het om afstemming over beschikkingen en voorzieningen die bewoners vanuit allerlei wetten (kunnen) krijgen. Maar ook op collectief niveau zijn er financiële componenten, waarvoor de dekking nog niet altijd goed georganiseerd is. Dan gaat het bijvoorbeeld om de realisatie van gemeenschappelijke of ontmoetingsruimtes of intensiever beheer in bepaalde woonvormen. Uitgangspunt is dat zoveel als mogelijk binnen de bestaande zorg- en welzijnsinfrastructuur wordt opgelost. Als toch iets extra's nodig blijkt dan zetten we als gemeente erop in zoveel mogelijk te werken vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap, waarbij we kosten en baten evenredig verdelen over partijen. Gemeente neemt het voortouw in het organiseren van aanvullende baten via Rijks(subsidie)regelingen.

6.5 Jongeren

Wat willen we bereiken?

We willen dat er voor jongeren voldoende betaalbare en passende woonruimte is. Bij jongeren verandert er nog veel in hun leven waardoor ze relatief vaak een verhuisswens hebben. Denk aan jongeren die nog thuis wonen of jongeren die willen doorstromen naar een ruimere woning omdat hun inkomen stijgt of ze gaan samenwonen of kinderen krijgen. Jongeren tot pakweg 35 jaar zijn derhalve het meest op zoek naar woonruimte, maar vaak is hun inkomen een drempel om betaalbaar en passend te kunnen wonen. Onderstaande tabel laat zien dat huishoudens tot 35 jaar een bovengemiddelde verhuisswens hebben (21% wil beslist verhuizen; gemiddeld is dat 7%).

Tabel: Verhuisswensen en verhuisgedrag in Amersfoort

Huishouden	Wil beslist verhuizen (verhuisswens)	Wil eventueel verhuizen (verhuisswens)	Aandeel in verhuizingen (verhuisgedrag)
Tot 35 jaar	21%	49%	45%
35 tot 65 jaar	6%	34%	47%
Vanaf 65 jaar	3%	23%	8%
Gemiddelde alle huishoudens	7%	34%	100%

Bron: WoON Amersfoort / gemeente Amersfoort

De tabel laat ook zien dat huishoudens tot 35 jaar bovengemiddeld vaak verhuizen: hun aandeel verhuizingen is met 45% ongeveer even groot als die van huishoudens van 35 tot 65 jaar met 47%, terwijl het aantal huishoudens tot 35 jaar (bijna 14.000) kleiner is dan huishoudens van 35 tot 65 jaar (ruim 43.000).

In deze paragraaf richten we ons verder vooral op de 'jongere' jongeren tot ongeveer eind twintig. Voor deze groep is meer nodig dan onze inzet voor reguliere woningen. De 'oudere jongeren' zijn in de regel doorstromers en hun woonwens kan vooral met reguliere woningen worden bediend (zie hoofdstuk 4). Onze inzet voor jongeren met een behoefte aan zorg of ondersteuning is eerder beschreven in dit hoofdstuk bij de aandachtsgroepen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Onze inzet voor jongeren is gericht op betaalbare woonruimte via nieuwbouw en vooral de bestaande voorraad.

- We gaan in beeld brengen welke diversiteit aan woonwensen er is onder jongeren, welke knelpunten zij ervaren bij het vinden van betaalbare en geschikte woonruimte en welke aanvullende maatregelen er eventueel nog verder zijn te nemen.
- Stimuleren dat ontwikkelaars jongerenwoningen realiseren (zie hoofdstuk 4).
- Nieuwe locaties met tijdelijke woningen voor jongeren en andere doelgroepen voor wie de nood hoog is zoals spoedzoekers.
- Afspraken met corporaties, omdat veel jongeren zijn aangewezen op sociale huurwoningen.
- Jongeren tot 21 jaar zijn vooral afhankelijk van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en die woningen zijn schaars; we geven prioriteit aan jongeren met een urgentieverklaring of zorgvraag.
- Uitbreiding van het aantal kamers (onzelfstandige woningen). Bestaande kamercomplexen willen we behouden (in ieder geval zolang er een tekort is aan kamers); aanvragen om deze om te vormen tot zelfstandige appartementen wijzen we in principe af, tenzij er zorgwoningen met een sociale huur gerealiseerd worden. Andere vormen van kamerbewoning zijn woningdelen en hospitaverhuur.
- Een woonvorm in opkomst is de wooncoöperatie (zie kader) en dat willen we stimuleren; hoe we dat kunnen doen vraagt nog om nadere verkenning. Overigens hoeft een dergelijke woonvorm niet beperkt te zijn tot jongeren, ook woonvormen met menging van verschillende doelgroepen willen we stimuleren zoals meergeneratiewoningen (jong en oud) of gemengd wonen (vragende en dragende bewoners).

Wat is een wooncoöperatie?

In een wooncoöperatie nemen bewoners zelf de regie over hun woning en de woonomgeving. Ze zijn in staat om zélf betaalbare woonruimte te realiseren. Ook kan het bijdragen aan tegengaan van eenzaamheid en betrokkenheid bij burens en de buurt.

Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich om samen huurwoningen te bouwen en/of in beheer te hebben, zonder winstoogmerk. Bewoners maken afspraken over:

- Het delen van ruimtes en voorzieningen;
- Het innen van de huren en;
- Het aannemen van nieuwe bewoners.

Een wooncoöperatie kan een kleine, hechte vriendengroep zijn maar ook een grote, wat lossere groep. Er zijn vijf soorten wooncoöperaties:

- Vastgoedcoöperatie: Huren van je collectief. Het collectief koopt en ontwikkelt zelf en verhuurt dan de woningen aan de leden.
- Beheercoöperatie:
 - Samen huren. Het collectief huurt het gehele complex (meestal van een woningcorporatie) en verhuurt de woningen onder aan de leden.
 - Zelf huren. De leden huren zelf van een externe partij (meestal de woningcorporatie).
- Koperscoöperatie:
 - Samen kopen. Het collectief koopt en ontwikkelt zelf. De leden worden mede-eigenaren.
 - Zelf kopen. De leden kopen en financieren individueel, maar organiseren samen (ver)bouw(ing) en/of beheer. De leden kopen ieder hun eigen woning, eventueel via een VVE-constructie.

6.6 Gezinnen met kinderen

Wat willen we bereiken?

We willen dat er voor gezinnen met kinderen of jonge stellen met een kinderwens voldoende betaalbaar en passend woonaanbod is in een kindvriendelijke omgeving. De opgave ligt vooral bij jonge stellen met een kinderwens die nog geen kinderen hebben (gezinsvormers) en gezinnen met nog jonge kinderen die nog een stap willen maken naar een voldoende ruime woning. Dit zijn veelal nog mensen onder 35 jaar en die vormen, samen met overige jongeren, de grootste groep woningzoekenden. Met name gezinnen met een middeninkomen dreigen tussen wal en schip te vallen omdat ze teveel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur en de prijzen in de vrije sector zo hard zijn gestegen dat betaalbaar aanbod van gezinswoningen is afgenomen. Deze groep komt steeds meer in verdringing. Daarom willen we dat vooral het aantal betaalbare gezinswoningen toeneemt.

Onderstaande tabel laat zien dat (eenouder)gezinnen die willen verhuizen een bovengemiddelde voorkeur hebben voor koopwoningen en dan vooral in de vorm van een eengezinswoning.

Tabel: woonvoorkeur (eenouder)gezinnen met een verhuiscens

	Eengezins koopwoning	Eengezins huurwoning	Appartement koop	Appartement huur	Totaal koop	Totaal huur
Gezinnen laag inkomen	38%	34%	6%	22%	44%	56%
Gezinnen hoog inkomen	84%	8%	5%	3%	89%	11%
Huishoudens tot 35 jaar	54%	11%	13%	22%	67%	33%
Middeninkomens vanaf 35 jaar	39%	17%	17%	27%	56%	44%
Gemiddelde alle huishoudens	50%	13%	15%	21%	65%	35%

Bron: WoON Amersfoort

De tabel laat ook zien dat gezinnen hun woonvoorkeur aanpassen aan hun inkomen: bij lage inkomens is de behoefte aan huur en appartementen hoger en bij hoge inkomens is de behoefte aan koop en eengezinswoningen groter. Het is aannemelijk dat ook jonge gezinsvormers (onderdeel van huishoudens tot 35 jaar) en gezinnen met een middeninkomen (onderdeel van middeninkomens vanaf 35 jaar) meer voorkeur hebben voor koop en eengezinswoningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het vergroten van het woonaanbod voor (eenouder)gezinnen met kinderen en gezinsvormers doen we met nieuwbouw, maatregelen gericht op doorstroming van ouderen zodat gezinswoningen vrij komen en binnen de sociale huur gaan we kijken naar de woonruimteverdeling. We zouden met nieuwbouw zo veel mogelijk willen aansluiten bij de woonvoorkeur van gezinnen, maar dat zal niet volledig haalbaar zijn omdat we, zoals afgewogen in de Omgevingsvisie, kiezen voor inbreiden boven uitbreiden en prioriteit geven aan betaalbare woningen (zie kader).

Dilemma: woonvoorkeur van gezinnen versus haalbaarheid

De woonvoorkeur van gezinnen met kinderen (inclusief eenoudergezinnen) zit vooral bij eengezinswoningen (een 'huis met een tuin' en waar geen woningen boven zijn), maar ook appartementen en benedenwoningen (gezinswoningen 'in gestapelde vorm', met een tuin of balkon of dakterras) kunnen passende woningen voor gezinnen zijn. Voor een nieuwbouwprogramma op basis van de woonvraag zou ongeveer de helft van de toe te voegen woningen een eengezinswoning moeten zijn. In de Omgevingsvisie hebben we reeds afgewogen dat dit niet haalbaar is met de keuze om zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen; hier worden vooral appartementen gebouwd. En met tweederde betaalbare woningen is het ook niet mogelijk om de helft eengezinswoningen te bouwen doordat de bouwkosten hiervoor te hoog liggen. Uitzondering is Bovenduist waar de grondkosten lager liggen dan op binnenstedelijke locaties en waar relatief kleine eengezinswoningen (met een gebruiksoppervlakte tot circa 80 m²) kunnen worden gebouwd in het hoge betaalbare koopsegment (tot 405.000 euro). Dit is echter niet genoeg om in de volledige woonvraag te kunnen voorzien. In de plancapaciteit is ongeveer 80% van de woningen een appartement en 20% een eengezinswoning.

Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de woonvraag, is onze inzet voor gezinswoningen een combinatie van keuzes:

- In Bovenduist heeft realisatie van eengezinswoningen prioriteit (vooral koopwoningen in het betaalbare en duurdere segment en bij voorkeur met koopinstrumenten, maar ook een deel in de sociale en middenhuur); dit is de enige plek in de stad waar deze woningen nog met grote aantallen gebouwd kunnen worden. Prioritaire doelgroep in Bovenduist is gezinnen met een middeninkomen tot ongeveer twee keer modaal (tot circa 90.000 euro). Bouwen van gezinswoningen net boven het betaalbare segment kan doorstroming opleveren waarbij in de bestaande voorraad gezinswoningen in het betaalbare segment beschikbaar komen.
- Binnenstedelijk willen we dat er meer gezinswoningen worden gebouwd; dat vraagt om meer diversiteit en woonkwaliteit. Niet op elke plek zal gebouwd (kunnen) worden voor gezinnen, maar als er voor gezinnen gebouwd wordt dan willen we vooral dat er gezinswoningen in gestapelde vorm worden gerealiseerd en waar mogelijk en gewenst ook in combinatie met eengezinswoningen.
- Voor de gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier willen we ook vooral inzetten op gezinswoningen in gestapelde vorm, al willen we dat hier voor de variatie ook een deel eengezinswoningen worden gebouwd.
- Om ook gezinnen met een inkomen tot ongeveer twee keer modaal in staat te stellen nieuw te bouwen gezinswoningen te kunnen kopen zetten we in op diverse koopinstrumenten (zie hoofdstuk 4).
- We zetten zoveel mogelijk in op doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning (zie paragraaf 4.8).
- In de bestaande voorraad willen we zoveel mogelijk de gezinswoningen en het gezinsmilieu behouden. Dat betrekken we ook bij de uitwerking van regels voor woningsplitsing (zie paragraaf 4.7).
- We willen met corporaties kijken naar het verbeteren van de slagingskans van gezinnen in de sociale huur via woningtoewijzing (zie paragraaf 4.6). Omdat de totale voorraad eengezinswoningen in de sociale huur op termijn kan afnemen, zou verkoop kunnen zorgen voor koopwoningen voor gezinnen met een midden of hoger inkomen; dit is onderdeel van de integrale opgave voor voorraadontwikkeling en gebiedsgerichte inzet.

6.7 Overige huishoudens

In voorgaande paragrafen hebben we niet alle mensen of huishoudens kunnen beschrijven. Bijvoorbeeld de grote groep mensen van middelbare leeftijd zonder kinderen, al dan niet alleenstaand of samenwonend. De woonbehoefte van deze en andere typen huishoudens is zeer uiteenlopend en valt samen met wat nodig is voor doelgroepen als jongeren, ouderen en gezinnen, afhankelijk van inkomen en leefsituatie. Zonder alle doelgroepen expliciet te beschrijven, gaat het beleid voor bijvoorbeeld nieuwbouw, beter benutten en woonruimteverdeling uiteindelijk over alle doelgroepen zodat Amersfoort een thuis is voor iedereen.

7 Uitvoering

7.1

7.1.1 Vijf uitvoeringslijnen

Uitvoeringslijnen

De activiteiten delen we in langs vijf uitvoeringslijnen:

1. Betaalbaar wonen, vitale wijken en samenwerking met corporaties
2. Gebiedsontwikkelingen en woningbouw in bestaande wijken
3. Bestaande voorraad en woonruimteverdeling
4. Geschikte ouderenhuisvesting
5. Wonen en zorg en overige aandachtsgroepen

Deze vijf uitvoeringslijnen zijn onderling sterk verweven en hebben overlap.

Op de volgende pagina's is per uitvoeringslijn in een tabel aangegeven welke doelen er zijn en welke activiteiten we daar voor doen.

Langdurige aanpak via samenwerking met vele partijen

Met partners werken we aan de woonopgaven en dat vergt een langdurige aanpak. Wij hebben overzicht en regie. Zo werken we samen met corporaties en huurdersorganisaties om grip te hebben op de ontwikkeling van betaalbare woningen, de toewijzing van sociale huurwoningen en zorgen voor veerkrachtige wijken. Voor de opgaven rond wonen en zorg hebben we een netwerk van zorg en woonpartners. Voor nieuwbouw zijn ontwikkelaars veelal de eigenaren van de grond. Plannen maken we samen en we stellen regels voor betaalbare woningen.

In dit hoofdstuk gaan we ook in op:

- Samenwerking (paragraaf 7.2)
- Juridisch instrumentarium (paragraaf 7.3)
- financiële aspecten (paragraaf 7.4)
- beleidscyclus en monitoring (paragraaf 7.5)

7.1.2 Betaalbaar wonen, vitale wijken en samenwerking met corporaties

Doelen (effect)	<ul style="list-style-type: none"> • Voor mensen met een laag en middeninkomen zijn er voldoende betaalbare woningen. • Wijken zijn leefbaar en sociaal veerkrachtig. • Goede spreiding van betaalbare woningen over de stad. 	
Doelen (effect)	<ul style="list-style-type: none"> • Tot 2040 worden er 10.000 betaalbare woningen toegevoegd; dat is twee derde van de totale groei van het aantal woningen (gemiddeld 1.000 per jaar). • Per project is er minimaal 35% sociale huur. • Toename van het aantal betaalbare koopwoningen in de plannen (van 10% naar minimaal 20%). • Behouden van voldoende midden huurwoningen in de plannen (ongeveer 10%). • Zoveel mogelijk van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen komen terecht bij corporaties. Ook voegen zij midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen toe. • Afname van de druk op sociale huur. • Versterken van de leefbaarheid en sociale veerkracht van gebieden waar dit onder druk staat. 	
Lange lijnen en speerpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw: bij woningbouwprojecten gelden regels voor betaalbare woningen; zie paragraaf 3.3.1 Betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw. • Uitwerken van een strategie met corporaties gericht op herstel van sociale veerkracht waar het nodig is en een goede spreiding van betaalbare woningen over de stad. We starten met een gebiedsgerichte aanpak in Liendert als onderdeel van het omgevingsprogramma Wij Liendert. • Afspraken met corporaties over voorraadontwikkeling, zoals over (sloop-)nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen. • Afspraken met corporaties over de voorwaarden van verkoop en de inzet van koopinstrumenten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lopend - Nieuw - Lopend - Nieuw

Overige Activiteiten	• Verstrekken Startersleningen (koopinstrument)	- Lopend
	• Evaluatie opkoopbescherming (koopinstrument)	- Lopend
	• Verkenning inkomensafhankelijke erfpacht (koopinstrument)	- Nieuw
	• Afspraken met corporaties over de huisvesting van jongeren	- Lopend
	• Stimuleren wooncoöperatie	- Nieuw
	• Inzet koopinstrumenten in Bovenduist	- Nieuw

7.1.3 Gebiedsontwikkelingen en woningbouw in bestaande wijken

Doelen (effect)	<ul style="list-style-type: none"> Amersfoort is een thuis voor iedereen; de woningen en de woonmilieus sluiten zo goed mogelijk aan bij de woon(zorg)wensen van alle doelgroepen. De nieuwe gebiedsontwikkelingen Langs Eem en Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist worden inclusieve en gemengde buurten en voegen nieuwe woonsmaken toe aan de stad. Woningbouw in de bestaande stad draagt bij aan kansen en opgaven in de wijk. Huidige en toekomstige generaties hebben een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving. 	
Doelen (aanpak)	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2040 worden er 15.000 woningen toegevoegd (waarvan twee derde betaalbaar); dat is gemiddeld 1.000 per jaar. Meer diversiteit en woonkwaliteit in de plannen, om beter aan te sluiten bij de woon(zorg)wensen van doelgroepen. In de grote gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist worden tot 2040 totaal ongeveer 12.000 woningen gebouwd. Amersfoort is in 2050 een CO2-neutrale stad en daartoe reductie van het gebruik van primaire grondstoffen (Activiteiten: zie Omgevingsprogramma Circulaire Stad) en maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen (Activiteiten: zie Omgevingsprogramma Energie). Zo veel mogelijk toekomstbestendig bouwen. Stimuleren van netbewust bouwen (Activiteiten: zie Omgevingsprogramma Energie). 	
Lange lijnen en speerpunten	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering Programma Woningbouw (integraliteit woningbouw opgaven en randvoorwaarden). Stroomlijnen planprocessen. Prioritering projecten (zie kader). Inzet Reserve Woningbouw. Uitvoering Woondeal en samenwerking met Rijk, Provincie, Regio. Onder andere de Versnellingsstafel (wegnemen knelpunten woningbouw), BO MIRT afspraken (subsidie voor met name infrastructuur), Woningbouw impuls (WBI subsidie), Start bouw impuls (SBI subsidie), Provinciaal programma wonen en werken (regionale afstemming over woningbouwprogramma). Planvorming Langs Eem en Spoor (zie het Omgevingsprogramma Langs Eem en Spoor dat in de maak is). Planvorming Hoefkwartier (zie Ontwikkelkader en aanvullende kaders voor Hoefkwartier). Planvorming Bovenduist (zie het Ontwikkelkader Bovenduist). Planvorming overige binnenstedelijke woningbouwprojecten. Toepassing Convenant Toekomstbestendig Bouwen in projecten. Dit gaat over de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit, gezonde leefomgeving. Aanvullend nemen we deel aan de City Deal Toekomstbestendig bouwen voor de ontwikkeling van Bovenduist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lopend - Lopend - Lopend - Lopend - Lopend - Lopend - Nieuw
Overige Activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> Bij nieuwe projecten in kaderstellende fase doelgroepenfocus bepalen, onder andere met een gebiedsanalyse; gericht op passende woonkwaliteit en diversiteit in plannen. Advisering door de Woonadviescommissie (WAC) over woonkwaliteit en toegankelijkheid in projecten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw - Lopend

7.1.4 Bestaande voorraad en woonruimteverdeling

Doelen (effect)	<ul style="list-style-type: none"> De bestaande woningvoorraad wordt zo goed mogelijk benut zodat de woningvoorraad nu en in de toekomst past bij de woon(zorg)wensen van doelgroepen, schaarse ruimte in de stad zo efficiënt mogelijk wordt gebruikt en er zo circulair mogelijk met grondstoffen wordt omgegaan. Sociale huurwoningen worden eerlijk en passend verdeeld, waarbij er balans is tussen de huisvesting van mensen met een urgentieverklaring, mensen die aanspraak kunnen maken op een vorm van voorrang en reguliere woningzoekenden die op basis van wachttijd of loting een sociale huurwoning zoeken. Voldoende doorstroming in de woningmarkt zodat er ook in de bestaande voorraad voldoende woningen beschikbaar komen voor mensen die op zoek zijn naar een andere woning. Zo min mogelijk ongewenste leegstand van woningen. 	
Doelen (aanpak)	<ul style="list-style-type: none"> Meer vormen van woningdelen. Heldere regels voor het splitsen van woningen. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Meer doorstroming, vooral: van ouderen in alle segmenten, binnen sociale huur en van sociale huur naar betaalbare koop. • Minder ongewenste leegstand van woningen. 	
Lange lijnen en speerpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpak stimuleren doorstroming, onder andere: <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren doorstroming ouderen en bewustwordingscampagnes - Stimuleren doorstroming binnen sociale huur via woningtoewijzing en prijsprikkels - Inzet wooncoach bij sociale huur - Verkennen inzet wooncoach in vrije sector • Pilot wijkgerichte voorrang bij Langs Eem & Spoor • Woonruimteverdeling: afspraken met corporaties over regulering woningtoewijzing waar leefbaarheid onder druk staat • Woonruimteverdeling: uitwerken woningtoewijzing in woon-zorgcirkels • Stimuleren verschillende vormen van woningdelen • Aanpassen beleidsregels voor kamerverhuur • Uitwerken regels voor woningsplitsing • Bestrijden langdurig ongewenste leegstand (bijhouden leegstand; aanschrijven eigenaren; handhaving op basis van Leegstandsverordening) 	<ul style="list-style-type: none"> - Lopend - Lopend - Lopend - Nieuw - Nieuw - Nieuw - Nieuw - Lopend - Nieuw - Nieuw - Lopend
Overige Activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstroming vrije sector: verkennen inzet tussenpartijen • Woonruimteverdeling: vrijkomende eengezinswoningen vaker toewijzen aan gezinnen met kinderen (verkennen mogelijkheden) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw - Nieuw

7.1.5 Geschikte ouderenhuisvesting

Doelen (effect)	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende geschikte woningen en woonomgeving voor ouderen. • Passende zorg en ondersteuning dicht(er) bij huis en in een veerkrachtige omgeving zodat ouderen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. 	
Doelen (aanpak)	<ul style="list-style-type: none"> • Meer geschikte woningen voor ouderen. Vooral: <ul style="list-style-type: none"> • Meer woonkwaliteit bij nieuwbouw, waaronder nultredenwoningen (zie aanpak nieuwbouw). • Verbeteren woonkwaliteit van bestaande geclusterde wooncomplexen in de sociale huur, met name het aanbrengen van ontmoetingsruimtes. • Meer vormen van geclusterd wonen in het midden- en duurdere segment met nadruk op koopwoningen. (ruim 2.500 tot 2040 via nieuwbouw en bestaande voorraad) • Meer zorggeschikte woningen voor ouderen (ruim 600 tot 2040 via nieuwbouw en bestaande voorraad). • Toename van het aandeel ouderen in woon-zorgcirkels. • Meer ouderen zijn zich bewust van de gevolgen van ouder worden en langer zelfstandig wonen en zijn geïnformeerd over hun opties, zoals over woningaanpassing, verhuizen en voorrangregels. 	
Lange lijnen en speerpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering Aanpak Ouderenhuisvesting en regionaal afsprakenkader ouderen (onderdeel van Programma Wonen en Zorg), gericht op: <ul style="list-style-type: none"> • geschikt woonaanbod, zoals geclusterde ouderenhuisvesting (ook via nieuwbouw, aanpassingen bestaande woningen en afspraken met corporaties over voorraad en toewijzing) • bewustwording en stimuleren doorstroming • zorg en ondersteuning (maatregelen sociaal domein) • passende woonomgeving, waaronder ook woon-zorgcirkels • Maatwerk op betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw in woon-zorgcirkels of als er 'specials' zoals geclusterde ouderenhuisvesting worden gerealiseerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lopend - Nieuw
Overige Activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Met beleggers en andere woningeigenaren mogelijkheden onderzoeken om bestaande woningen beter geschikt te maken voor ouderen. • Realisatie woonconcepten als Lang Leven Thuisflats en Buurten • Maatregelen gericht op doorstroming en woonruimteverdeling: zie vorige subparagraaf. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw - Lopend

7.1.6 Wonen en zorg en overige aandachtsgroepen

Doelen (effect)	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende geschikt woonaanbod voor aandachtsgroepen. • Wachtijd voor mensen met urgentieverklaring die uitstromen uit zorg en opvang is niet langer dan gemiddeld 6 maanden. • We realiseren de taakstelling voor vergunninghouders. • Goede spreiding van aandachtsgroepen over de regio. 	
------------------------	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Passende zorg en ondersteuning dicht(er) bij huis en in een veerkrachtige omgeving zodat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. 	
Doelen (aanpak)	<ul style="list-style-type: none"> • Meer woningen die betaalbaar en passend zijn voor aandachtsgroepen (toevoegen woningen en anders verdelen). • Jaarlijks wordt ongeveer 30% van het totaal aantal vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met urgentie. • Voor vergunninghouders streven we ernaar in 2025 en 2026 jaarlijks ongeveer 70-90 woningen aan vergunninghouders toe te wijzen via het reguliere vrijkomende aanbod. Dit is exclusief reeds geplande flexwoningen zoals in Vathorst Bovenduist en andere extra maatregelen. In 2027 en daarna streven we ernaar dat ongeveer 100 woningen per jaar worden toegewezen aan vergunninghouders via het reguliere vrijkomende woningaanbod. 	
Lange lijnen en speerpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering Programma Wonen en Zorg, gericht op: geschikt woonaanbod (ook via nieuwbouw en maatwerk bij 'specials', aanpassingen bestaande woningen en afspraken met corporaties over voorraad en toewijzing) • zorg en ondersteuning (maatregelen sociaal domein) • veerkracht van wijken en zorgen voor een 'goede landing' in de wijk (afspraken met zorgaanbieders en corporaties over begeleiding en beheer) • Uitvoering Actieplan Aandachtsgroepen (onderdeel van Programma Wonen en Zorg en aanpak vergunninghouders). O.a. gericht op: <ul style="list-style-type: none"> • 30% toewijzing aan aandachtsgroepen (afspraken met corporaties), • extra aftoppen huurprijzen (afspraken met corporaties), • realisatie extra flexwoningen, • tijdelijk inzetten van een deel van de lootwoningen voor aandachtsgroepen in 2025 en 2026 • verdere uitrol Wonen Eerst. • Uitvoering regionaal afsprakenkader over de huisvesting en goede spreiding over de regio van aandachtsgroepen. 	<p>- Lopend</p> <p>- Lopend</p> <p>- Lopend</p>
Overige Activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale berekening vraag-aanbod huisvesting aandachtsgroepen. • Aanpak community building (Thuis in de Wijk; community coaches). • Uitbreiding standplaatsen voor woonwagens. • Huisvesting arbeidsmigranten in kaart brengen. • Verkennen met corporaties verbeteringen bij het voorkomen van huisuitzettingen, overlast gevend gedrag, isollement en mijden van zorg. 	<p>- Lopend</p> <p>- Lopend</p> <p>- Lopend</p> <p>- Nieuw</p> <p>- Nieuw</p>

7.2 Samenwerking

Bij onze aanpak van de woonopgaven is vaak samenwerking met andere partijen nodig. Onderstaand geven we een overzicht.

Samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties

Corporaties en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners voor betaalbare woningen en leefbaarheid. Corporaties bouwen veel nieuwe woningen (of nemen die over van ontwikkelaars) en minstens zo belangrijk is het goed benutten en beheren van de bestaande voorraad en een eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen. Ook dragen corporaties bij aan verduurzaming en leefbaarheid. We zien daarbij dat de opgaven groot zijn en hebben daarbij ook oog voor wat (financieel) haalbaar is voor corporaties; voor de realisatie

en uitvoering zijn telkens keuzes nodig omdat niet alles tegelijk haalbaar is. Dit wordt betrokken bij de samenwerkingsafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente.

Samenwerking met marktpartijen bij nieuwbouw en adviseren door WAC

Omdat we als gemeente weinig eigen grond hebben, zijn we sterk afhankelijk van marktpartijen voor de realisatie van woningen. Zij werken de plannen uit op basis van kaders vanuit ons beleid; daar vindt afstemming over plaats mede met het oog op de haalbaarheid en niet al onze ambities zijn haalbaar. De huidige (markt)omstandigheden om te kunnen bouwen zijn moeilijk met hoge bouwkosten, netcongestie, stikstofproblematiek, schaarste aan personeel et cetera; daar houden we rekening mee. Op basis van onze Participatiegids worden inwoners en andere belanghebbenden betrokken bij de plannen. We kunnen financieel bijdragen aan projecten via bijvoorbeeld onze Reserve Sociale Woningbouw. De Woonadviescommissie (WAC) geeft op ons verzoek advies aan ontwikkelaars over woonkwaliteit en in het bijzonder over de toegankelijkheid van woningen.

Samenwerken in het netwerk wonen en zorg

Vanuit ons programma Wonen en Zorg werken we in een netwerk van samenwerkingspartners aan betaalbare en geschikte woonruimte en passende zorg en ondersteuning voor mensen in een kwetsbare

positie, zoals ouderen, daklozen of mensen met psychische problemen. Via het netwerk zorgvastgoed brengen we zorgaanbieders, woningcorporaties en ontwikkelaars bij elkaar. En we leggen verbinding met de partijen die uitvoering geven aan het bieden van zorg, ondersteuning en begeleiding. Als gemeente hebben we hierbij de rol van regisseur: we houden regie op de opgave, stellen kaders waarbinnen we met onze partners samenwerken en zijn sparringpartner voor ons netwerk.

Samenwerken met mede overheden voor een gezonde, toekomstbestendige groei van de stad

We kunnen de grote opgaven rond de groei van de stad en de regio niet alleen realiseren: we werken samen met partners het Rijk, de Provincie en Regio, onder andere via de Woondeal waar ook corporaties aan meedoen. Daarbij kijken we ook naar het regionale karakter van de woningmarkt en hoe we als regio een zo compleet en aantrekkelijk mogelijk woonaanbod bieden. Onderdeel van de Woondeal is de regionale versnellingstafel om de voortgang van woningbouw te stimuleren; hierin nemen ook marktpartijen deel. Knelpunten die in meerdere regio's spelen of die om een landelijke oplossing vragen kunnen worden opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel. Denk aan knelpunten als netcongestie, stikstof en capaciteitstekorten bij bijvoorbeeld specialistische adviseurs of de Raad van State; die belemmeringen liggen buiten onze directe invloedssfeer.

Communicatie en informatievoorziening richting bewoners

Op diverse manieren bereiken we woningzoekenden en andere inwoners rechtstreeks. Zonder volledig te zijn, noemen we enkele voorbeelden. Met de huurdersorganisaties hebben we regelmatig overleg en we maken met hen en corporaties prestatieafspraken. Bij woningbouwprojecten vindt participatie plaats op meerdere momenten. We onderhouden contacten met bewonerscollectieven die op zoek zijn naar een locatie voor een collectieve woonvorm en brengen hen desgewenst in contact met ontwikkelaars. We hebben op basis van de Wet Goed Verhuurderschap een gemeentelijk meldpunt als mensen vragen of klachten hebben over hun huursituatie en werken samen met het huurteam. We doen voorlichtingscampagnes voor ouderen over langer zelfstandig thuis wonen. We hebben, samen met de corporaties, diverse regelingen om doorstroming te verbeteren. We verstrekken Startersleningen voor mensen die hun eerste woning kopen. We informeren woningzoekenden over woningbouwprojecten in de stad en verwijzen naar zoeksites voor huur- en koopwoningen. Het project Kamers met Aandacht is een vorm van hospitaoverhuur waarbij we betrokken huiseigenaren en huurders met een behoefte aan zorg en ondersteuning bij elkaar proberen te brengen.

7.3 Juridisch instrumentarium

Volkshuisvesting is een wettelijke taak voor gemeenten. Daar geven we invulling aan door de inzet van diverse juridische instrumenten, naast bijvoorbeeld financiële instrumenten en samenwerking met partijen.

Maatregelen die we nemen in het fysieke domein, zoals woningbouw en het beter benutten van bestaande woningen (bouwkundig of qua gebruik), passen binnen de Omgevingswet. Onderwerpen van dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting werken door naar het omgevingsplan en/of vragen nadere juridische uitwerking publiekrechtelijk of privaatrechtelijk. Bij woningbouwprojecten maken we ook (privaatrechtelijke) afspraken met ontwikkelende partijen over betaalbare woningen en eventuele andere aspecten van het woonprogramma (in anterieure overeenkomsten). Maatregelen over de toewijzing van sociale huurwoningen worden verankerd in de Huisvestingsverordening. Zodoende zetten we diverse juridische instrumenten in voor de verschillende onderwerpen van dit omgevingsprogramma:

Voor naleving van publiekrechtelijke of privaatrechtelijke zaken is toezicht en handhaving nodig. Vanuit het programma wonen in de meerjarenbegroting is jaarlijks budget beschikbaar voor specifieke handhaving van woonbeleid (niet vallend onder de reguliere taken voor toezicht en handhaving), maar niet voor alle aspecten is er budget. Om op alle aspecten toezicht en handhaving te kunnen doen, voegen we de beschikbare budgetten samen en bepalen jaarlijks welke onderdelen van het woonbeleid prioriteit krijgen.

Onderwerp	Juridisch instrument
Nieuwbouw: realiseren van nieuwe woningen waaronder ook flexwonen en transformaties	Omgevingsplan, Omgevingsvergunning
Nieuwbouw: percentage sociale huur, instandhouding sociale huur en afbakening van de doelgroep	Omgevingsplan, anterieure afspraken
Nieuwbouw: sociale huur via Woningnet	Huisvestingsverordening, anterieure afspraken
Nieuwbouw: overige betaalbaarheidseisen	Anterieure afspraken
Woonruimteverdeling sociale huur: o.a. urgenties, directe bemiddeling, voorrangregels, labeling van woningen voor doelgroepen, bezettingsnormen	Huisvestingsverordening
Beter benutten: splitsen, samenvoegen, optoppen	Omgevingsplan
Beter benutten: familiewonen	Omgevingsplan
Beter benutten: kamerverhuur	Omgevingsplan, beleidsregel
Beter benutten: hospitaerverhuur	Omgevingsplan
Beter benutten: stimuleren doorstroming	Huisvestingsverordening, prestatieafspraken
Beter benutten: stimuleren woningdelen	Huisvestingsverordening, prestatieafspraken
Beter benutten: bestrijden leegstand	Leegstandsverordening
Koopinstrumenten: Starterslening	Verordening Startersleningen
Koopinstrumenten: opkoopbescherming	Huisvestingsverordening
Partnerschap met corporaties, o.a. voorraadontwikkeling betaalbare woningen, huisvesting aandachtgroepen, duurzaamheid, leefbaarheid	Prestatieafspraken (samenwerkingsafspraken)

7.4 Financiële aspecten

Voor de uitvoering van dit omgevingsprogramma zijn capaciteit en middelen nodig. Verreweg de meeste activiteiten en maatregelen doen we al. Daarnaast zijn er ook nieuwe activiteiten en maatregelen, waarvoor ruimte ontstaat doordat we ook activiteiten afronden of afbouwen. We werken binnen de bestaande capaciteit en middelen van de meerjarenbegroting. Als het nodig is, stellen we prioriteiten en maken we keuzes over of en wanneer we activiteiten oppakken zodat het past binnen onze capaciteit en middelen. Als extra capaciteit of middelen nodig zijn, wegen we dat integraal af via de begrotingscyclus.

Voor de brede woonopgaven zijn vele afdelingen en programma onderdelen uit de meerjarenbegroting relevant, in het fysieke en sociale domein (denk aan woningbouw, mobiliteit, zorg en ondersteuning, wijkaanpak, beheer, duurzaamheid, groen, handhaving etc.) Voor de specifieke uitvoering van dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting en de activiteiten en maatregelen vanuit woonbeleid, is vanuit programma 1.3 Wonen in de meerjarenbegroting de volgende capaciteit en middelen beschikbaar:

Som begroting 2025	Som begroting 2026	Som begroting 2027
€ 5.775.883,-	€ 5.008.911,-	€ 4.849.499,-
Som begroting 2028	Som begroting 2029	Som begroting 2030
€ 4.863.311,-	€ 4.875.584,-	€ 4.875.584,-

Bij het aantreden van de nieuwe coalitie is er een grote uitbreiding in het aantal fte's voor het programma Wonen geweest. Dit is structureel geëffectueerd in de begroting 2024. Het aantal fte's bedroeg in 2023 7,3 en is 2024 uitgebreid naar 17,4 fte.

Sinds 2017 hebben we een Reserve Woningbouw welke als doel heeft 'bij te dragen aan het realiseren van de opgave voor woningbouw van de gemeente Amersfoort'. Een bijdrage uit de reserve was mogelijk voor het realiseren van sociale huurwoningen daar waar er sprake was van aantoonbare tekorten. Het bedrag voor een bijdrage was destijds gemaximeerd tot €12.500,- per sociale huurwoning. De afgelopen jaren zijn weinig aanvragen gedaan voor een bijdrage, terwijl woningbouwprojecten financieel wel behoorlijk onder druk staan.

Het saldo van Reserve Woningbouw bedraagt per 1 januari 2025 € 6,2 miljoen. Voor het jaar 2025 staat een onttrekking begroot van € 500.000. In de Zomerrapportage 2025 is een mogelijke extra onttrekking gemeld van € 250.000. Daarnaast zijn er nog verplichtingen in het kader van Amersfoort Vernieuwt. De vrije ruimte van de Reserve is circa 4,4 miljoen euro. De Reserve Woningbouw blijven we inzetten om

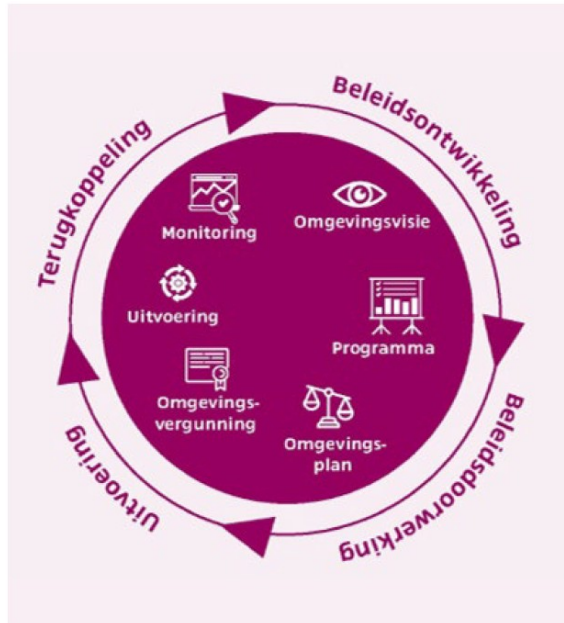
de woningbouwopgave te stimuleren. We continueren voor nu de bestaande inzet van de Reserve en onderzoeken op welke manier de Reserve ons verder kan helpen in de voortgang van de woningbouwopgave.

Om het bouwen van extra woningen aan te moedigen heeft het Rijk in 2025 de Realisatiestimulans geïntroduceerd. Zodra er meer helderheid is over deze bijdrage, de voorwaarden en de bestedingsmogelijkheden zal de raad hierover worden geïnformeerd.

7.5 Beleidscyclus en monitoring

We werken in Amersfoort volgens de cyclus van de Omgevingswet.

Schema: Beleidscyclus onder de Omgevingswet



We monitoren de voortgang aan de hand van onze doelen zoals aangegeven bij de vijf uitvoeringslijnen. Dat doen we waar mogelijk aan de hand van meetbare indicatoren. Onze huidige monitoring breiden we uit. Hoe we dat precies gaan doen, werken we nog nader uit.

Jaarlijks informeren we de raad over de voortgang van dit omgevingsprogramma.

Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting actualiseren we als daar aanleiding toe is, bijvoorbeeld op basis van een nieuw coalitie akkoord, een nieuwe Omgevingsvisie of als er grote veranderingen zijn in de woonopgaven of andere externe factoren waar ons woonbeleid op moet gaan inspelen. Bij een actualisatie kijken we ook terug of de doelen van ons beleid zijn gehaald.

Bijlage III Bijlage 1 Participatieverslag

1 Partners en belanghebbenden

Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting bevat op onderdelen nieuw of gewijzigd beleid. We hebben bekeken welke partijen daar iets van merken en met hen hierover gesproken. Dit omgevingsprogramma is tot stand gekomen met consultatie en inbreng van diverse partijen:

- Corporaties en huurdersorganisaties: ambtelijk en bestuurlijk zijn meerdere gesprekken gevoerd waaronder themasessies over voorraadontwikkeling, gebiedsgerichte opgaven, aandachtsgroepen en ouderen, duurzaamheid. Deels was dit onder inhoudelijke begeleiding van adviesbureau Rigo. Het maakt tevens onderdeel uit van de cyclus voor prestatieafspraken. Over de zienswijze van de corporaties en de huurdersorganisaties zijn we meermaals in gesprek geweest. Verder zijn corporaties betrokken bij tal van onderwerpen en is samenwerking en overleg met corporaties onderdeel van het dagelijks werk van de ambtelijke organisatie.
- Vastgoedtafel met ontwikkelaars en corporaties: drie keer een bestuurlijk en ambtelijk gesprek. Een eerste keer over duurzaam en toekomstbestendig bouwen, wat daar voor nodig is en hoe gemeente en ontwikkelende partijen elkaar kunnen helpen. Een tweede keer over dilemma's rond betaalbare woningen, diversiteit en woonkwaliteit en gebiedsgericht bouwen. Daarnaast is samenwerking met marktpartijen en corporaties rondom nieuwbouw onderdeel van het dagelijks werk van de ambtelijke organisatie, zoals bij woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Een derde keer over het Ontwerp Omgevingsprogramma, gedurende de terinzagelegging. Thema's waar aandacht voor gevraagd werd, waren met name middenhuur, waardeontwikkeling in de koopsector (knelpunt voor realiseren betaalbare koop), inzet koopinstrumenten, biobased bouwen (ambitieniveau Convenant Toekomstbestendig Bouwen), de 'specials', de positie van de WAC en prioritering (verlies ook kleine projecten binnenstedelijk niet uit het oog).
- Makelaarsoverleg: twee keer een bestuurlijk en ambtelijk gesprek over de situatie op de woningmarkt en in het bijzonder over ouderen. Thema's waarover voor het Ontwerp Omgevingsprogramma is gesproken waren met name doelgroepen (jongeren, ouderen) en het woonaanbod, betaalbaarheid en woninggrootte, doorstroming, starters, energielabels, verschillen met het Deltaplan Woningbouw uit 2019 en voorzieningen zoals huisartsen en andere maatschappelijke functies.
- Woonadviescommissie: ambtelijke gesprekken bij de start van het traject en over de uitwerking van een conceptversie waarbij vooral is gesproken over diversiteit en woonkwaliteit bij nieuwbouw, het belang van toegankelijkheid en de rol van de WAC. Daarnaast is de WAC een vaste partij bij het adviseren over woningbouw.
- Netwerk Wonen en Zorg; dit is een netwerk van zorg-, welzijns- en wonen partijen die sinds 2018, vanuit het Programma Wonen en Zorg, regelmatig bij elkaar komen, zowel bestuurlijk als ambtelijk en waar inhoudelijke opgaven worden besproken, samenwerking wordt besproken en over het omgevingsprogramma is gesproken over te maken keuzes en hoe beter uitvoering te kunnen geven aan de opgaven.
- Regio Amersfoort, Provincie en Rijk: in een ambtelijk regionaal overleg zijn de hoofdlijnen van het omgevingsprogramma toegelicht en is ingezoomd op regionale aspecten van woningbouw en samenwerking bij de uitvoering. Dat is ook een vast onderdeel in de overleggen van de Woondeal en de Versnellingstafel (waar ook marktpartijen en corporaties aan deelnemen). Over specifieke onderwerpen als woonruimteverdeling en 'fair share' afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen zijn regionale afsprakenkaders gemaakt die zijn geland in het omgevingsprogramma.

Samenwerking en overleg met partijen is onderdeel van het reguliere werk van de ambtelijke organisatie en wethouders en uiteraard levert dit indirect input op voor beleidskeuzes; we hebben oog voor wat er leeft en speelt in de stad. Gesprekken die specifiek gingen over het omgevingsprogramma gingen over de wenselijkheid van beleidskeuzes en vooral ook over de haalbaarheid en de beperkingen die er zijn bij de uitvoering. Over het algemeen vonden we bij de partijen veel herkenning en overeenstemming over onze doelen. Marktpartijen en corporaties waarschuwen voor stapeling van ambities en dat er keuzes nodig zijn voor de uitvoering. Gevraagd is om vooral duidelijke keuzes te maken en daar voorspelbaar in te blijven; partijen willen weten waar ze aan toe zijn. In dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting hebben we daar zoveel mogelijk invulling aan gegeven. Bijvoorbeeld door zo duidelijk mogelijk aan te geven waar we met corporaties en huurdersorganisaties over willen samenwerken en afspraken over willen maken. En wat we bij woningbouw belangrijk vinden, voor doelgroepen en gebiedsgericht, en wat onze regels zijn voor betaalbare woningen.

2 Inwoners

Dit omgevingsprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie en daarvoor heeft uitgebreid participatie plaatsgevonden onder inwoners (en publieke en private stakeholders en andere belanghebbenden of belangstellenden). Ook weten we veel over wat er onder inwoners leeft over wonen door onze contacten

met de huurdersorganisaties van de corporaties, vanuit de participatie bij de vele woningbouwprojecten en via de wijkteams en wijkmanagers. De inbreng en signalen van inwoners werken door in dit omgevingsprogramma. Inwoners gaven aan dat ze de woningopgave een belangrijk thema vinden. Er is een groot tekort aan woningen. Als er verdicht wordt, moet er ook aandacht zijn voor de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk. Belanghebbenden vragen om een lonkend perspectief en om keuzes: niet alles kan overal tegelijk. De meeste mensen die we spraken, vinden dat er meer woningen nodig zijn. De woningnood baart bewoners zorgen.

Bijna iedereen kent wel iemand die een huis zoekt en niet kan vinden. Toch zijn er ook vraagtekens bij de groei van de stad en de veranderingen die dat met zich meebrengt. Men vraagt zich af of meer hoogbouw, een forse toename van woningen in de bestaande stad, niet ten koste gaat van groen en van de menselijke maat. Ook mobiliteit baart zorgen. In de Omgevingsvisie is dit afgewogen en dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting bouwt daar op voort. Groei is nodig en er zijn vooral veel betaalbare woningen nodig; verdichten en hoogbouw is daarbij onmisbaar en daarbij hebben we aandacht voor mobiliteit, groen en de kwaliteit van de openbare ruimte. In dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting geven we verder invulling aan de signalen van mensen om te zorgen dat er voor alle doelgroepen voldoende woningen zijn, dat daarbij wordt gekeken naar de kenmerken van een buurt en dat het niet alleen gaat om stenen maar ook om sociale cohesie, buurtgevoel en hoe mensen met elkaar samenleven.

Er zijn gesprekken gevoerd met ouderen in het kader van de bewustwordingscampagne 'praat vandaag over morgen'. In verschillende wijken is de gemeente in gesprek gegaan met oudere inwoners om te spreken over hoe zij prettig ouder willen worden. Er is gesproken over wonen, zorg en ondersteuning en vitaliteit. Deze gesprekken hebben inzichten opgeleverd over hoe onze oudere inwoners aankijken tegen ouder worden in Amersfoort.

We hebben gebruik gemaakt van het WoON onderzoek van het CBS waarin inwoners 'aan het woord zijn geweest' middels enquêtes. WoON staat voor Woon Onderzoek Nederland en richt zich op verschillende aspecten van wonen, zoals: de huisvestingssituatie, woonwensen en verhuisgedrag. Dit hebben we gebruikt om de kwalitatieve aspecten van ons woonbeleid voor verschillende doelgroepen in te kleuren. In 2021 heeft Abf Research een uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonvraag en huishoudensontwikkeling tot 2040 wat is gebruikt om de nieuwbouw opgave uit te werken. Ook is er provinciaal onderzoek van Companen gebruikt over ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen en een onderzoek van Abf naar jongerenhuisvesting in Amersfoort wat we hebben gebruikt voor de opgaven bij deze doelgroepen.

Tijdens de terinzagelegging van het Ontwerp

Omgevingsprogramma zijn er inloopsprekuren gehouden voor de inwoners, verspreid over de stad (noord, midden en zuid). Diverse aanwezigen benadrukten het belang van doorstroming van ouderen, maar dat er onvoldoende geschikte alternatieven zijn om die doorstroming daadwerkelijk op gang te krijgen. Ook werd aandacht gevraagd voor andere doelgroepen zoals jongeren en gezinnen. Een deel van de aanwezigen benadrukte ook het belang van leefbaarheid en dat nieuwbouw goed past in de wijk. Sommigen ervaren nieuwbouw als iets wat van bovenaf in de wijk wordt geplaatst en er te weinig oog is voor wat vanuit de wijk het beste is. De inloopsprekuren gaven ons bevestiging dat de thema's die inwoners belangrijk vinden ook terug te vinden zijn in het omgevingsprogramma.