



Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

15 juli 2025

Inhoud

Samenvatting	4	Deel 2 uitwerking woonbeleid	33
Leeswijzer	7		
Deel 1 aanpak woonopgaven	9		
Hoofdstuk 1 - Inleiding	10	Hoofdstuk 3 - Ambitie: Prettig wonen voor iedereen	34
1.1 Aanleiding	10	3.1 Opgaven	34
1.2 Rol van de gemeente bij volkshuisvesting	10	3.2 Woonbeleid: een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen	35
1.3 Langdurige aanpak en samenwerking	11	3.3 Uitvoering woonbeleid: gebiedsgericht en haalbaar	36
1.4 Participatie	11		
Hoofdstuk 2 - Aanpak	12	Hoofdstuk 4 – Woningbouw en woningvoorraad	38
2.1 Opgaven	12	4.1 Doelen en relatie met de Omgevingsvisie	38
2.2 Activiteiten	12	4.2 Beschikbaarheid betaalbare woningen	39
2.2.1 Betaalbaar wonen, vitale wijken en samenwerking met corporaties	13	4.3 Woningbouwprogramma	41
2.2.2 Gebiedsontwikkelingen en woningbouw in bestaande wijken	18	4.3.1 Betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw	42
2.2.3 Bestaande voorraad en woonruimteverdeling	21	4.3.2 Woningbouwprogramma naar prijssegmenten	51
2.2.4 Geschikte ouderenhuisvesting	23	4.3.3 Inzet voor woonkwaliteit en diversiteit	53
2.2.5 Wonen en zorg en overige aandachtsgroepen	24	4.4 Partnerschap met corporaties	54
2.3 Samenwerking	26	4.5 Inzet van koopinstrumenten bij betaalbare koop	56
2.4 Juridisch instrumentarium	28	4.6 Eerlijke en passende toewijzing van sociale huurwoningen	57
2.5 Financiële aspecten	30	4.7 Beter benutten van bestaande woningen	58
2.6 Beleidscyclus en monitoring	32	4.8 Stimuleren doorstroming	60
		4.9 Aanpak leegstand	61
		Hoofdstuk 5 – Vitale en toekomstbestendige wijken	62
		5.1 Doelen en relatie met de Omgevingsvisie	62
		5.2 Grote gebiedsontwikkelingen: gemengde en inclusieve wijken van de toekomst	63

5.3	Inbreiden en leefbaarheid in bestaande wijken	63	6.4	Samenwerking wonen en zorg aandachtsgroepen en ouderen	90
5.3.1	Buurten of plekken waar leefbaarheid onder druk staat: maatwerk	64	6.5	Jongeren	91
5.3.2	Sloop-nieuwbouwprojecten: kwalitatieve verbeterlag van woningen en omgeving	67	6.6	Gezinnen met kinderen	93
5.3.3	Woon-zorgcirkels: dé plek voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking	68	6.7	Overige huishoudens	97
5.4	Toekomstbestendig bouwen en een duurzame, CO ₂ -neutrale stad	69		Hoofdstuk 7 - Woonbeleid en opgaven Omgevingsvisie	98
5.4.1	Circulaire stad	70		Hoofdstuk 8 – Verbinding met opgaven sociaal domein	102
5.4.2	Energie, warmte en netcongestie	72		Bijlage 1 – Gebiedsgerichte uitwerking woonbeleid	104
5.4.3	Toekomstbestendig bouwen	73	B1.1	Hoogstedelijke stadsbuurten in Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier	104
	Hoofdstuk 6 – Een thuis voor iedereen	75	B1.2	Groenstedelijke woonbuurten in Bovenduist	105
6.1	Doelen en relatie met de Omgevingsvisie	75	B1.3	Stedelijke dynamiek in Amersfoort Midden	106
6.2	Aandachtsgroepen	76	B1.3.1	Fijn en veilig wonen in Soesterkwartier	107
6.2.1	Voldoende geschikt woonaanbod voor aandachtsgroepen	77	B1.3.2	Sociale veerkracht in Liendert	108
6.2.2	Zorg en ondersteuning	83	B1.4	Aantrekkelijke woonwijken in Amersfoort Noord en Zuid	109
6.2.3	Veerkracht van wijken	83		Bijlage 2 - Participatieverslag	111
6.2.4	Woonwagenbewoners	84		Bijlage 3 – Relevante wetten en stelselwijziging	114
6.2.5	Arbeidsmigranten	85			
6.3	Ouderen	85			
6.3.1	Voldoende geschikt woonaanbod voor ouderen	86			
6.3.2	Bewustwording en stimuleren dat ouderen willen en kunnen verhuizen	89			
6.3.3	Passende zorg en ondersteuning dicht bij huis	90			
6.3.4	Een passende woonomgeving voor ouderen	90			

Samenvatting



Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting beschrijft ons woonbeleid en onze aanpak van de woonopgaven. Het vervangt het Deltaplan Wonen uit 2019. 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.

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 2/3 betaalbare woningen gelden (was 55%);
 - De prijsgrenzen voor betaalbare woningen in nieuwe projecten worden aangepast aan die van het Rijk:

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

- 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.

Beleid gericht op de bestaande voorraad:

- De inzet van koopinstrumenten om betaalbare koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar te houden.
- 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 de opgave voor een duurzame, CO₂-neutrale stad en hoe we omgaan met 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.

Leeswijzer

In deel 1 is onze aanpak van de woonopgaven en in deel 2 is het beleid uitgewerkt.

Deel 1 over de aanpak van de woonopgaven bevat een inleidend hoofdstuk en een hoofdstuk met de doelen en activiteiten. Hierbij wordt ook beschreven hoe we samenwerken, wat ons juridisch instrumentarium is, de financiële aspecten van dit omgevingsprogramma en hoe onze beleidscyclus en monitoring is.

Deel 2 bevat de uitwerking van ons woonbeleid. Elk hoofdstuk begint met de relatie met de Omgevingsvisie en de doelen van ons woonbeleid. Deel 2 bestaat uit zes inhoudelijke hoofdstukken:

- Hoofdstuk 3 bevat op hoofdlijnen onze visie en ambitie op wonen en de prioriteiten en accenten die we daarbij leggen.
- Hoofdstuk 4 gaat over nieuwbouw en de woningvoorraad en bevat de kern van volkshuisvesting. Hier geven we concreet aan wat onze inzet is voor betaalbare woningen via onder andere nieuwbouw, het beter benutten van bestaande woningen en partnerschap met corporaties. Ook gaan we hier in op specifieke thema's als verkoop van sociale huurwoningen, koopinstrumenten bij betaalbare koop, eerlijke en passende toewijzing van sociale huurwoningen, stimuleren van doorstroming en bestrijding van leegstand. In dit hoofdstuk zitten ook veel concrete maatregelen die nodig zijn voor gebieden en doelgroepen in de volgende hoofdstukken.
- In hoofdstuk 4 is ons woonbeleid gebiedsgericht uitgewerkt en wat nodig is voor vitale en toekomstbestendige

wijken. Hier beschrijven we ons woonbeleid voor de grote gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier, Bovenduist en woningbouw in de bestaande wijken. Daarbij gaan we ook specifiek in op leefbaarheid en onze inzet als in gebieden sociale veerkracht onder druk staat. Het beschrijft ook hoe woonbeleid is verweven met de opgave voor een duurzame, CO₂-neutrale stad en onze inzet voor toekomstbestendig bouwen.

- Hoofdstuk 5 gaat over de ambitie om een thuis voor iedereen te zijn en de woon(zorg)wensen van doelgroepen. Dit gaat ook over de effecten van vergrijzing en de transitie in de zorg en de relaties die er zijn met het sociaal domein. We beschrijven onze inzet voor aandachtsgroepen, ouderen, jongeren en gezinnen. Ook gaan we hier in op overige, wettelijke aandachtsgroepen, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.
- De laatste twee hoofdstukken 7 en 8 zoomen uit naar andere fysieke en sociale opgaven. We beschrijven de relatie van ons woonbeleid met overige opgaven uit de Omgevingsvisie en het Beleidskader Inclusieve Stad.

Bijlage 1 bevat een nadere inkleuring van het gebiedsgerichte woonbeleid.

In bijlage 2 is het participatieverslag opgenomen.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de juridische instrumenten die we inzetten.



Deel 1 aanpak woonopgaven

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 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 leefsituatie en woon(zorg)wensen. Nieuw woonbeleid is nodig om weer goed in te spelen op actuele opgaven en inzichten. De woonopgaven staan niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van de fysieke en sociale opgaven voor een gezonde en inclusieve stad. Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is een uitwerking van het woonbeleid in onze Omgevingsvisie 'Gezond Samenleven' uit 2023. We maken ook verbinding met het Beleidskader Inclusieve Stad uit 2021. Het komt in de plaats van het Deltaplan Wonen uit 2019.

...met ook focus op uitvoering

Op basis van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (nog in voorbereiding) gaat het verplicht worden om een Volkshuisvestingsprogramma te hebben (in de vorm van een omgevingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet) en dat aansluit bij wet- en regelgeving en beleidskaders vanuit het Rijk en de Provincie. Dit omgevingsprogramma geeft daar invulling aan en anticipeert al op de inhoud van de regiewet in voorbereiding. We beschrijven de uitvoerbaarheid van ons woonbeleid, zoals rollen, samenwerking, juridische en financiële instrumenten. Niet op alle onderdelen is onze aanpak even gedetailleerd uitgewerkt, bijvoorbeeld omdat dit onderdeel is van samenwerking met andere partijen, of omdat er op inhoud nog meer verkenning nodig is of

wetgeving nog in de maak is of pas zo recent is ingevoerd dat de precieze implementatie nog om uitwerking vraagt.

1.2 Rol van de gemeente bij volkshuisvesting

Volkshuisvesting als wettelijke taak voor de gemeente

“Bevordering van voldoende woongelegenheden 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 woongelegenheden. Door inzet van juridische en financiële instrumenten en door samenwerking met partijen als corporaties, ontwikkelaars en mede overheden kunnen we als gemeente sturen in deze grondwettelijke taak. Daarbij pakken we verschillende rollen zoals reguleren via publiekrecht (denk aan omgevingsplannen, huisvestingsverordening et cetera), stimuleren (bijvoorbeeld financieel of met informatievoorziening), faciliteren en verbinden van betrokken partijen via samenwerking en waarbij we soms ook afspraken maken zoals prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties en woningbouwafspraken met ontwikkelaars. 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. Wat dit betekent en hoe het bredere wettelijke kader voor ons woonbeleid eruit ziet, is beschreven in bijlage 3.

1.3 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.

Samenwerking met partijen in de stad

Voor de aanpak van de woonopgaven werken we samen met diverse partijen in de stad. Voor betaalbare woningen en vitale wijken zijn corporaties en huurdersorganisaties belangrijke partners. 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. In paragraaf 2.3 is de samenwerking met verschillende partijen beschreven en ook hoe we inwoners en belanghebbenden betrekken.

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.

Omgevingsprogramma beschrijft aanpak en uitwerking van beleid

Dit omgevingsprogramma beschrijft waar de komende jaren onze focus ligt bij de uitvoering (deel 1) en bevat de uitwerking ons woonbeleid op korte termijn en richting 2040 (deel 2). Dit omgevingsprogramma zal worden geactualiseerd wanneer nodig en dan bepalen we onze inzet opnieuw aan de hand van de opgaven die er dan zijn.

1.4 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 2) is beschreven hoe we dat hebben gedaan en hoe we de inbreng van partners, belanghebbenden en inwoners hebben gebruikt. Voorliggend Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting wordt nog 6 weken ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 - Aanpak

2.1 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 leefsituatie 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. Mensen die een sociale huurwoning nodig hebben moeten daar lang op wachten en mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning of middenhuur woning kunnen die steeds moeilijker vinden omdat de woningprijzen maar blijven stijgen. We geven in ons woonbeleid dan ook prioriteit aan de opgave om voldoende betaalbare woningen toe te voegen.

... en andere woonopgaven

Naast 'stenen' gaan de woonopgaven ook over de fysieke en sociale kwaliteit van de leefomgeving en inspelen op demografische en maatschappelijke 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 van jong tot oud.

2.2 Activiteiten

Vijf lijnen

De activiteiten van onze aanpak delen we in langs vijf lijnen:

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 lijnen zijn onderling sterk verweven en hebben overlap.

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

- De doelen gaan zowel over welk effect we willen bereiken, bijvoorbeeld dat er voldoende betaalbare woningen zijn, en over wat dan in de aanpak onze doelen zijn, bijvoorbeeld het aantal betaalbare woningen dat we dan willen toevoegen zodat het voldoende is.
- De activiteiten zijn onderverdeeld naar lange lijnen en speerpunten (die hebben de meeste prioriteit en/of vragen de meeste inzet en/of vangen meerdere activiteiten in een samenhangende aanpak) en overige activiteiten.
- Ook wordt aangegeven of een activiteit een voortzetting is van een al langer lopende aanpak of dat het een nieuwe activiteit is. Het kan zo zijn dat bij lopende activiteiten sprake is van gewijzigd beleid en waarmee de inhoud van zo'n activiteit wijzigt, maar de activiteit op zichzelf is dan een voortzetting van wat we al deden.

2.2.1 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 (aanpak)	<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 kader. • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Verstrekken Startersleningen (koopinstrument) • Evaluatie opkoopbescherming (koopinstrument) • Verkenning inkomensafhankelijke erfpacht (koopinstrument) • Afspraken met corporaties over de huisvesting van jongeren • Stimuleren wooncoöperatie • Inzet koopinstrumenten in Bovenduist 	<ul style="list-style-type: none"> • Lopend • Lopend • Nieuw • Lopend • Nieuw • Nieuw

Regels over betaalbare woningen bij woningbouw

Bij nieuwbouw gelden regels voor het realiseren van betaalbare woningen op basis van ons woonbeleid. 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 'ontwikkeldkader' (zie paragraaf 4.3 met een toelichting op ons planproces en hoe we daarin onze betaalbaarheidseisen borgen). 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 nieuw Rijksbeleid, nieuwe wetgeving en beleidskeuzes die we zelf maken. We vereenvoudigen of schrappen regels waar mogelijk.

Het nieuwe beleid gaat uit van 2/3 betaalbare woningen en minimaal 35% sociale huurwoningen. 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 Laag: 683 euro/maand	Hoog: 900 euro/maand Hoog: 900 euro/maand
Middenhuur	1.185 euro/maand Hoog: 1.259 euro/ maand	Laag: 1.070 euro/maand (Nieuwbouw: +10% tot 2028)
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 deelvervoer.		

Basisregels voor nieuwe projecten

Onderstaande tabellen geven de basisregels voor nieuwe projecten weer waarbij we onderscheid maken tussen projecten vanaf 50 woningen en projecten met minder dan 50 woningen.

Basisregels voor nieuwe projecten vanaf 50 woningen

Betreft	Basisregel
Aandeel betaalbare woningen	Minimaal 2/3 van alle woningen in het project valt in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
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 100 jaar in stand gehouden.• Zelfstandige sociale huurwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 40 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).• 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.

Betreft	Basisregel
Overige bepalingen middensegment woningen (indien daar sprake van is)	<p>Voor zover er sprake is van woningen in het middensegment (om minimaal 2/3 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). • 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, al kunnen we dit niet afdwingen.
Gebruiksoppervlakte koopwoningen (indien daar sprake van is)	Alle koopwoningen in het project (betaalbaar én vrije sector) hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).
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.

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">• Van alle woningen in het project is minimaal 2/3 betaalbare koop en bij voorkeur met inzet van koopinstrumenten. Van alle betaalbare koopwoningen in het project valt minimaal 1/3e in de categorie laag (tot 328.000 euro; prijspeil 2025).• 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. Er gelden geen nadere regels voor de gebruiksoppervlakte bij sociale huur; dit wordt overeengekomen met de corporatie.
Gebruiksoppervlakte koopwoningen (indien daar sprake van is)	Alle koopwoningen in het project (betaalbaar én vrije sector) hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).
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.

Op deze basisregels voor nieuwe projecten zijn er afwijkmogelijkheden. Ook gelden er voor lopende projecten overgangsbepalingen van het oude beleid (Deltaplan en het Besluit Huisvesting middeninkomens) naar het nieuwe beleid (dit omgevingsprogramma) en er zijn oude regels geschrapt of vereenvoudigd voor nieuwe en lopende projecten. In paragraaf 4.3 is dit uitgewerkt.

2.2.2 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 Versnellingstafel (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 Ontwikkeldkader en aanvullende kaders voor Hoefkwartier). • Planvorming Bovenduist (zie het Ontwikkeldkader 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



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. Mocht het nodig zijn om onze inzet te heroverwegen, bijvoorbeeld omdat er in bepaalde projecten meer inzet gewenst is en als gevolg mogelijk dan in andere projecten minder inzet mogelijk is, dan geven we prioriteit aan:
 - Vergevoerde projecten waarbij realisatie binnen afzienbare tijd plaats kan vinden; omdat we snelle realisatie belangrijk vinden gezien de woningnood.
 - De drie grote gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor, Hoefkwartier en Bovenduist; omdat hier veel woningen worden gerealiseerd en ook veel andere gemeentelijke ambities gerealiseerd worden.
 - Projecten die we als 'special' aanmerken; omdat hier bijzondere woonkwaliteit voor doelgroepen wordt gerealiseerd. In paragraaf 4.3 lichten we toe wat we verstaan onder 'specials'.
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.

We werken aan een gemeente breed afweegkader over de wenselijkheid en haalbaarheid van nieuwe projecten; bovengenoemde prioritering vanuit woonbeleid is daar een bouwsteen voor en zal daarin ook nog om nadere verdieping vragen.

2.2.3 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.• 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

2.2.4 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 voorrangsregels. 	
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

2.2.5 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.• 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: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lopend • Lopend • Lopend
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, isolement en mijden van zorg. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lopend • Lopend • Lopend • Nieuw • Nieuw

2.3 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 prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente. Om krachtig uitvoering te geven aan de woonopgaven rond betaalbaarheid en leefbaarheid, willen we voor de uitvoering het partnerschap met corporaties versterken. We beseffen dat daarbij een gat zit tussen onze ambities vanuit beleid en wat, zeker op korte termijn, de financiële mogelijkheden van corporaties zijn en wat overwegingen vanuit de portefeuillestrategie van corporaties zijn. Daar hebben we oog voor en vraagt om het maken van goede prestatieafspraken. Deze hebben een juridische basis in nu nog de Woningwet en straks de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Samenwerking met marktpartijen bij nieuwbouw en adviseren door WAC

Onze inzet is erop gericht dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd. Omdat we als gemeente weinig eigen grond hebben, zijn we sterk afhankelijk van marktpartijen voor de realisatie van woningen. Zeker in de huidige (markt)omstandigheden met hoge bouwkosten, netcongestie, stikstofproblematiek, schaarste aan personeel et cetera is het niet vanzelfsprekend om voldoende voortgang te houden en dat er een goede mix komt van betaalbare en passende woningen. We zien reeds een teruggang in bouwtempo. Meer dan ooit vraagt woningbouw om regie vanuit de gemeente. Dat bestaat onder andere uit het stellen van regels en kaders voor woningbouwprojecten, we faciliteren met omgevingsplannen en omgevingsvergunningen en we hanteren de Participatiegids om inwoners en andere belanghebbenden te betrekken bij de plannen. We kunnen financieel bijdragen aan projecten via bijvoorbeeld onze Reserve Sociale Woningbouw, actief grondbeleid en we trekken subsidies aan waarbij ook co-financiering van onze kant nodig is (bijvoorbeeld voor mobiliteitsmaatregelen in het kader van BO MIRT). 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

Voor mensen in een kwetsbare positie, zoals ouderen, daklozen of mensen met psychische problemen is het hebben van een passende woning en goed georganiseerde ondersteuning en zorg in de buurt heel belangrijk en is van essentieel belang om mensen deel te laten nemen aan de samenleving maar ook om te kunnen werken aan herstel als dat nodig is. Het wordt echter steeds moeilijker om op de

overspannen woningmarkt die passende woning te vinden.

Vanuit het programma Wonen en Zorg van de gemeente Amersfoort werken we daarom in een netwerk van samenwerkingspartners aan het oplossen van dit probleem, dat zich bevindt op het snijvlak van het fysieke en het sociale domein. Dat doen we door ervoor te zorgen dat de woonbehoefte van kwetsbare groepen op het netvlies staat van de partijen die zich richten op de ontwikkeling van vastgoed, bijvoorbeeld via het netwerk zorgvastgoed, waarin we zorgaanbieders, woningcorporaties en ontwikkelaars bij elkaar brengen. Maar dat doen we ook door de verbinding te leggen 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. Daar maken we afspraken over onder andere het aantal te bouwen woningen, betaalbaarheid, voortgang, randvoorwaarden die daarvoor op orde moeten zijn en publieke investeringen die nodig zijn. Daarbij kijken we ook naar het regionale karakter van de woningmarkt en hoe we als regio een zo compleet en aantrekkelijk mogelijk woonaanbod bieden. De gezamenlijke ambities voor de woningbouw tot 2040 zijn hoog: 15.000 woningen in Amersfoort, 40.000 in Regio Amersfoort en 165.000 in de Metropoolregio Utrecht (inclusief Amersfoort). 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 hospitaverhuur waarbij we betrokken huiseigenaren en huurders met een behoefte aan zorg en ondersteuning bij elkaar proberen te brengen.

2.4 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. We geven prioriteit aan betaalbare woningen (zie kader), maar ook voor andere doelen zijn juridische instrumenten van belang.

Instrumenten voor betaalbare woningen

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. 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 vergunning vrij 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).

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. Daar is onder andere rekening mee gehouden bij de herijking van de regels van het Deltaplan Wonen voor nieuwbouw. 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:

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, voorrangsregels, labeling van woningen voor doelgroepen, bezettingsnormen	Huisvestingsverordening
Beter benutten: splitsen, samenvoegen, optoppen	Omgevingsplan
Beter benutten: familiewonen	Omgevingsplan
Beter benutten: kamerverhuur	Omgevingsplan, beleidsregel
Beter benutten: hospitaverhuur	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 aandachtsgroepen, duurzaamheid, leefbaarheid	Prestatieafspraken (samenwerkingsafspraken)

Op onderdelen is nog nadere uitwerking nodig of heeft onlangs plaatsgevonden:

- Sociale huurwoningen worden als woningbouwcategorie opgenomen in het Omgevingsplan bij nieuwbouw. 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.
- Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening; de Huisvestingsverordening is onlangs geactualiseerd, mede op basis van regionale afspraken over woonruimteverdeling.
- Beleidsregel over kamerverhuur; die gaan we actualiseren. De inhoudelijke richting is verwoord in dit omgevingsprogramma.
- Aanpak leegstand op basis van een Leegstandverordening; die is in voorbereiding.
- Verstrekken startersleningen: het budget is onlangs verruimd en de regels zijn verruimd via een aanpassing van de Verordening Startersleningen.
- Regels in het Omgevingsplan over woningsplitsing; die moeten nog worden uitgewerkt. In het omgevingsplan wordt splitsen vergunningplichtig. De inhoudelijke richting is verwoord in dit omgevingsprogramma.
- Partnerschap met corporaties krijgt op vele manieren vorm, waaronder het maken van prestatieafspraken met ook de huurdersorganisaties. De prestatieafspraken beschrijven hoe gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk uitvoering willen geven aan het gemeentelijk woonbeleid voor zover dat strekt binnen de wettelijke rol en mogelijkheden van de corporaties. We maakten tot nu toe prestatieafspraken voor telkens één jaar (met een doorkijk); we gaan voortaan meerjarige prestatieafspraken maken.

- Onderdeel van de beleidscyclus is monitoring van de voortgang op onze beleidsdoelen. Dit kan ook aanleiding zijn om de inzet van juridische instrumenten te herijken en via de daarvoor geldende procedures aan te passen. De ervaring leert bijvoorbeeld dat de Huisvestingsverordening regelmatig op onderdelen moet worden aangepast om weer goed in te spelen op nieuwe actualiteit of veranderende wet- en regelgeving.

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.

2.5 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	Som begroting 2028	Som begroting 2029	Som begroting 2030
€ 5.775.883,-	€ 5.008.911,-	€ 4.849.499,-	€ 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.

2.6 Beleidscyclus en monitoring

Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting bestaat uit twee delen, waarbij deel 1 over onze aanpak vooral is gericht op de komende jaren (tot pakweg 2030) en deel 2 met de uitwerking van ons woonbeleid dezelfde beleidshorizon heeft als de Omgevingsvisie, namelijk tot 2040. De uitvoering wordt ook sterk bepaald door de actualiteit en de activiteiten die we uitvoeren zullen we regelmatig moeten actualiseren. 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.

Jaarlijks informeren we de raad over de voortgang op de doelen van dit omgevingsprogramma. We bekijken nog hoe we daarmee omgaan in relatie tot programma's als Programma Woningbouw, Programma Wonen en Zorg, Omgevingsprogramma Circulaire Stad, Omgevingsprogramma Energie en het Warmteprogramma die ook elk hun eigen monitoring en voortgangsinformatie voor de gemeenteraad hebben; deels is er overlap in de doelen en daarnaast heeft elk programma ook eigen specifieke doelen.



Schema: Beleidscyclus onder de Omgevingswet

We monitoren de voortgang aan de hand van onze doelen zoals aangegeven bij de vijf lijnen van onze aanpak in paragraaf 2.2). 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.

Deel 2 uitwerking woonbeleid

Hoofdstuk 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 leefsituatie 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.

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’. Dat is als volgt toegelicht: ‘Gezond samenleven betekent dat alle mensen een thuis hebben en zich thuis voelen. Dat geldt voor bestaande inwoners en het grote aantal woningzoekenden. De stad groeit zodat iedereen een thuis kan hebben. Prettig wonen – je thuis voelen – gaat naast het hebben van een toegankelijke, betaalbare en passende woning ook over een gezonde en inclusieve leefomgeving en hoe mensen samenleven. Veel verschillende mensen kunnen hier naast en met elkaar leven, waarbij iedereen zichzelf kan zijn en zich verbonden kan voelen.’

Prioriteit heeft tegengaan 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 leefsituatie 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 leefsituatie. 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.

3.3 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. De combinatie van hoge bouwkosten met strenge betaalbaarheidseisen is een van de oorzaken waardoor bij veel projecten de haalbaarheid onder druk staat en plannen vertragen. 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, er wordt steeds meer gebouwd op hoog milieubelaste locaties zoals langs spoor of drukke wegen. 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. Er zijn grote opgaven en onze ambities per project 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.



Hoofdstuk 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.
 - 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: vooral sociale huur en betaalbare koop vragen aandacht

Onderstaand lichten we toe wat de druk op sociale huur en betaalbare koopwoningen verklaart en waarom daarvoor extra maatregelen in ons beleid nodig zijn. Ook moeten er middenhuurwoningen worden toegevoegd. Aangezien er veel middenhuurwoningen zijn gepland via nieuwbouw, zijn hiervoor geen aanvullende maatregelen nodig.

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%

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

* Betreft sociale huurwoningen van corporaties. Over sociale huur bij private huurders zijn geen exacte cijfers bekend.

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

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 waardoor we op basis van het Deltaplan Wonen al enkele jaren bezig zijn met een inhaalslag en die we nog zeker enkele jaren moeten doorzetten. 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.

Op basis van onderzoek naar de woonvraag voorzien we dat er bij de opgave voor betaalbare woningen richting 2040 een groter accent nodig is op het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Het aantal mensen dat teveel verdient voor een sociale huurwoning en te weinig verdient om een goede kans te maken in de vrije sector is toegenomen door de stijgende woningprijzen. Dat gaat inmiddels om inkomens tot pakweg twee keer modaal (huishoudens zonder kinderen tot circa 75.000 euro en gezinnen met kinderen tot circa 90.000 euro). Hiervan is ook een deel sociale huurders die willen doorstromen naar een koopwoning. 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).

Wat gaan we daarvoor doen?

Met nieuwbouw richten we ons vooral op het toevoegen van betaalbare woningen en met corporaties werken we samen om grip hebben op voorraadontwikkeling en eerlijke en passende woningtoewijzing.

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. 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 Woningbouwprogramma

Wat willen we bereiken?

We willen dat er nu en in de toekomst voldoende woningen zijn; wonen is een basisbehoefte. De bevolking groeit en daarom moeten er veel woningen bij komen in Amersfoort.

Demografische ontwikkeling: groei en vergrijzing

De bevolking groeit en voor de nieuwbouwopgave 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)		Verskil (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

Woningbouw is geen doel op zich, maar nodig om een aantrekkelijke en inclusieve stad om in te wonen te blijven. We streven ernaar dat tot 2040 15.000 woningen worden gebouwd (gemiddeld 1.000 per jaar) waarvan 10.000 betaalbare woningen (2/3 van het totaal). Voor betaalbare woningen houden we vast aan minimaal 35% sociale huur per project. Voor het middensegment (32% bij nieuwe projecten; 20% bij lopende projecten op basis van het Deltaplan) worden middenhuur en betaalbare koop woningen gebouwd en we zetten vooral in op betaalbare koop. Ook willen we dat nieuwbouw kwalitatief zo goed mogelijk aansluit op de woonvraag van verschillende woningzoekenden en dat het doorstroming op gang brengt. Er is dan ook veel diversiteit nodig van soorten woningen en woonmilieus.

Wat gaan we daar voor doen?

Prioriteit bij nieuwbouw blijft liggen op betaalbare woningen met sociale huurwoningen (minimaal 35% per project), middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast geven we aandacht aan de kwalitatieve aspecten van woningbouw zodat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de woon(zorg) vraag van verschillende doelgroepen. Ook kijken we daarbij naar gebiedsgerichte kansen en opgaven. Er gelden regels voor het bouwen van betaalbare woningen die deels wijzigen ten opzichte van het Deltaplan; we bieden ruimte om onder voorwaarden af te mogen wijken en waar het kan schrappen of vereenvoudigen we regels. Bij onze inzet voor betaalbaarheid, diversiteit en woonkwaliteit bewaken we dat projecten voor ontwikkelende partijen financieel haalbaar blijven.

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. Onze inzet en die van andere partijen kan de komende jaren hooguit de eerste stappen van verlichting brengen. Een langjarige aanpak blijft nodig.

Achtereenvolgens gaan we in onderstaande subparagrafen verder in op:

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

4.3.1 Betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw gelden regels voor het realiseren van betaalbare woningen op basis van ons woonbeleid. 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 nieuw Rijksbeleid, nieuwe wetgeving en beleidskeuzes die we zelf maken. We vereenvoudigen of schrappen regels waar mogelijk.

Planproces en borging van betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw

De gemeente bepaalt in het omgevingsplan of er ergens gewoond 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 op te nemen, zodat hierbij ook de instandhouding op lange termijn is geborgd.
- 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.
1. 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 IJssel, 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.
1. 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.



De regels voor nieuwe projecten zijn onderstaand uitgewerkt.

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.

Nieuwe en oude prijsgrenzen voor betaalbare woningen

Het nieuwe beleid gaat uit van 2/3 betaalbare woningen en minimaal 35% sociale huurwoningen. 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 deelsvervoer.

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

Betreft	Basisregel
Aandeel betaalbare woningen	Minimaal 2/3 van alle woningen in het project valt in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
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 100 jaar in stand gehouden. Zelfstandige sociale huurwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 40 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580). 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.

Betreft	Basisregel
Overige bepalingen middensegment woningen (indien daar sprake van is)	<p>Voor zover er sprake is van woningen in het middensegment (om minimaal 2/3 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). • 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, al kunnen we dit niet afdwingen.
Gebruiksoppervlakte koopwoningen (indien daar sprake van is)	Alle koopwoningen in het project (betaalbaar én vrije sector) hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).

Betreft	Basisregel
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.



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">• Van alle woningen in het project is minimaal 2/3 betaalbare koop en bij voorkeur met inzet van koopinstrumenten. Van alle betaalbare koopwoningen in het project valt minimaal 1/3e in de categorie laag (tot 328.000 euro; prijspeil 2025).• 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. Er gelden geen nadere regels voor de gebruiksoppervlakte bij sociale huur; dit wordt overeengekomen met de corporatie.
Gebruiksoppervlakte koopwoningen (indien daar sprake van is)	<p>Alle koopwoningen in het project (betaalbaar én vrije sector) hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter (volgens de meetsystematiek NEN 2580).</p>
Hardheidsclausule	<p>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.</p>

Op de basisregels voor nieuwe projecten zijn er afwijkingsmogelijkheden. Ook gelden er voor lopende projecten overgangsbepalingen van het oude beleid (Deltaplan en het Besluit Huisvesting middeninkomens) naar het nieuwe beleid (dit omgevingsprogramma) en er zijn oude regels geschrapt of vereenvoudigd voor nieuwe en lopende projecten. Onderstaand is dit uitgewerkt.

Gebied specifieke regels en afwijkingsmogelijkheden voor nieuwe projecten

- 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 een lichte vorm van zorg of ondersteuning bij hoort (dan beschouwen we het als een woning) of onzelfstandige woonruimte met intensieve zorg bij een zorginstelling (dan is het zorgvastgoed en geen woning).
- Een wooncoöperatie. Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich om samen woningen te bouwen en/of in beheer te hebben, zonder winst oogmerk. 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

- 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 100 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 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 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 verharende partijen te verminderen, om aan te sluiten bij nieuwe wetgeving:

- Bij sociale huur is de instandhoudingstermijn aangepast naar minimaal 100 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 (prijs-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 anti-speculatiebeding dat de woning niet binnen 3 jaar mag worden doorverkocht (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.

4.3.2 Woningbouwprogramma naar prijssegmenten

We geven bij nieuwbouw prioriteit aan betaalbare woningen en sluiten daarvoor aan bij het Rijksbeleid. Uitgangspunt voor de stedelijke programmering wordt 2/3 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 met de inzet van juridische, financiële en samenwerkingsinstrumenten:

Corporaties

Met corporaties willen we afspraken maken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen en ook over verkoop van sociale huurwoningen in het betaalbare segment; 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 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.

4.3.3 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 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.

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:

- Hierbij hoort allereerst een door de gemeente gemaakte of goedgekeurde gebiedsanalyse met de gebiedsgerichte kansen en opgaven. 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:
 - enkele basiskennmerken van de buurt / wijk qua demografie en woningvoorraad,

- analyse van verhuisdata,
- beschikbare wijkplannen, wijkperspectieven of andere zaken die iets zeggen over kansen en opgaven die raken aan woningbouw,
- de in hoofdstuk 5 en bijlage 1 beschreven gebiedsgerichte aspecten van woonbeleid die voor het project van toepassing zijn.
- Doelgroepen waar met prioriteit voor wordt gebouwd. Die kunnen volgen uit de gebiedsanalyse, maar ook andere invalshoeken kunnen van invloed zijn en ook kijken we met de ontwikkelaar naar de financiële haalbaarheid en afzetbaarheid. Het gaat om het bepalen van de prioritaire doelgroep in een project (dat kan er ook één zijn); daarbij kan uiteraard ook voor andere doelgroepen gebouwd worden.
- Uit de doelgroepenfocus volgen de woningkenmerken als type woning, aantal kamers / woningoppervlakte en eventuele andere voor de doelgroepen relevante kwaliteitsaspecten over de woningen en/of de woonomgeving (denk aan de openbare ruimte of voorzieningen). Het gaat er daarbij om dat er voldoende waarborgen in de kaders zijn dat het plan kwalitatief zo goed mogelijk gaat aansluiten bij de beoogde doelgroepen. Hierbij bewaken we de balans dat er in de verdere planuitwerking nog de nodige flexibiliteit blijft; het is bijvoorbeeld niet de bedoeling om in de kaders al de exacte woonplattegronden vast te klikken. Uiteraard kijken we ook hierbij naar de financiële haalbaarheid en afzetbaarheid; als er keuzes nodig zijn tussen verschillende ambities dan maken we die al zoveel mogelijk in de kaderstellende fase.
- 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; we willen

voorkomen dat te globale kaders in de verdere planuitwerking een afbreukrisico vormen. Indien er een 'special' wordt gerealiseerd kunnen we afwijken van onze betaalbaarheidseisen (zie eerder). 'Specials' zijn niet exact te definiëren; zie het kader om te verduidelijken wat we er onder verstaan.

- 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 inpandige ruimten en woonruimte. Dat gebeurt in principe bij het Voorlopig Ontwerp, of eerder als dat zinvol is. De ontwikkelaar geeft aan in hoeverre de adviezen zijn opgevolgd en de gemeente weegt bij de verdere planvorming af of dat in redelijkheid voldoende is gedaan.

4.4 Partnerschap met corporaties

Wat willen we bereiken?

Met corporaties willen we grip krijgen op voorraadontwikkeling en woningtoewijzing. De corporatievoorraad moet passen bij de behoefte van nu en later. Prioriteit ligt op het toevoegen van sociale huurwoningen, maar ook zien we een rol voor corporaties bij middenhuur en betaalbare koop. Kwalitatief streven we naar voldoende diversiteit, waarbij de doelgroep steeds meer bestaat uit eenpersoonshuishoudens 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) kan afnemen en

het aandeel kleine woningen (tot en met 3 kamers) moet toenemen. Ook willen we met corporaties werken aan vitale buurten en vormgeven aan gebiedsgerichte kansen en opgaven. We willen werken aan 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. Uitgaande van de afgelopen jaren zouden er dan, als het streefgetal van 1.800 wordt gehaald, meer dan 1.400 sociale huurwoningen door corporaties worden toegevoegd. 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.

In de cijfers van ons streefprogramma voor nieuwbouw is rekening gehouden met verkoop of liberalisatie van totaal circa 50 sociale huurwoningen per jaar (ongeveer het niveau van de laatste jaren). Voor afspraken over verkoop en liberalisatie is dit voor ons uitgangspunt. Indien corporaties gezamenlijk grotere aantallen willen verkopen of liberaliseren, dan moeten daar extra toevoegingen tegenover staan.

We bieden corporaties ruimte om onder voorwaarden sociale huurwoningen te verkopen:

- Er worden netto voldoende sociale huurwoningen toegevoegd en de druk op sociale huur neemt af.
- Verkoop draagt vooral bij aan het realiseren van betaalbare koopwoningen. Dit betekent niet dat alle te verkopen woningen in het betaalbare segment moeten vallen; de verkoop van duurdere woningen levert financieel meer op om weer te kunnen investeren in nieuwbouw, verduurzaming of lage huren.
- Verkoop gaat zoveel 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 bij aan kansen en opgaven van een gebied en/of draagt 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.

Bovenstaande punten bekijken we op de totale verkoopportefeuille van de corporaties samen. Corporaties zijn transparant over hun portefeuillestrategie en voorraadmutaties, zowel vooruitkijkend als terugkijkend.

In het verlengde kunnen we ook ruimte bieden voor liberalisatie: 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 ook in de toekomst betaalbaar te houden.

Wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op meerdere koopinstrumenten:

- We willen koopinstrumenten voor betaalbare koopwoningen inzetten bij nieuwbouw en verkoop van sociale en middenhuurwoningen. Daar maken we afspraken over met corporaties (onderdeel van de prestatieafspraken) en ontwikkelaars (op projectniveau). 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 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 huisvestingsverordening heeft de woonruimteverdeling zijn wettelijke basis. 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 bezettingsnormen dragen we bij aan het beter benutten van de woningvoorraad.

Urgentieverklaringen

Er zijn diverse doelgroepen die met een urgentieverklaring voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Deze doelgroepen zijn grotendeels benoemd in de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, zoals mensen die uitstromen uit een zorg- of opvanginstelling en zijn deels lokaal bepaald, zoals complexe situaties, waarin meervoudige problematiek aan de orde is.

Doorstromers

Een andere groep die voorrang krijgt bij de toewijzing van sociale huurwoningen zijn doorstromers die een 4 of meer kamer-woning achterlaten en verhuizen naar een passende woning, waardoor de grote woning beschikbaar komt voor het woningaanbod.

Ouderen en jongeren

Voor deze beide groepen zijn woningen gelabeld, zodat ze niet hoeven te concurreren met andere woningzoekenden. Voor de ouderen is het aanbod relatief groot. Voor deze doelgroep is er meer sprake van een kwalitatieve woonvraag zoals nieuwe geclusterde woonvormen.

Jongeren hebben het moeilijk op de woningmarkt. Het aanbod is beperkt en de vraag is groot. Voor deze doelgroep kijken we ook naar meer tijdelijke of onzelfstandige woonruimte en worden woningen via loting aangeboden. Door woningen te verloten maken woningzoekenden die nog niet zo'n lange inschrijfduur hebben, toch kans op een woning.

Gezinnen en de toewijzing van eengezinswoningen

Eengezinswoningen hebben de hoogste inschrijfduur (meer dan 10 jaar), net als gezinnen met kinderen (bijna 8 jaar). We gaan verkennen hoe we voor gezinnen met kinderen de slagingskans op een eengezinswoning kunnen vergroten door vrijkomende eengezinswoningen vaker toe te wijzen aan gezinnen met kinderen.

Regulier woningzoekenden

Woningzoekenden moeten zich inschrijven bij Dak/Woningnet en kunnen op basis van hun inschrijfduur een woning toegewezen krijgen. De wachttijden in Amersfoort zijn fors; gemiddeld zo'n 7,5 jaar (peil 2024). Voor de reguliere woningzoekenden willen we voldoende aanbod beschikbaar houden. Over de afgelopen jaren was dat zo'n 70% van het totale woningaanbod. Door woningen toe te voegen wordt ook het totale aanbod vergroot.

Gebiedsgericht maatwerk voor sociale veerkracht

Bij onze aanpak voor leefbaarheid en sociale veerkracht kijken we ook naar gebiedsgerichte woonruimteverdeling: in gebieden of plekken waar sociale veerkracht onder druk staat kijken we zorgvuldig naar de toewijzing van woningen aan mensen in een kwetsbare positie en/of kunnen we voorrang geven aan bepaalde doelgroepen voor meer diversiteit. Bij complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, maken we afspraken met de woningcorporaties over de regulering van de instroom van nieuwe bewoners. Daarvoor kan besloten worden tijdelijk af te wijken van de huisvestingsverordening.

Gebiedsgericht maatwerk in woon-zorgcirkels

In woon-zorgcirkels kijken we ook naar gebiedsgerichte woonruimteverdeling door in die gebieden een deel van de woningen te labelen voor ouderen. Dit werken we nog verder uit met de corporaties.

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 maken we afspraken om bij sociale huurwoningen vaker woningdelen toe te passen zowel in de nieuwbouw als in bestaande woningen; we bekijken hoe woningdelen kan meetellen bij de prestatieafspraken over de voorraadontwikkeling. Ook in de vrije sector willen we woningdelen stimuleren, bijvoorbeeld door voorlichting en bewustwording. Woningdelen kan interessant zijn voor alle leeftijden en dat kan ook in de vorm van meergeneratiewonen (zie eerder dit hoofdstuk onze inzet voor 'specials').
- 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 in 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: Hierbij wordt één woning bouwtechnisch en/of kadastraal gesplitst tot twee of meer kleinere woningen. 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 sociale huur en de vrije sector:
 - Bij sociale huurwoningen kunnen we goede afspraken met de corporaties met maken en zien we overwegend kansen. Te splitsen woningen tellen mee bij de prestatieafspraken over

de voorraadontwikkeling.

- Bij woningen in de vrije sector zijn we meer terughoudend met splitsen, onder andere omdat we zuinig zijn op de bestaande woonmilieus in de stad en grote(re) woningen beschikbaar willen houden voor gezinnen.
- 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. Uiteraard kijken we ook naar de randvoorwaarden voor de fysieke leefomgeving; niet overal is hogere bebouwing en/of verdichting gewenst. Een aanvraag wordt getoetst aan ons woonbeleid en een goede ruimtelijke ordening.

- 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. Met de huidige woningnood is verhuizen lastig en daarmee neemt ook het aanbod van woningen in de bestaande voorraad af; zo raakt de woningmarkt verder 'op slot'. 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 levenssituatie. 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; daar richt deze paragraaf zich op. 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 belangrijk instrument is de woningtoewijzing: maatregelen om bepaalde doelgroepen voorrang te verlenen of bepaalde

woningen te labelen voor bepaalde doelgroepen, bevordert doorstroming bij die doelgroepen (maar belemmert die van andere doelgroepen); onze inzet voor woningtoewijzing hebben we eerder beschreven. Een effectief instrument is bijvoorbeeld de regeling Van Groot naar Beter. 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 woonlastengewenning).

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.

Hoofdstuk 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.

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.

De accenten voor het woonprogramma verschillen tussen en binnen de drie gebieden. In bijlage 1 is dat verder toegelicht.

5.3 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. De stadsbrede huisvestingsopgave voor mensen die in de verdringing raken blijft echter voorop staan, waaronder ook huisvesting voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben.

Wat gaan we daarvoor doen?

We zien allereerst drie specifieke situaties die vragen om gebiedsgericht woonbeleid: buurten waar de leefbaarheid en sociale veerkracht onder druk staat, sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties en woon-zorgcirkels waar we kansen zien om te bouwen voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Dit beschrijven we onderstaand per subparagraaf.

Daarnaast willen we 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. Het gebied in en rond het centrum noemen we Amersfoort Midden en kansen en opgaven gaan vooral over de stedelijke dynamiek die hier is. Daarnaast benoemen we Amersfoort Noord en Zuid waar kansen en opgaven vooral gaan over de aantrekkelijkheid van relatief rustige woonwijken. Dit hebben we verder toegelicht in bijlage 1.

5.3.1 Buurten of plekken waar leefbaarheid onder druk staat: maatwerk

We willen met corporaties een strategie uitwerken gericht op herstel van sociale veerkracht waar het nodig is en zorgen voor een goede spreiding van betaalbare woningen over de stad. Kern van die strategie is dat we grip hebben op voorraadontwikkeling en woningtoewijzing. De huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen heeft daarbij speciale aandacht. Leefbaarheid gaat ook over toekomstbestendig bouwen, renoveren en beheren van woningen. Onderstaand schema laat onze aanpak zien; deze aanpak levert de bouwstenen vanuit ons woonbeleid die gebiedsgericht worden ingezet in combinatie met eventuele fysieke en sociale maatregelen voor de bredere leefbaarheid (zie kader).

Schema: hoe willen we 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.

Leefbaarheid en woonbeleid

Leefbaarheid is een breed begrip dat verschillende aspecten van de kwaliteit van leven in een buurt, wijk of stad omvat, zoals veiligheid, gezondheid, sociale cohesie, voorzieningen, de kwaliteit van de (gebouwde) omgeving en milieufactoren. Het is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld (prettig, toegankelijk en veilig).

Soms kan woonbeleid bijdragen aan de leefbaarheid, maar dat staat nooit op zichzelf. Onderstaand schema laat dit zien:



Bron: Circusvis

De twee rechter kwadranten gaan over woonbeleid: het woningprogramma en woninggebruik. De linker kwadranten raken aan het woonbeleid en gaan over de sociale aanpak en fysieke leefomgeving. Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting gaat over ons woonbeleid en hoe dat kan bijdragen aan de sociale veerkracht als aspect van leefbaarheid. Met het oog op de sociale veerkracht van

bepaalde buurten of complexen willen we met corporaties meer grip krijgen op gebiedsgerichte voorraadontwikkeling, sloop-nieuwbouw en de toewijzing van sociale huurwoningen aan doelgroepen. 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. Ook met ontwikkelaars willen we meer gebiedsgericht gaan kijken. We kunnen vanuit ons woonbeleid op verschillende manieren aan gebiedsgericht maatwerk doen:

- De mix van sociale huurwoningen en andere huur- en koopwoningen in een gebied; waar we bijvoorbeeld op kunnen sturen met prestatieafspraken met corporaties over verkoop en liberalisatie op gebiedsniveau. We kijken dan wat voor een buurt of plek een veerkrachtige mix is en dat er voldoende spreiding van betaalbare woningen over de stad is.
- Het woonprogramma bij (sloop-)nieuwbouwprojecten van corporaties; dan kijken we met corporaties naar wat in dat gebied de beste toevoeging van woningen is qua aantal sociale huurwoningen en / of de diversiteit van typen sociale huurwoningen en/of de variatie aan huurniveaus en/of de mix van sociale huur en overige woningen.
- Toewijzing van sociale huurwoningen; dan kijken we met corporaties naar de doelgroepen mix (op buurt- of complexniveau). Dat kunnen we het meest gericht doen met directe bemiddeling maar bijvoorbeeld ook met voorrangregels of het (ont)labelen van woningen voor doelgroepen; de basis daarvoor is de Huisvestingsverordening.
- Grondruil tussen marktpartijen en corporaties; dit stimuleren we zodat marktpartijen vaker gaan bouwen

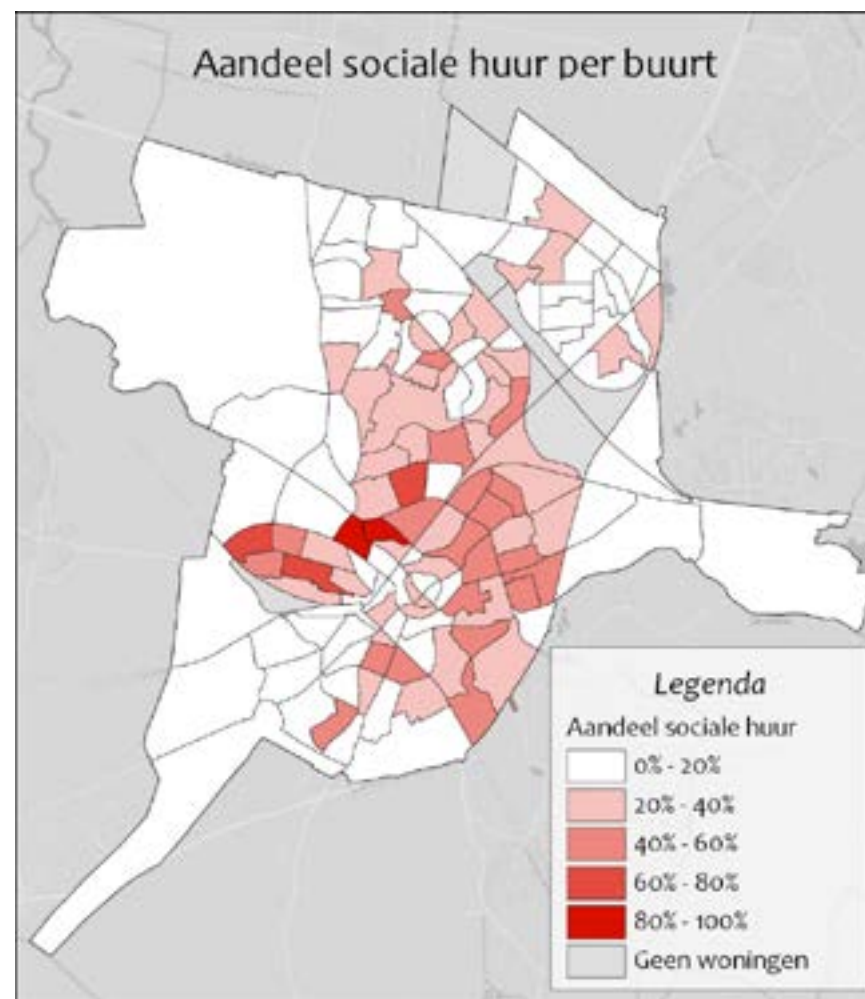
in de gebieden waar al veel corporatiewoningen zijn en andersom corporaties meer gaan bouwen in gebieden waar hun aandeel in de woningvoorraad nog relatief laag is.

- 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 richten op doelgroepen en soorten woningen die goed passen bij de kansen en opgaven van dat gebied.

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 gebiedsmanagers. 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. Als er aanleiding is om in een gebied leefbaarheid breder aan te pakken, dan kijken we of cijfers ons helpen om de problematiek beter te begrijpen en of oplossingsrichtingen naar voren komen. Bijvoorbeeld een leefbarometer of stadspeilingen onder inwoners. Alle inzichten bij elkaar vormen een kwalitatief beeld van wat nodig is. Vanuit woonbeleid kan worden gekeken naar de woningvoorraad en woningtoewijzing en veranderingen zijn meetbaar met cijfers. Zo kunnen we bepalen of dat de gewenste kant op gaat, maar om te bepalen of dat effectief is voor de sociale veerkracht kijken we weer naar wat we weten, zien en horen wat er verandert.

We kijken gebiedsgericht, voor zover dat kan binnen wat stadsbreed nodig is. Via monitoring houden we in de gaten of er stadsbreed voldoende sociale huurwoningen worden toegevoegd en dat

mensen in een kwetsbare positie (vaak met een urgentieverklaring) voldoende snel gehuisvest kunnen worden. Dit kan dilemma's opleveren tussen wat stadsbreed nodig is en wat het beste is voor een gebied waar sociale veerkracht onder druk staat. Dit dilemma kan vaker gaan spelen: 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.

5.3.2 Sloop-nieuwbouwprojecten: kwalitatieve verbeterslag van woningen en omgeving

Bij sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties is gebiedsgericht maatwerk van belang. Het biedt 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 verbeterslag van de woning en de omgeving voorop: dat er woningen terug komen die passen bij de behoefte en weer toekomstbestendig zijn, en dat het woonprogramma en de toewijzing van woningen aan doelgroepen bijdraagt aan kansen en opgaven in de buurt. Bij sloop-nieuwbouw zijn uitgangspunten vanuit woonbeleid:
 - dat het woonprogramma voor de zittende bewoners die willen terugkeren voldoende geschikte woningen biedt om terug te kunnen keren naar de nieuwe woningen;
 - dat er voldoende diversiteit is van woningkenmerken en

huurniveaus, uitgaande van een doelgroepen mix die passend is voor de leefbaarheid en sociale veerkracht en die bijdraagt aan het verminderen van woningnood op stedelijk niveau. Daarbij wordt ook gekeken naar de toewijzing van woningen aan doelgroepen en dat er een veerkrachtige mix van bewoners is.

- dat er, waar wenselijk, een mix is van verschillende segmenten; niet op alle plekken is het gewenst om enkel sociale huurwoningen terug te bouwen. We staan daarbij ook open voor eventuele ruil van programma met ontwikkelaars op andere plekken in de stad zodat de sociale huur meer verspreid wordt en er op de plek van sloop-nieuwbouw ook vrije sectorwoningen gerealiseerd worden. Het kunnen schuiven met woonprogramma tussen gebieden in de stad kan ook goed zijn voor de voor doelgroepen gewenste woonkwaliteit per gebied en de haalbaarheid van de projecten.
- het aantal woningen (totaal en per segment) volgt uiteindelijk uit wat vanuit bovenstaande kwalitatieve invalshoeken het meest gewenst is en wat nog financieel haalbaar is; in de regel zal sloop-nieuwbouw ook bijdragen aan meer woningen en verdere verdichting van de stad, maar dat is niet het hoofddoel.
- We kijken met corporaties en huurdersorganisaties bij voorkeur zoveel mogelijk gebiedsgericht als er meerdere sloop-nieuwbouwprojecten (en andere woningbouwprojecten) 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-

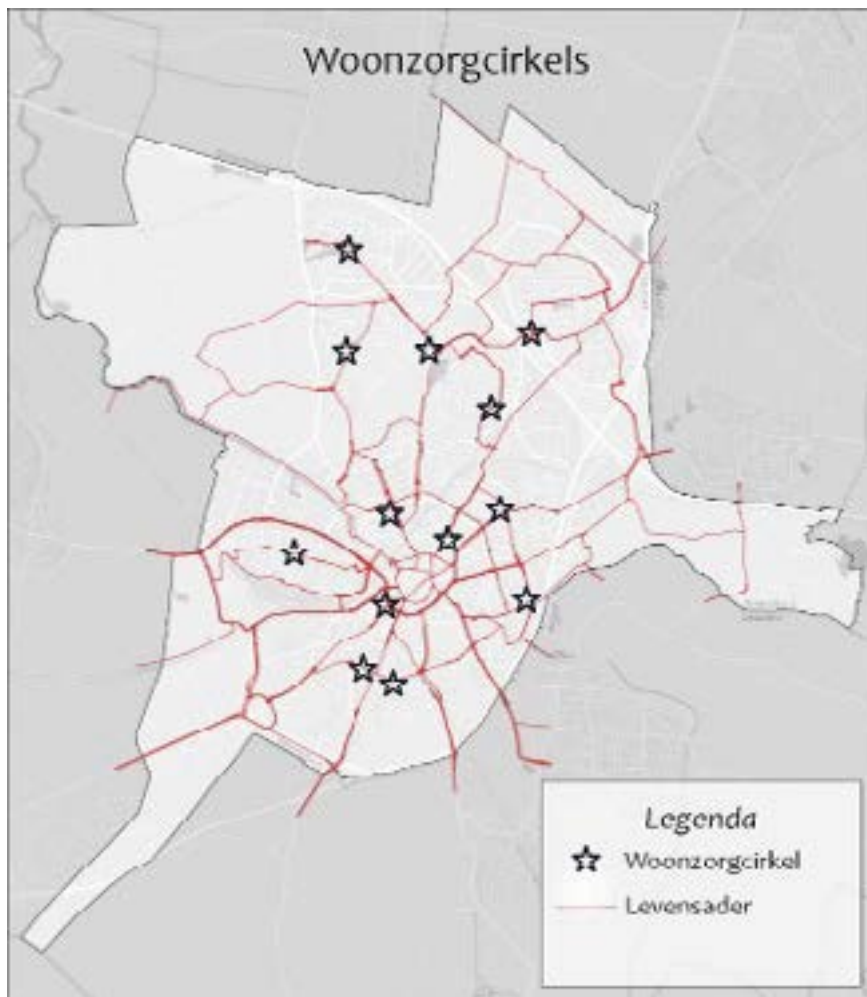
nieuwbouwprojecten omdat er bij sloop-nieuwbouw veel woningen tijdelijk niet meer beschikbaar zijn én er tegelijkertijd veel woningenzoekenden met een stadsvernieuwingssurgentie een woning nodig hebben. We bewaken met de corporaties dat er niet teveel sloop-nieuwbouw tegelijkertijd plaatsvindt zodat de druk op de toewijzing van sociale huurwoningen niet te groot wordt.

5.3.3 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.

Kaart op de volgende pagina 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 en woningen met voorrang toe te wijzen. 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.

5.4 Toekomstbestendig bouwen en een duurzame, CO₂-neutrale stad

Wat willen we bereiken?

In lijn met het Parijs klimaatakkoord willen we een CO₂-neutrale en circulaire stad zijn, uiterlijk in 2050. Voor huidige en toekomstige generaties willen we een leefbare omgeving behouden door de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5 °C. Hiervoor geldt een maximale hoeveelheid CO₂ die wereldwijd nog mag worden uitgestoten: ons CO₂-budget. In 2024 hebben Copper8, Metabolic, het NIBE en Alba Concepts samen berekend wat het

resterende beschikbare CO₂-budget is voor de woningbouwopgave in Amersfoort. Daaruit volgt dat met de huidige manier van bouwen ons CO₂-budget al in 2027 wordt overschreden. Zelfs bij een verhoogde grens van 1,7°C is ons CO₂-budget voor woningbouw in 2030 volledig opgebruikt.

Ons woonbeleid richt zich daarom ook op optimaal gebruik van bestaand vastgoed via verschillende vormen van woningdelen en transformatie van bedrijfsruimte naar woonruimte (het afweegkader over transformatie is onderdeel van het Omgevingsprogramma Werklocaties). Daarnaast richten we ons op toekomstbestendige nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen. Daarbij willen wij maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen, zoals geothermie, aquathermie en zonne- en windenergie. Een duurzame stad betekent ook dat we transformeren naar een circulaire stad. Dit houdt in dat we minder primaire grondstoffen gebruiken en vooral inzetten op hernieuwbare grondstoffen en hergebruik van grondstoffen. Dit is nodig om binnen de planetaire grenzen van de aarde te blijven (zie Nationale Programma Circulaire Economie 2023-2030, p. 10). We verlengen de levensduur van producten en gebruikte grondstoffen en producten winnen we terug zodat we deze weer opnieuw in kunnen zetten. Vanwege netcongestie en om woningbouw mogelijk te houden, stimuleren we netbewust bouwen en faciliteren we uitbreiding van het stroomnet. Daarbij behouden we aandacht voor het reduceren van de CO₂-uitstoot per woning, het creëren van klimaatadaptieve bouw mogelijkheden, ecologische waarden en een evenwichtige verhouding tussen bebouwing en groen.

Wat gaan we daarvoor doen?

We werken geleidelijk toe naar een CO₂-neutrale- en circulaire stad in 2050. Onze inzet is uitgewerkt in drie omgevingsprogramma's.

In voorliggend Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is het toekomstbestendig bouwen van nieuwe woningen uitgewerkt. Daarnaast geeft dit omgevingsprogramma op hoofdlijnen de voor wonen relevante inzet op energie en circulariteit aan, die dan verder zijn uitgewerkt in de twee andere (nog vast te stellen) omgevingsprogramma's. In het Omgevingsprogramma Circulaire Stad is onze inzet voor circulariteit uitgewerkt. In het Omgevingsprogramma Energie en het Warmteprogramma is onze inzet voor duurzame energiebronnen en warmte uitgewerkt. Deze programma's zijn breder dan alleen duurzaamheid rond wonen en gaan over alle aspecten van een duurzame, CO₂-neutrale stad.

In de volgende subparagrafen gaan we achtereenvolgens in op:

- circulariteit
- energie, warmte en netcongestie
- toekomstbestendig bouwen

5.4.1 Circulaire stad

Er bestaat een natuurlijke spanning tussen de woningbouwopgave en het streven naar minder primair grondstoffengebruik en CO₂-uitstoot. Vanuit circulair perspectief is niet bouwen de beste optie, maar gezien onze woningbehoefte kiezen we voor een pragmatische aanpak: we focussen binnen de gemeente op het optimaliseren van bestaand vastgoed door verschillende vormen van woningdelen en transformaties van bedrijfsruimte naar woonruimte (afweegkader: zie Omgevingsprogramma Werklocaties) mogelijk te maken. Dit vermindert de behoefte aan nieuwbouw en levert grote milieuwinst op in termen van grondstoffen en CO₂-uitstoot. Tegelijkertijd ontstaan door slimme transformaties en organisatie van maatschappelijk vastgoed

extra mogelijkheden voor buurtvoorzieningen die de leefbaarheid verbeteren. Daarnaast richten we ons op de toekomstbestendigheid van nieuwbouwwoningen. Als we bouwen, doen we dit zo circulair mogelijk. Deze benadering biedt kansen voor duurzaamheid én woningbouw.

Onze ambitie is om in 2050 een circulaire stad te zijn. 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. We streven daarbij naar CO₂-neutrale nieuwbouw in 2030, waarbij we zowel kijken naar materiaalgebruik als energie. Belangrijke strategieën die bijdragen aan het behalen van deze ambitie, zijn biobased bouwen en het hoogwaardig hergebruiken van materialen. Biobased materialen nemen tijdens hun groei CO₂ op uit de atmosfeer en slaan deze langdurig op in het bouw materiaal. Door een substantieel aandeel biobased materialen toe te passen in nieuwbouwwoningen, kan de CO₂-opslag in deze woningen significant bijdragen aan het verminderen van de netto CO₂-emissie. Bij een aandeel van circa 30% biobased materialen in de massa van een gebouw is de resterende CO₂-uitstoot ongeveer in balans met de CO₂-opname. Daarmee is het mogelijk toe te werken naar CO₂-neutrale woningbouw. Uit recent onderzoek volgt bovendien dat duurzaam bouwen niet duurder hoeft te zijn en dat bepaalde duurzame vormen van laag- en midden hoogbouw nu al goedkoper en sneller realiseerbaar kunnen zijn dan hun conventioneel gebouwde tegenhangers. Dit geldt met name voor fabrieksmatig gebouwde houten woningen. Hoogbouw van hout is daarentegen nog beperkt (en soms veel) duurder (zie Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2025). Bouwen met toekomst: werken aan woningen van duurzame materialen. Den Haag, p. 45).

Ondanks deze positieve ontwikkelingen, is circulair bouwen nog niet de standaard.

Dit vraagt een andere manier van denken en handelen bij alle partijen in de bouwketen bij gebieds- en projectontwikkeling, ook van de gemeente. De invloed die we hierop kunnen uitoefenen is mede afhankelijk van onze grondpositie. Omdat we als gemeente over beperkte grondposities beschikken, zoeken we bij woningbouw vooral naar mogelijkheden om indirect invloed uit te oefenen. We stimuleren en ondersteunen woningcorporaties, ontwikkelaars en andere marktpartijen uit de bouwketen bij het behalen van de landelijke doelstellingen op circulariteit. Hiervoor richten we ons op het verminderen van primair grondstoffengebruik, het stimuleren van hoogwaardig hergebruik van materialen, de inzet van biobased materialen en het verlengen van de levensduur van woningen. Dit doen we via samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars en andere marktpartijen uit de bouwketen, het stimuleren van innovatie en kennisdeling en het verankeren van circulariteit in onze ruimtelijke plannen en gebiedsontwikkelingen. Waar nodig én mogelijk pakken we een regulerende rol en zetten we in op concrete instrumenten om te sturen op het toepassen van biobased materialen in woningen.

Naast biobased bouwen van nieuwbouwwoningen, is het ook van belang dat materialen uit te slopen gebouwen en woningen zo hoogwaardig mogelijk worden hergebruikt. Dit draagt namelijk bij aan het verminderen van CO₂- uitstoot en primair grondstoffengebruik. We gaan in overleg met woningcorporaties, ontwikkelaars en andere relevante marktpartijen na hoe we gezamenlijk kunnen waarborgen dat vrijkomende materialen optimaal worden ingezet voor hergebruik. Daarbij hanteren we vanuit de gemeente de Leidraad voor circulair slopen als uitgangspunt.

Onze ambities en aanpak van circulariteit zijn verder uitgewerkt in het (nog vast te stellen) Omgevingsprogramma Circulaire Stad.

5.4.2 Energie, warmte en netcongestie

Amersfoort wil de totale energievraag zoveel mogelijk uit lokale bronnen halen. De opwek van zonne-energie op daken en gevels is een belangrijke bron van lokaal opgewekte duurzame elektriciteit. We streven naar zoveel mogelijk duurzame energieopwekking op en rondom woningen en vinden het belangrijk dat ontwikkelaars en corporaties bij grote (renovatie)projecten en ontwikkelingen daarop inspelen.

We streven ernaar om de totale warmte- en koelingsvraag van de woningen in de gemeente Amersfoort niet te laten toenemen, ondanks de verwachte groei van het aantal woningen. Dit betekent dat we zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw actief sturen op het beperken van de warmtevraag door in te zetten op isolatie, gedragsverandering en passieve nieuwbouw.

We zetten erop in dat steeds meer woningen van het aardgas af kunnen gaan en worden aangesloten op duurzame warmtevoorzieningen zoals warmtepompen, warmtenetten of kleine collectieve warmtesystemen. De komende jaren komt er via wetgeving meer instrumentarium voor de gemeente beschikbaar en treffen we voorbereidingen waardoor we vanaf 2030 voldoende tempo hebben om in 2050 een aardgasvrije warmtevoorziening te hebben. Meer informatie over de specifieke uitwerking van het warmtebeleid wordt opgenomen in het Warmteprogramma, dat eind 2026 zal worden vastgesteld.

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 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 nemen daar waar mogelijk de handreiking netbewust renoveren (die nu in het landelijk traject onder leiding van Stroomverstelling wordt opgesteld) en de netbewuste nieuwbouwprincipes op in beleid en maken hierover afspraken met de woningcorporaties en ontwikkelaars.

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 inpandig worden opgelost of op eigen terrein.

Onze ambities en aanpak van energie, warmte en netcongestie zijn verder uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Energie en het Warmteprogramma.

5.4.3 Toekomstbestendig bouwen

Als we voor het realiseren van onze woningbouwopgave strikt de landelijke regelgeving naleven, dan is het onmogelijk onze ambities en doelstellingen te realiseren, en bouwen we onvoldoende toekomstbestendig. Daarom willen we in Amersfoort verder reiken dan landelijke regelgeving, in samenwerking met de ontwikkelende en bouwende partijen.

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 vooraf integraal bekeken welk niveau per onderdeel wenselijk en kansrijk is binnen de kaders van een project, 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 toetsingskaders. We verwijzen hiervoor

naar de Omgevingsprogramma's Mobiliteit, Groen-Blauw 2040, Biodiversiteit en de uitgangspunten Klimaatadaptief bouwen van Amersfoort.

- 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. 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. Samen helpen ze ons bij de verduurzaming van de gehele gebouwde omgeving in Amersfoort. We gebruiken de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling als instrument om invulling te geven aan een toekomstbestendige en betaalbare ontwikkeling van het gebied Bovenduist. Bovendien kan het helpen bij het maken van een integrale afweging van alle ambities die we voor het gebied hebben. Samen met andere gemeenten en ontwikkelaars leren we effectief in te spelen op Europese eisen en marktontwikkelingen. Samen met ontwikkelaars met een grondpositie in het gebied Bovenduist maken we afspraken over thema's als circulariteit, energie, mobiliteit, groen-blauw.



Hoofdstuk 6 – Een thuis voor iedereen

6.1 Doelen en relatie met de Omgevingsvisie

Kaders vanuit de Omgevingsvisie

Een van de hoofddoelen 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 vergunninghouders 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 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 groepen mensen in de samenleving 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 naast een woning soms ook extra zorg en begeleiding nodig. Vanuit de wet versterking regie op de volkshuisvesting worden een aantal wettelijke urgentiecategorieën verplicht gesteld. Deze groepen moeten in ieder geval met een urgentieverklaring worden gehuisvest.

Het gaat om:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening (wettelijk verplicht) die vanwege 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).

Zonder (directe) zorgvraag:

- Vergunninghouders.
- Woonwagendbewoners.
- Arbeidsmigranten.
- Studenten (zie verder 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.
- Veerkracht: Goede landing van mensen in een kwetsbare positie in onze wijken, zonder dat leefbaarheid onder druk komt.
- Zorg- en ondersteuning: dat er op gericht is mensen zo prettig mogelijk zelfstandig te laten wonen.

In de volgende subparagrafen lichten we dit toe.

6.2.1 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). Het

tekort aan betaalbare sociale huurwoningen maakt dat voor verschillende aandachtsgroepen het extra moeilijk is te voorzien in hun woonwensen, bijvoorbeeld bij uitstroom uit een instelling of uit opvang of wanneer er sprake is van dak- en thuisloosheid. Veel van de genoemde aandachtsgroepen 'concurreren' in zekere mate met elkaar: veel van deze doelgroepen zijn aangewezen op huurwoningen tot de 1e of 2e aftoppingsgrens en jongeren tot 21 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. De grootte van de doelgroepen is in de loop van de jaren toegenomen en de beschikbaarheid van woningen verminderd. Dat zorgt voor een stokkende doorstroom, terwijl er een beweging gaande is van meer zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Dat betekent dat intramurale plekken moeten afnemen, terwijl in reguliere huisvesting nog geen goed alternatief is. Het is dus van belang dat het woningaanbod wordt uitgebreid.

In het kader van de regionale fair share afspraken (zie ook verderop) zijn kwantitatieve afspraken gemaakt over de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Deze afspraken zijn lokaal verder aangevuld (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

(*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)

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

Verschillende vormen van woonruimte voor aandachtsgroepen

- Reguliere woningen. Dit zijn sociale huurwoningen die beschikbaar komen via Woningnet en geschikt kunnen zijn voor mensen die uitstromen uit zorg, maar ook voor andere doelgroepen. Uitstromers hebben net als andere woningzoekenden vooral last van het huidige tekort aan sociale huurwoningen. Het gaat dan meestal om woningen in het betaalbaarste segment. Soms is het nodig om bestaande woningen beter bij de woonzorgbehoefte van mensen te laten aansluiten en toegankelijkheid van bestaande woningen te vergroten. We vinden het belangrijk dat mensen in hun eigen woning kunnen blijven wonen als ze dat willen.
- Zelfstandige (geclusterde) woningen waar ambulante zorg geleverd kan worden (een 'special'): Dit zijn woningen waarbij een lichte vorm van zorg is georganiseerd, bijvoorbeeld gemengd wonen (zie kader). Dat kan ook in geclusterde vorm waarbij er bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte is. Hierover willen we met corporaties en zorgpartijen afspraken maken. Bij nieuwbouw stimuleren we dat ontwikkelaars dergelijke woningen realiseren.
- Onzelfstandige woonruimte. Dat kan woonruimte zijn bij een zorginstelling ('zorgvastgoed'), dan gaat het om een vervanging van bestaand zorgvastgoed. Ook gaat het om tussenvormen als kamertraining, doorstroomlocaties,

estafettewoningen, crisisplekken, kortdurend begeleid wonen. Vooral realisatie van permanente tussenvormen is gewenst, maar ook tijdelijke oplossingen zijn voorlopig nog nodig. Voor veel vormen van zorg met verblijf zoals beschermd wonen zal het aanbod de komende jaren gelijk blijven, heel beperkt groeien of zelfs afnemen. Daarvoor in de plaats wordt ingezet op woonvormen die zelfstandigheid en omzien naar elkaar stimuleren en waar ambulante zorg en ondersteuning verleend kan worden. En zal een deel van de voorzieningen elders in de regio gerealiseerd moeten worden om zo de zorg dicht bij de mensen te organiseren. Toch zullen we in Amersfoort ook nog zorgwoningen moeten realiseren ter vervanging van verouderd vastgoed of vastgoed dat gaat verdwijnen.

- Tijdelijke woonvormen. Dit gaat om woningen die voor een beperkte periode beschikbaar zijn. We blijven inzetten op het toevoegen van deze woningen, zowel verplaatsbaar als transformatie van panden. 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.



Gemengd wonen: een 'special' waar veel behoefte aan is

Gemengd wonen is een woonvorm waarbij in één wooncomplex of woonomgeving een combinatie van bewoners met een reguliere woonvraag (dragende bewoners) en bewoners met een ondersteunings- of begeleidingsbehoefte (vragende bewoners) bewust samenwonen. Het doel van gemengd wonen is het bevorderen van leefbaarheid, sociale integratie, preventie van problemen op individueel niveau en het stimuleren van onderlinge betrokkenheid. Binnen gemengde woonprojecten kunnen aanvullende afspraken gelden over begeleiding, toewijzing, sociaal beheer of community building.

Doelgroepen zijn bijvoorbeeld mensen die eerder dak- of thuisloos waren, jongeren met een licht verstandelijke beperking, mensen die psychisch kwetsbaar zijn, ouderen die in aanmerking komen voor geclusterde woonvormen of zorggeschikte woningen of vergunninghouders. Bestaande gemengd wonen projecten in Amersfoort zijn allemaal op tijdelijke locaties, die op termijn verdwijnen. Onze ambitie is om gemengd wonen in permanente vorm te ontwikkelen.

Extra aandacht gaat de komende jaren uit naar de huisvesting van twee groepen binnen de aandachtsgroepen: dat zijn mensen die uitstromen uit zorg en 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:
 - Grote woningen vaker te gebruiken voor woningdelen zoals friendswonen en hospitaverhuur. We gaan belemmeringen in lokale regels wegnemen. Bestaande projecten zetten we voort.
 - Extra inzet op flexwoningen bovenop de al geplande flexwoningen. We gaan extra capaciteit inzetten en locaties zoeken.
 - Meer nieuwbouwwoningen die op korte termijn worden opgeleverd toewijzen aan urgenten (maximaal 30% per project).
 - 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 die nu niet snel genoeg gehuisvest kunnen worden.
- Anders verdelen en instroom reguleren:
 - Bij uitstroom uit zorg bevorderen dat mensen worden gehuisvest in de gemeente van herkomst. We hebben afspraken in de regio gemaakt.
 - Mensen krijgen minder snel een urgentieverklaring: in de Huisvestingsverordening is de bindingseis verhoogd van 1 jaar naar 2 jaar.
 - In Amersfoort werken we al met Housing First voor mensen die naast een woning, ook intensieve begeleiding nodig hebben na dakloosheid en verblijf in de maatschappelijke opvang. Wonen Eerst is er voor mensen, van jong tot oud,

die vooral te maken hebben met een woonprobleem (dak- en thuisloosheid of de dreiging daarvan), maar daardoor wel risico lopen op verergering van problematiek, bijvoorbeeld door het verliezen van baan of studie. We brengen de mogelijkheden die er zijn voor de uitrol van Wonen Eerst in Amersfoort in kaart, in samenwerking met woningbouwcorporaties en betrokken zorgorganisaties. We maken daarbij gebruik van ervaringen uit andere gemeenten.

Regionale fair share afspraken

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 de praktijk is dit soms lastig omdat mensen tijdens het verblijf hun werk, dagbesteding en sociaal netwerk opbouwen in Amersfoort. Met betrokken partijen maken we afspraken om deze overgang te verbeteren en spreiding over de regio te bevorderen.

Het hebben van een passende woning alleen is onvoldoende. Ook zorg, ondersteuning en voorzieningen moeten in de nabijheid zijn als mensen langer zelfstandig wonen. 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.

6.2.2. 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. De toegang tot de zorg is georganiseerd via de wijkteams, huisartsen en jeugdartsen. Het is van belang dat zorg en ondersteuning bereikbaar en betaalbaar blijft, daarom wordt landelijk sinds 2015 gewerkt aan de transformatie sociaal domein. In Amersfoort is dit verankerd in het Beleidskader inclusieve Stad, waarin de volgende principes voor de transformatie worden meegegeven, om ondersteuning en zorg effectief te kunnen organiseren:

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

We zorgen voor een goede overgang vanuit zorg naar zelfstandig wonen. Zelfstandig gaan wonen vanuit een kwetsbare positie kan lastig zijn. Er komt veel op je af terwijl er vaak ook nog zaken op de achtergrond spelen. Daarom vinden we het belangrijk dat iemand die uitstroomt uit zorg- of opvang hierin goed wordt begeleid en dat alle partijen die hierbij betrokken zijn weten wat er van hen verwacht wordt. De samenwerkingsafspraken “thuis in de wijk” zijn hierbij de basis. We continueren deze afspraken. Met regiogemeenten maken we afspraken over het regionaal inzetten van deze werkafspraken.

6.2.3 Veerkracht van wijken

Door hervormingen in de zorg (gericht op langer thuis wonen) blijven meer mensen in een kwetsbare positie ‘gewoon’ in wijken wonen. Zij wonen vaak in woonwijken waar een groot aandeel sociale huurwoningen staat, omdat dit de betaalbare woningen zijn waar deze mensen aanspraak op maken. 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 doen we door mensen in een kwetsbare positie te spreiden over de hele stad en kijken we in die gebieden waar dit onder druk staat extra goed wat er nog kan worden toegevoegd of welke aanvullende maatregelen nodig zijn. Dit in een samenwerking tussen verschillende domeinen (sociaal, ruimtelijk, veiligheid) en een combinatie van fysieke maatregelen in combinatie met een sociale aanpak.

- Om spreiding mogelijk te maken is het van belang dat er ook in nieuwbouwprojecten woningen worden toegewezen aan urgenten.
- 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 voor snelle opvolging, om negatieve impact op leefbaarheid te voorkomen. Vanuit diverse zorg- en veiligheid programma's wordt hier al op ingezet.

- 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.

6.2.4 Woonwagenbewoners

We willen dat Amersfoort ook voor woonwagenbewoners een thuis biedt en dat er passende woonruimte is. Gezien de grote vraag van woonwagenbewoners naar woonruimte willen wij dat er nieuwe standplaatsen worden gerealiseerd. Woonwagenbewoners 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. Naast sociale huur willen we daarbij ook verkennen 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 woonwagenbewoners de behoefte samen met familie op een woonwagenlocatie te wonen en leven. Veel van deze jonge woonwagenbewoners 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 woonwagenleven 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 woonwagenstandplaatsen 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 woonwagenstandplaatsen 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.

6.2.5 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 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 verhuishens 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.

6.3.1 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. 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

(*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)

Basis	tot 2030		
Gemeente	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Amersfoort	850	1.010	250
Baarn	110	80	60
Barneveld	235	300	70
Bunschoten	85	60	60
Eemnes	85	40	10
Leusden	155	170	60
Nijkerk	160	180	50
Soest	190	270	80
Woudenberg	50	70	10
Totaal	1.920	2.180	650

tot 2040		
Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
2.105	2.240	710
260	170	130
690	720	250
205	150	150
185	90	30
385	350	190
430	440	150
415	560	180
125	180	50
4.800	4.900	1.840

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.

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

- Regionale samenwerking: Het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting wat is afgesproken met regiogemeenten is leidend in het bepalen van de ambities voor Amersfoort.
- In de regio wordt door verschillende gezondheidspartners samengewerkt onder de paraplu van Samen Sterker Eemland. Het gezondheidsakkoord is ondertekend door Amersfoort en bepaald in en met de regio de strategie op hoe burgers in de regio Eemland zelf regie houden op een gezond en betekenisvol leven. Er is speciale aandacht voor (kwetsbare) ouderen.
- Samenwerking met corporaties. Er is in Amersfoort een ruim aanbod aan geclusterde woonvormen in het sociale segment voor ouderen. Deze woonvormen sluiten om verschillende redenen niet altijd goed aan bij de wensen en behoeften van ouderen, waardoor de beschikbare woonruimte niet optimaal wordt benut. Hier willen we met corporaties naar kijken.
- We sluiten aan bij de gebiedsgerichte uitwerking voor de huisvesting van ouderen (en mensen met een lichamelijke

beperking) vanuit de woon-zorgcirkels (zie hoofdstuk 5). Uitgangspunt is daarbij een goede spreiding van nieuwe ouderenhuisvesting over de stad, waarbij er vooral in Amersfoort Noord nog relatief weinig geclusterde, zorggeschikte woningen zijn.

- Ook met beleggers en andere woningeigenaren onderzoeken hoe we in de bestaande voorraad aanpassingen kunnen doen om de woningen meer geschikt te maken.
- We werken woonconcepten die bijdragen aan community care en zorgzame buurten, zoals de Lang Leven Thuisflats en Buurten, verder uit..

6.3.2 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 verhuishwens 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.

6.3.3 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.

6.3.4 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). 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 zodat ze de volgende stap in hun leven kunnen zetten als ze daar aan toe zijn. Bij jongeren verandert er nog veel in hun leven waardoor ze relatief vaak een verhuishwens 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 verhuishwens hebben (21% wil beslist verhuizen; gemiddeld is dat 7%).

Tabel: Verhuishwensen en verhuisgedrag in Amersfoort

Huishouden	Wil beslist verhuizen (verhuishwens)	Wil eventueel verhuizen (verhuishwens)	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. We willen hun kansen op betaalbare woonruimte vergroten, al vraagt dat soms om concessies op hun woonwensen. 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. 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. Daarbij willen we naast reguliere woningen ook andersoortige woonvormen geschikt voor jongeren toevoegen. We zien een rol voor de woningcorporaties om jongeren te huisvesten. Omdat jongeren gezien hun inkomen nog vooral zijn aangewezen op sociale huurwoningen, maken we met de corporaties afspraken over de woonopgave voor jongeren. Jongeren tot 21 jaar zijn vooral afhankelijk van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en die moeten meer beschikbaar komen, vooral voor jongeren met een urgentieverklaring of zorgvraag.

Er ligt nog een opgave om het aantal kamers (onzelfstandige woningen) uit te breiden, terwijl complexen met kamers uit de voorraad dreigen te verdwijnen. Ook trekt de grootste verhuurder van dergelijke complexen zich terug uit Amersfoort. We willen met de woningcorporaties afspraken maken in hoeverre zij in dat gat kunnen springen. 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 en dat willen we stimuleren; hoe we dat kunnen doen vraagt nog om nadere verkenning. De wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen

die verschillende groepen aanspreekt. Voor jongeren omdat het betaalbare woningen op kan leveren, maar bijvoorbeeld ook voor ouderen omdat het uitnodigt tot ontmoeten en omzien naar elkaar. Ook kan het bijdragen aan sociale verbinding (tegengaan van eenzaamheid, omzien naar elkaar en betrokkenheid bij burens en de buurt). 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). De behoefte aan deze woonvorm moet nog nader in beeld worden gebracht. Voor realisatie is de beschikbaarheid van een locatie en de financiële haalbaarheid vaak een drempel.



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.

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:
 - o Samen huren. Het collectief huurt het gehele complex (meestal van een woningcorporatie) en verhuurt de woningen onder aan de leden.
 - o Zelf huren. De leden huren zelf van een externe partij (meestal de woningcorporatie).
- Koperscoöperatie:
 - o Samen kopen. Het collectief koopt en ontwikkelt zelf. De leden worden mede-eigenaren.
 - o 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 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 verhuishens

	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 dat lager. Bij huishoudens tot 35 jaar heeft 54% de voorkeur voor een eengezinskoopwoning; een deel van deze groep is jonge stellen met een kinderwens maar nog zonder kinderen. Deze groep is in genoemde bron niet apart zichtbaar, maar het is aannemelijk dat deze groep

een vergelijkbare woonvoorkeur heeft als gezinnen met kinderen. Bij middeninkomens is te zien dat de woonvoorkeur redelijk gelijk is tussen huur en koop en tussen een eengezinswoning en een appartement. Van middeninkomens is bij genoemde bron geen onderscheid naar huishoudenstypen; het is aannemelijk dat ook bij gezinnen met een middeninkomen de voorkeur relatief vaker uitgaat naar een eengezinskoopwoning.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het vergroten van het woonaanbod voor (eenouder)gezinnen met kinderen 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. Overigens zijn het niet alleen gezinnen die een eengezinswoning willen, van alle Amersfoorters heeft 63% een voorkeur voor een eengezinswoning en dat zijn bijvoorbeeld ook stellen met een kinderwens maar nog zonder kinderen. Op basis van de woonvraag zou ongeveer de helft van de toe te voegen woningen een eengezinswoning moeten zijn; dat percentage ligt overigens lager dan de woonvoorkeur (63%) omdat er in de bestaande stad al veel eengezinswoningen zijn die in het grootste deel van de woonvraag van gezinnen (en andere doelgroepen) voorzien. In de Omgevingsvisie hebben we reeds afgewogen dat een woningbouwprogramma met

ongeveer de helft eengezinswoningen 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. Immers, door de hoge bouwkosten zijn nieuwe eengezinswoningen niet of nauwelijks nog binnen het betaalbare segment te realiseren. 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. De opgave is vooral om binnen het appartementen programma voldoende variatie te hebben zodat er ook voor gezinnen met voldoende woonkwaliteit wordt gebouwd.

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

- De ontwikkeling van Bovenduist zetten we op meerdere manieren in om het woonaanbod voor gezinnen te vergroten. Voor de ontwikkeling van Bovenduist heeft de realisatie van eengezinswoningen prioriteit (vooral koopwoningen in het betaalbare en duurdere segment, 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). Samen met de ontwikkelende partijen willen we kijken wat haalbaar is om zowel betaalbaar als met voldoende woonkwaliteit te bouwen. Daarbij willen we ook inzetten op koopinstrumenten. Bouwen van gezinswoningen net boven het betaalbare segment kan doorstroming opleveren waarbij in de bestaande voorraad gezinswoningen in het betaalbare segment beschikbaar komen. Ook willen we in Bovenduist bouwen voor doorstroming van ouderen zodat er elders eengezinswoningen vrij 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 alleen waar mogelijk en ruimtelijk gewenst ook in combinatie met eengezinswoningen). De kwaliteit van de woonplattegrond is daarbij belangrijk, dat er een goede prive buitenruimte is en ook de relatie met de straat is van belang zodat kinderen worden uitgenodigd om op straat te spelen. Zo ontstaan er meer smaken tussen 'rijtjeshuis' en 'flat'.
- Voor de gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier willen we ook vooral inzetten op gezinswoningen in gestapelde vorm (waaronder ook grondontsloten woningen), al willen we dat hier voor de variatie ook een deel eengezinswoningen ('grondgebonden') worden gerealiseerd.
- 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. Daarom geven we veel prioriteit aan bouwen voor ouderen en zetten we in op bewustwording met wooncoaches (sociale huur en vrije sector) gecombineerd met maatregelen om doorstroming in de sociale huur te stimuleren.
- In de bestaande voorraad willen we zoveel mogelijk de gezinswoningen en het gezinsmilieu behouden. 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).
- Voor sociale huurwoningen gaan we met corporaties bekijken hoe gezinnen met kinderen een hogere slagingskans kunnen krijgen door vrijkomende eengezinswoningen vaker toe te wijzen aan gezinnen met kinderen. Daarbij kijken we vooral naar woonruimteverdeling in aanvulling op maatregelen gericht op doorstroming in de sociale huur; dan zou binnenstedelijk de voorraad (een)gezinswoningen in de sociale huur niet hoeven toe te nemen en op termijn wellicht kunnen afnemen via verkoop (wat koopwoningen voor gezinnen met een midden of hoger inkomen op kan leveren).

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.



Hoofdstuk 7 - Woonbeleid en opgaven Omgevingsvisie

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:



Ontwikkelopgave 4 van de Omgevingsvisie gaat over het woonbeleid: een inclusieve en aantrekkelijke stad om te wonen. Daarnaast gaat de Omgevingsvisie over andere opgaven die ook van belang zijn om hier prettig te kunnen wonen. Onderstaand gaan we kort in op de relaties van wonen met levensaders en ontmoetingsplekken en de andere vijf ontwikkelopgaven.

Wonen en levensaders en ontmoetingsplekken

Prettig wonen gaat naast de eigen woning ook over de woonomgeving en in het bijzonder de kwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen conform het VN-verdrag Handicap, nodigt uit om naar buiten te gaan, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Levensaders zijn doorgaande routes waar voetgangers en fietsers prioriteit krijgen. De beleving komt centraal te staan. Ontmoetingsplekken zijn de plekken in de buurt en wijk waar maatschappelijke en commerciële voorzieningen geclusterd zijn zodat verschillende groepen er gebruik van maken en mensen elkaar kunnen ontmoeten. Voor een (be)leefbare stad is ook erfgoed van belang; ook buiten de levensaders en ontmoetingsplekken. Onze inzet daarvoor is uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Erfgoed.

Wonen en groen

De ontwikkelopgave is een groene stad in een groene omgeving die water omarmt. We kiezen ervoor om het natuurlijk systeem leidend te laten zijn bij de inrichting van de (openbare) ruimte. Prettig wonen kan niet zonder voldoende groen en water; we willen leven in balans met de natuur en ook voldoende ruimte voor bomen, planten en dieren. Een groene omgeving biedt mensen ruimte voor ontspanning, recreëren, ontmoeten en gezond bewegen. Er is een opgave rond dreigende schaarste aan drinkwater en

capaciteit afvalwater dat van belang is om woningbouw mogelijk te houden. Onze ambities en inzet voor een groene stad zijn uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040 en (deel)omgevingsprogramma's die daar ook aan raken (Biodiversiteit, Hoogland West, Dierenwelzijn) en het Groencompensatiebeleid. Duurzaamheid gaat ook over fysieke gezondheidsaspecten; zie bijvoorbeeld de deelomgevingsprogramma's Geluid, Luchtkwaliteit en Omgevingsveiligheid en Afval.

Wonen en duurzame, CO₂-neutrale stad

De ontwikkelopgave is een duurzame, CO₂-neutrale stad. We kiezen voor hernieuwbare energie en materialen. We werken aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier. We willen toekomstbestendig bouwen en we gaan zuinig om met de beschikbare ruimte door vooral binnenstedelijk te bouwen en bestaande woningen zo goed mogelijk te benutten. Onze ambities en inzet voor een duurzame, CO₂-neutrale stad zijn uitgewerkt in de Omgevingsprogramma's Circulaire Stad, Energie en het Warmteprogramma. In voorliggend Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is uitgewerkt hoe we omgaan met toekomstbestendig bouwen.

Wonen en mobiliteit

De ontwikkelopgave is een stad met duurzame mobiliteit. We kiezen voor duurzame en actieve mobiliteit met prioriteit voor voetgangers en fietsers. Prettig wonen in relatie tot mobiliteit gaat er enerzijds om dat vanuit huis plekken als familie, vrienden, werk, voorzieningen, vrije tijd bereikbaar zijn. Anderzijds kan veel verkeer of geparkeerde auto's of fietsen een bron van overlast zijn; een rustige, veilige, groene straat is prettiger en gezonder en nodigt meer uit om te spelen, bewegen of ontmoeten. We

kiezen voor prioriteit voor voetganger, fiets en openbaar vervoer. Voor auto's blijft plek en we geven prioriteit aan deelmobiliteit boven privébezit. We gaan anders met mobiliteit om dan dat we de afgelopen decennia gedaan hebben. Alleen zo kunnen we de woningbouwopgave realiseren. Extra groei voor de auto kan ons wegnemen niet aan en draagt niet bij aan een prettige openbare ruimte. Vanuit inclusiviteit zijn vervoersarmoede en toegankelijkheid thema's die extra aandacht vragen. We zetten daarom met name in op mobiliteitsnetwerken die iedereen kan gebruiken, ongeacht leeftijd, fysieke of mentale gesteldheid of inkomen bijvoorbeeld. Onze ambities en inzet voor een stad met duurzame mobiliteit zijn uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Mobiliteit.

Wonen en economie

De Ontwikkelopgave is een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie. We willen dat het aantal arbeidsplaatsen meegroeit met de groei van het aantal inwoners en dat economie een bijdrage levert aan een duurzame, circulaire, inclusieve, gezonde en leefbare stad. Een vitale economie is nodig voor een prettig woon- en leefklimaat. Andersom is een aantrekkelijke en inclusieve stad om in te wonen van belang voor economie. Niet alle bedrijvigheid kan naast of nabij woningen zijn gesitueerd. In projecten maken we afwegingen over de menging van wonen en werken; zie bijvoorbeeld het Omgevingsprogramma Langs Eem en Spoor en hoe we omgaan met afwegingskaders milieu is uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Geluid, Luchtkwaliteit en Omgevingsveiligheid. Ook willen we woon-werkverkeer met de auto zoveel mogelijk tegengaan; als mensen dicht bij werk wonen zullen ze vaker lopen of fietsen. Ook om die reden is het van belang dat Amersfoort een thuis voor iedereen blijft. We

willen dat mensen die nu in Amersfoort wonen en werken dat ook kunnen blijven doen en dat werknemers die dat willen hier naartoe kunnen verhuizen. Onze ambities en inzet voor een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie zijn uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Werklocaties (waarin ook afwegingen zijn gemaakt over plekken waar transformatie naar wonen wenselijk is en waar niet) en deelomgevingsprogramma Horeca en Terrassen.

Wonen en voorzieningen

De Ontwikkelopgave is een stad waarin voorzieningen meegroeien. We willen dat de voorzieningen meegroeien met de groei van het aantal inwoners. Voor prettig wonen zijn goede (maatschappelijke) voorzieningen zoveel mogelijk in de nabijheid onmisbaar; denk aan zorg, onderwijs, sport, cultuur, recreatie. Ze hebben ook een belangrijke rol als ontmoetingsplek in de stad. Zo kijken we bij woningbouw ook of het wenselijk en mogelijk is om voorzieningen te realiseren. Onze ambities en inzet voor een stad waarin voorzieningen meegroeien zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Woonvraag na 2040

De huidige Omgevingsvisie kijkt vooruit tot 2040. Op basis van de huidige demografische 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.



Hoofdstuk 8 – Verbinding met opgaven sociaal domein

Beleidskader Inclusieve Stad

De gemeente werkt aan gelijke kansen, preventie en ondersteuning en zorg in de wijken. Dat gebeurt samen met partners, professionals, vrijwilligers en inwoners. Zo zorgt Amersfoort er nog beter voor dat elke inwoner zich thuis voelt in onze stad. Waar iedereen op zijn eigen manier meedoet, met passende ondersteuning voor wie dat nodig heeft. Hoe we werken aan een inclusieve stad staat in het Beleidskader Amersfoort Inclusieve Stad 2021-2026.

In het beleidskader staan vijf maatschappelijke effecten centraal. Deze sluiten goed aan bij de principes van de Omgevingsvisie en geven daarmee mede richting aan het woonbeleid, met name als het gaat om het onderdeel wonen en zorg.

Maatschappelijke effecten



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.

In ons woonbeleid en de uitvoering zijn onze inzet voor wonen in algemene zin en specifiek voor wonen en zorg gecombineerd. Wonen en zorg gaat over de beschikbaarheid van betaalbare en geschikte woonruimte voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben en wat verder nodig is qua zorg, ondersteuning en omgevingsaspecten als voorzieningen en ontmoeten.



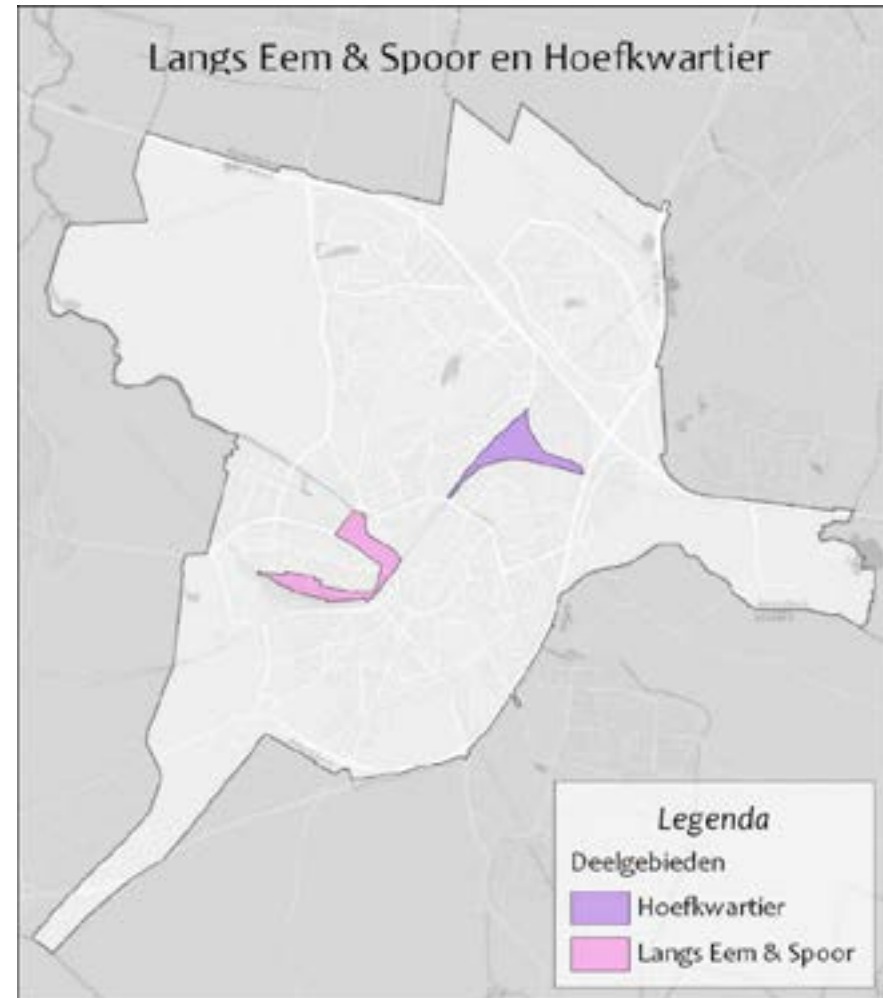
Bijlage 1 – Gebiedsgerichte uitwerking woonbeleid

In hoofdstuk 5 is beschreven hoe we kijken naar de groei van de stad en gebiedsgerichte kansen en opgaven voor woonbeleid. In deze bijlage verdiepen we op de verschillende gebieden in de stad, achtereenvolgens:

- Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier
- Bovenduist
- Amersfoort Midden, waarbij we Liendert en Soesterkwartier uitlichten
- Amersfoort Noord en Zuid

B1.1 Hoogstedelijke stadsbuurten in Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier

In Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier ontstaan hoogstedelijke stadsbuurten met veel hoogbouw en vooral appartementen. Wonen wordt gemengd met werken en voorzieningen. We streven naar een gemengde samenstelling van bewoners. Deze gebieden zijn door hun reuring en nabijheid van onderwijs en stations bij uitstek geschikt voor (studerende) jongeren, maar daarbij



is betaalbaarheid een extra aandachtspunt. Voor ouderen en gezinnen is dan vooral woonkwaliteit een extra aandachtspunt.

Voor de woningbouwprogrammering in deze gebieden geven we prioriteit aan de volgende opgaven:

- Behouden van het aandeel betaalbare woningen, maar daarbinnen meer kwalitatieve variatie. Voor de sociale huurwoningen maken we ook afspraken met de corporaties om aan te sluiten bij de behoefte van nu en later.
- Meer geschikte woningen voor ouderen en gezinnen; dit vraagt om compacte, stedelijke woonvarianten maar die nog wel voldoende woonkwaliteit bieden voor deze doelgroepen.
- Meer kamers en studio's voor jongeren die afhankelijk zijn van de allerlaagste huren.
- Meer vormen van collectief wonen ('specials'), met name betaalbare collectieve woonvormen voor jongeren en/of urgenten, geclusterde ouderenhuisvesting en zorgwoningen.

Waar dit nog kan, bekijken we met ontwikkelaars en corporaties de mogelijkheden om bij te sturen in het woonprogramma.

Een specifiek aandachtspunt is de inclusiviteit van deze nieuwe stadsbuurten voor mensen in een kwetsbare positie in de sociale huur. Met corporaties willen we afspraken maken dat er ook in deze gebieden bijvoorbeeld voldoende woningen tot de eerste aftoppingsgrenzen worden verhuurd en dat er woningen aan mensen met een urgentieverklaring worden verhuurd. Huisvesting van deze mensen in deze gebieden is ook nodig om concentratie in bestaande wijken tegen te gaan.

Prettig wonen in deze nieuwe stadsbuurten is meer dan alleen de woningen; we kijken ook naar de leefomgeving in fysieke en sociale zin. In dat licht zien we een aantal uitdagingen die voor het wonen ook van belang zijn en in de verdere planvorming aandacht vragen (en waarbij misschien niet alles haalbaar is en nadere keuzes nodig zijn):

- leefbaarheid en gezondheid in relatie tot het bouwen in hoge dichtheid (bijvoorbeeld de aanwezigheid van voldoende groen

voor mens en dier) en het bouwen nabij spoor, stedelijke toegangswegen en werklocaties (met name geluid).

- de aanwezigheid van voorzieningen, met name voor zorg en dagelijkse boodschappen.
- beschikbaarheid en betaalbaarheid van alternatieven voor de (privé) auto en een eerlijke verdeling van schaarse parkeerplekken (dat ook mensen in een sociale huurwoning in aanmerking kunnen komen voor een parkeerplek)

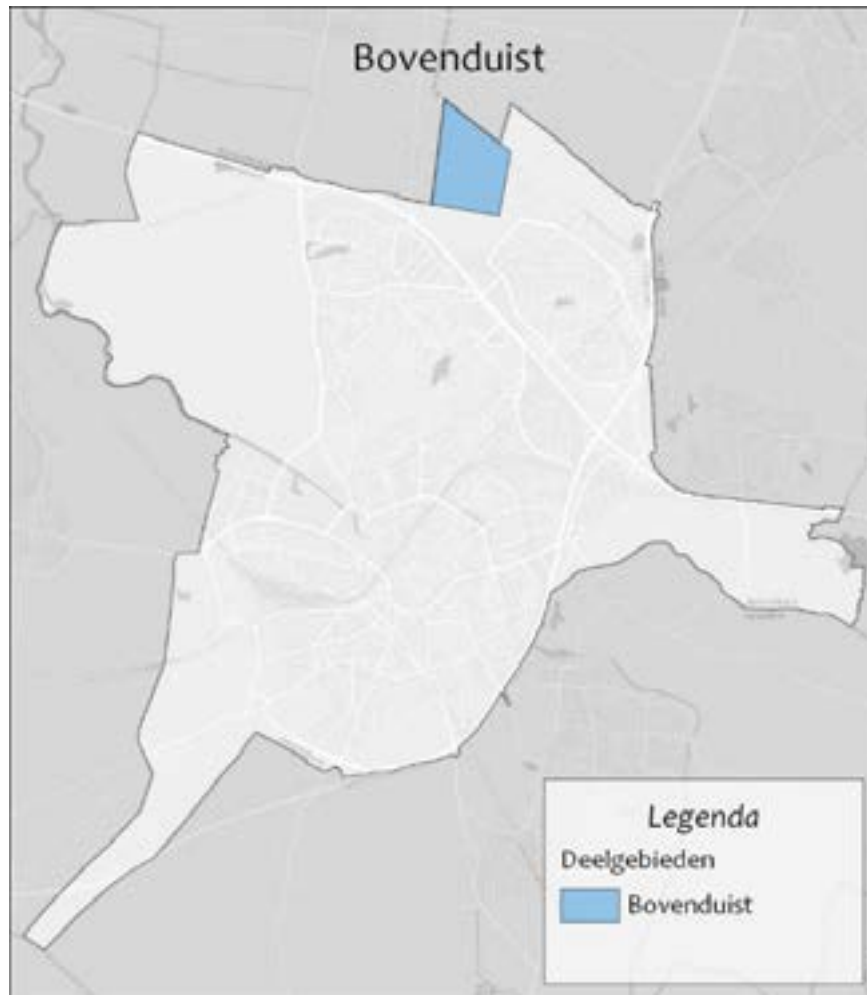
B1.2 Groenstedelijke woonbuurten in Bovenduist

In Bovenduist ontstaat een groenstedelijk woonmilieu met een gemengd programma van eengezinswoningen en appartementen. Binnen Bovenduist komt een rijke variatie aan deelbuurten voor verschillende leefstijlen. Nadruk ligt op wonen en functiemenging is beperkt. 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. Op dat vlak zien we als aandachtspunten:

- dat er ook in de sociale huur wordt gebouwd voor gezinnen;
- dat er in de sociale huur ook wordt verhuurd aan mensen in een kwetsbare positie;
- dat er ook wordt gebouwd voor ouderen, onder andere met het oog op doorstroming nu en in de toekomst.

In de verdere planvorming bekijken we met ontwikkelaars en

corporaties de mogelijkheden om de verschillende ambities vorm te geven.



Een specifiek aandachtspunt voor Bovenduist is enerzijds de ambitie om te bouwen voor gezinnen en anderzijds om betaalbare woningen te bouwen. Voldoende ruime gezinswoningen binnen

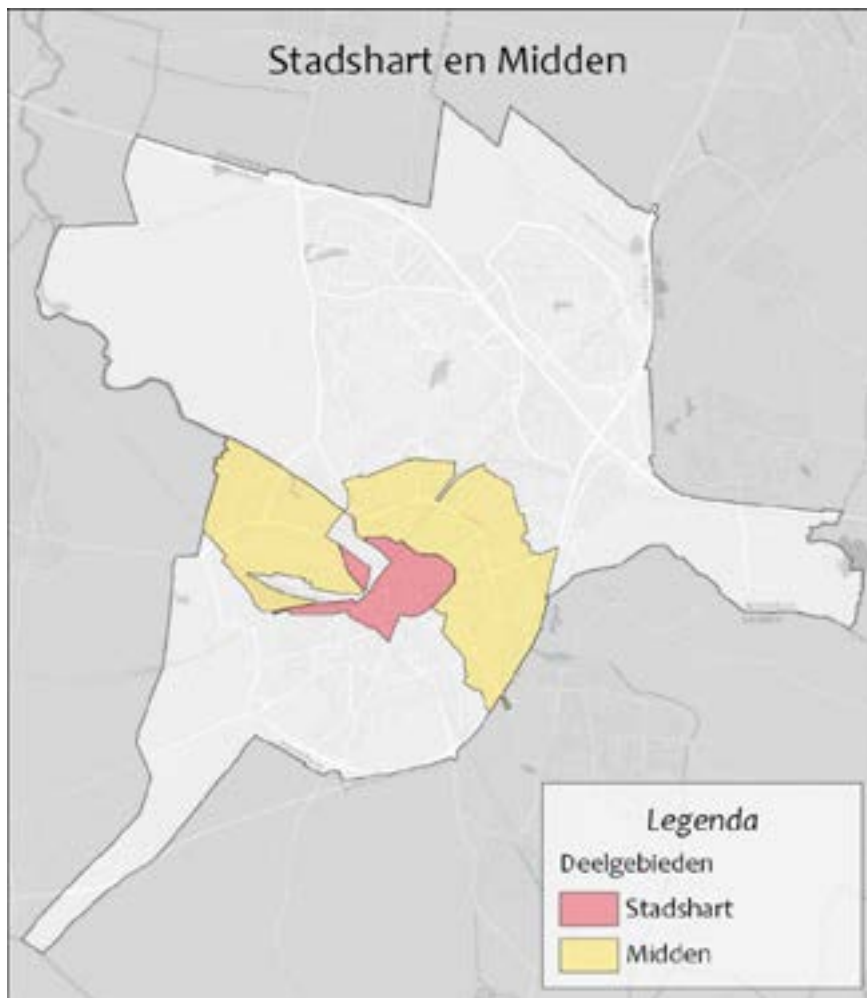
de betaalbaarheidsgrenzen voor huur en koop kunnen met de huidige bouwkosten niet of nauwelijks rendabel worden gebouwd. Voor Bovenduist zijn betaalbaarheid en woonkwaliteit beide even cruciaal om een veerkrachtige, onderscheidende wijk te realiseren. In de verdere planvorming werken we dit verder uit waarbij we onder andere koopinstrumenten willen inzetten.

B1.3 Stedelijke dynamiek in Amersfoort Midden

Amersfoort Midden is het gebied in en rond het centrum inclusief het Stadshart. Daar is een grote diversiteit aan woonmilieus, veel afwisseling van laag- en hoogbouw en waar ook veel andere functies aanwezig zijn. Er is het Stadshart met de historische binnenstad en nieuwere gebieden daar direct omheen, er zijn moderne en oude buurten, statige en volksbuurten, rustige buurten waar weinig opgaven zijn en buurten (of complexen) waar aandacht voor de leefbaarheid nodig is. Voor jongeren is dit deel van de stad het meest gewild. Ook zijn er veel ouderen en gezinnen met kinderen die hier prettig (willen gaan) wonen. In dit stadsdeel worden ook de meeste woningen toegevoegd, waaronder de grote gebiedsontwikkelingen Langs Eem & Spoor en Hoefkwartier en diverse sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties.

Het Stadshart en het gebied naar het Centraal Station en Nederberg / Zonnehof is een gemengd stedelijk woonmilieu.

- Prioriteit: Door de ligging en de reuring heeft het gebied bij kleinere, vooral jongere huishoudens/starters vaak de voorkeur boven andere gebieden. In de programmering richten we ons



dan ook vooral op deze doelgroep met betaalbare woningen in de huur en koop.

- Overig: Gezien de vergrijzing zijn er ook in het Stadshart meer geschikte woningen voor ouderen nodig, vooral in het middensegment en vrije sector koopwoningen. De menging die er nu is met ook gezinnen met kinderen willen we

behouden en dat betekent dat we voldoende gezinswoningen in de voorraad willen behouden (vooral op plekken waar meerdere gezinswoningen bij elkaar zijn gelegen) en dat er bij nieuwbouw waar mogelijk ook gezinswoningen worden gerealiseerd.

De wijken om het Stadshart (Soesterkwartier, De Koppel, Kruiskamp, Schothorst-Zuid, Liendert, Randenbroek, Schuilenburg) kennen een grote variatie aan buurten en woonmilieus. Er zijn relatief veel sociale huurwoningen en overige huurwoningen.

- Prioriteit: Het ruime huuraanbod in diverse buurten heeft als gevolg dat huishoudens er slechts beperkt de stap van een huurwoning naar een koopwoning kunnen zetten. Om meer mensen die binding hebben met de buurt vast te houden, is een groter aandeel koopwoningen gewenst, met name in het betaalbare segment.
- Overige: De vergrijzing in de sociale huur is hier van alle gebieden in Amersfoort het sterkst geconcentreerd. Passend aanbod voor senioren in het gebied voorzien we daarom vooral in de sociale huur, zowel gericht op vitale senioren als senioren met een zorgvraag en zoveel mogelijk in de nabijheid van winkel- en zorgvoorzieningen.

Onze inzet vanuit woonbeleid in Soesterkwartier en Liendert is onderdeel van of sluit aan op het wijkperspectief Soesterkwartier en het Omgevingsprogramma Wij Liendert. Dit lichten we onderstaand toe.

B1.3.1 Fijn en veilig wonen in Soesterkwartier

Soesterkwartier heeft veel te bieden als woonomgeving voor allerlei soorten bewoners en leefstijlen. Centraal staat de opgave dat hier



fijn en veilig gewoond kan worden, wat niet alleen gaat over de woningen en een prettige, veilige omgeving maar ook over het bruisend hart van de wijk, groen in en rondom de wijk, dat mensen naast en met elkaar samenleven, dat kinderen samen opgroeien en dat de wijk op de toekomst is voorbereid.

- Prioriteit: De wijk kent meerdere, soms heel verschillende

buurten. De eigenheid per buurt willen we behouden. Bij woningbouw in of nabij het Soesterkwartier kijken we via de gebiedsanalyse ook nadrukkelijk naar wat op die plek nodig of gewenst is. Er is op voorhand niet één bepaalde doelgroep of segment dat in ons beleid voorop staat.

- Overig: Daarnaast is voor Soesterkwartier de gebiedsontwikkeling Langs Eem & Spoor relevant. Die ontwikkeling biedt kansen voor de wijk, maar er zijn ook aandachtspunten. Dit wordt verder uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Langs Eem & Spoor.

B1.3.2 Sociale veerkracht in Liendert

Voor Liendert ligt er op basis van het Omgevingsprogramma Wij Liendert voor ons woonbeleid vooral een opgave om in sommige gebieden of plekken de sociale veerkracht te verbeteren.

- Prioriteit: Meer diversiteit aan betaalbare woningen waarbij het percentage betaalbare koop toeneemt (en eventueel ook middenhuur) en het percentage sociale huur geleidelijk iets afneemt. In absolute aantallen kan het aantal sociale huurwoningen nog toenemen gezien de diverse nieuwplannen die nog zijn gepland en waarvoor de kaders al zijn bepaald. Met de corporaties werken we een strategie uit voor de ontwikkeling van de bestaande voorraad, de (sloop-)nieuwbouw door corporaties en de woningtoewijzing, in samenhang met fysieke en sociale maatregelen voor de bredere leefbaarheid. Als ontwikkelaars nieuwbouw willen plegen, moet dat aansluiten bij de doelen van het Omgevingsprogramma Wij Liendert.
- Overig: In Liendert is ook vergrijzing aan de orde. Er wonen veel gezinnen en soms wonen die te klein. Ook zijn er complexen

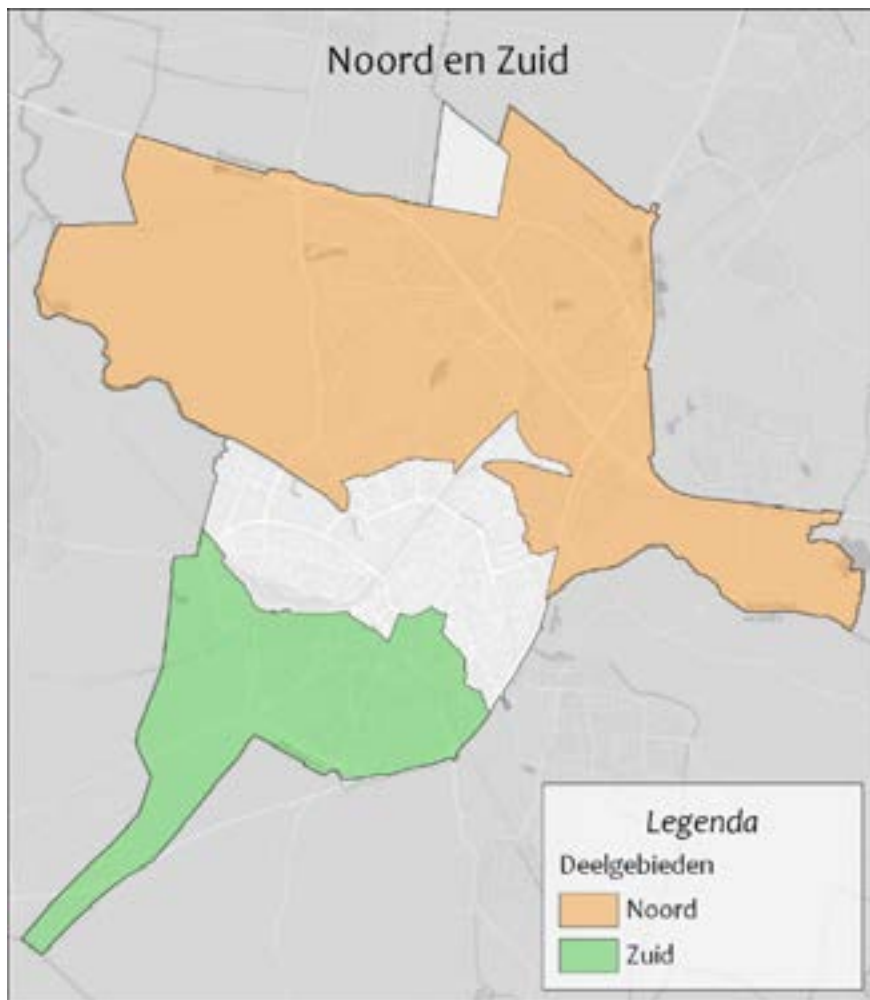


waar leefbaarheid onder druk staat. Afhankelijk van de plek of buurt kan onze aanpak zich ook hier op richten; afwegingen over kansen en opgaven en keuzes tussen doelgroepen segmenten is maatwerk.

B1.4 Aantrekkelijke woonwijken in Amersfoort Noord en Zuid

In Amersfoort Noord en Zuid bevinden zich vooral rustige woonwijken, al kan het per buurt of straat verschillen of het woonmilieu meer stedelijk of dorps is. Er is overwegend laagbouw en soms hoogbouw. Hier wonen relatief gezien veel gezinnen met kinderen.

- Prioriteit: Het behouden van de aantrekkelijkheid als gezinsmilieu (tenzij een plek een woonmilieu voor een andere doelgroep heeft). Dat betekent dat we gezinswoningen in de bestaande voorraad zoveel mogelijk willen behouden, waarbij we wel maatwerk kunnen toepassen bij initiatieven om te splitsen naar twee betaalbare gezinswoningen met een onder- en bovenwoning. Nieuwbouw richt zich bij voorkeur ook voor een deel op gezinnen, bij voorkeur met een combinatie van gestapelde, betaalbare woningen en eengezinswoningen, maar vooral op doorstroming van senioren vanuit eengezinswoningen in de koopsector. Bijna alle buurten krijgen sterk te maken met vergrijzing. We willen dat de woningvoorraad beter geschikt wordt voor ouderen, zowel door nieuwbouw met voldoende woonkwaliteit voor ouderen als aanpassingen in de bestaande voorraad. Zowel met reguliere woningen als woningen in geclusterde vorm en vooral in de nabijheid van voorzieningen als dagelijkse boodschappen, huisarts en apotheek.
- Overig: We zien ook dat beide gebieden naar verhouding steeds moeilijker toegankelijk zijn geworden voor mensen met een laag of middeninkomen. De fors gestegen woningprijzen en



het grote aandeel eengezinswoningen hebben vooral in deze gebieden er voor gezorgd dat het betaalbare koopsegment is afgenomen, waardoor doorstroming vanuit de huur- naar de koopmarkt voor mensen zeer moeilijk is geworden. In de programmering richten we ons daarom ook op het toevoegen van betaalbare woningen, vooral in de sociale huur en het betaalbare koopsegment. Het beperkt toevoegen van middenhuur zien we bij voorkeur terecht komen bij corporaties in aansluiting op de sociale huurwoningen. Ook in het betaalbare segment zijn gezinnen/gezinsvormende huishoudens een belangrijke doelgroep, maar we willen dat beide gebieden ook toegankelijker worden voor kleinere huishoudens met een laag of middeninkomen. Ook richten we ons op mensen die een vorm van zorg of ondersteuning nodig hebben. Wonen met enige vorm van zorg en/of begeleiding moet beter mogelijk worden; met name in Amersfoort Noord zijn er nu relatief weinig zorgwoningen / zorgcomplexen.

Bijlage 2 - Participatieverslag

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. 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: twee 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.

- Makelaarsoverleg: eenmalig een bestuurlijk en ambtelijk gesprek over de situatie op de woningmarkt en in het bijzonder over ouderen.
- 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.

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.

Bijlage 3 – Relevante wetten en stelselwijziging

“Bevordering van voldoende woongelegenheden 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 woongelegenheden. Door inzet van juridische en financiële instrumenten en door samenwerking met partijen als corporaties, ontwikkelaars en mede overheden kunnen we als gemeente sturen in deze grondwettelijke taak. Daarbij pakken we verschillende rollen zoals reguleren (juridisch), stimuleren (bijvoorbeeld financieel), faciliteren en verbinden via samenwerking. Inhoudelijk voeren we regie en dit omgevingsprogramma geeft niet alleen richting aan onze eigen inzet, maar maakt ook duidelijk wat we verwachten van partijen met wie we samenwerken.

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 grote lijnen betekent dit, dat gemeenten verplicht worden beleid op te stellen in de vorm van een volkshuisvestingsprogramma (c.q.

Omgevingsprogramma). De kern van die sturing is dat overheden meer grip krijgen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De Volkshuisvestingsprogramma's moeten inspelen op het eveneens verplichte provinciale en landelijke programma.

De wet Versterking regie volkshuisvesting is echter op het moment van het opstellen van dit Omgevingsprogramma nog niet vastgesteld (datum inwerkingtreding is niet bekend). Dat betekent dat de exacte consequenties en bijvoorbeeld de doorwerking in instructieregels en besluiten (waaronder het Besluit kwaliteit leefomgeving) nu nog niet helder en zijn. Toch willen we daar niet op wachten. Gelet op het belang van actueel woonbeleid (waaronder met name de grote woningnood) anticiperen we met dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting zo goed mogelijk op de aanstaande wetswijziging.

De volgende wetten zijn van belang voor het woonbeleid en de uitvoering en passen we toe in Amersfoort:

- de Huisvestingswet 2014: wettelijk kader voor de Huisvestingsverordening (regels voor toewijzing sociale huurwoningen en urgentieregeling).
- de Wet Betaalbare Huur: bedoeld om de huurprijzen in het middensegment van de woningmarkt te reguleren. Dit betekent dat de huurprijs van woningen met maximaal 186 punten, die voorheen tot de vrije sector behoorden, nu gebonden is aan het woningwaarderingssysteem (WWS).
- de Wet Goed Verhuurderschap: deze wet regelt dat verhuurders zich correct moeten gedragen en beschermt huurders tegen ongewenste verhuurpraktijken.
- de Leegstandswet: wettelijk kader voor de Leegstandsverordening.

- de Wet maatschappelijke ondersteuning: regelt dat gemeenten ervoor zorgen dat mensen met een beperking of chronische aandoening zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en kunnen meedoen in de samenleving
- de Woningwet: regelt de huisvesting van Nederland en stelt regels voor onder andere woningcorporaties en de kwaliteit van woningen. De wet legt de nadruk op het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor mensen met een lager inkomen. Daarnaast regelt de Woningwet de toewijzing van sociale huurwoningen, de kwaliteit van bestuurders en intern toezicht van woningcorporaties, en de verdeling van middelen binnen de sector
- de Omgevingswet: sturing via Omgevingsprogramma, Omgevingsplannen, omgevingsvergunningen, na invoering Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting wettelijk kader voor het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting
- de aanstaande Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting: geeft het Rijk, provincies en gemeenten meer sturingsmogelijkheden op de woningbouw. De wet zorgt ervoor dat overheden meer grip krijgen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt, en dat er sneller gebouwd kan worden. Concreet regelt de wet de verplichting tot het opstellen van een volkshuisvestingprogramma, regie op bouwlocaties, betaalbaarheid van woningen (percentages sociale huur en betaalbare woningen in Omgevingsplannen), versnelling van procedures, huisvesting aandachtsgroepen en versterking lokale prestatieafspraken
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): onderdeel van de Omgevingswet, bevat rijksregels voor decentrale overheden over de kwaliteit van de leefomgeving (onder andere

omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels). Met de aanstaande invoering van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting wordt het Bkl aangepast. De hoofdlijn is, dat het Bkl instructieregels kan bevatten over de inhoud van de volkshuisvestingsprogramma's. Ook wordt gedacht aan regels ten aanzien van het percentage sociale huur en 2/3 betaalbare woningen in nieuwbouw, instandhoudingstermijnen voor woningcategorieën, het uitzetten van de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwlocaties, het mogelijk maken van vergunningsvrije mantelzorgwoningen en familiewoningen en vormgeving van de monitoring en gegevensverzameling door het Rijk.

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. Daar is onder andere rekening mee gehouden bij de herijking van de regels van het Deltaplan Wonen voor nieuwbouw. 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:

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, voorrangsregels, labeling van woningen voor doelgroepen, bezettingsnormen	Huisvestingsverordening
Beter benutten: splitsen, samenvoegen, optoppen	Omgevingsplan
Beter benutten: familiewonen	Omgevingsplan
Beter benutten: kamerverhuur	Omgevingsplan, beleidsregel
Beter benutten: hospitaverhuur	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 aandachtsgroepen, duurzaamheid, leefbaarheid	Prestatieafspraken (samenwerkingsafspraken)



Colofon

Tekst: Gemeente Amersfoort

Foto's: Gemeente Amersfoort

Vormgeving: studio ddo

Gemeente Amersfoort

Postadres

Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres

Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

telefoon	14 033
e-mail	info@amersfoort.nl
website	www.amersfoort.nl