



Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040

Doel: informeren voorafgaand aan terinzagelegging rapport

Joeri Migchelbrink

19 november 2024



RIGO RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving



Inhoud

1. Context
2. Wonen: beschikbaarheid & betaalbaarheid
3. **Wonen en zorg: ouderen en aandachtsgroepen (passend wonen)**
4. Leefbaarheid en duurzaamheid



1. Context Woonzorgvisie

Vooraf

- Rijk: scheiden wonen & zorg, Wet regie VHV,
- Bezuiniging zorg, IZA, GALA
- Thuis voor iedereen: aandachtsgroepen
- Regio: Regionale woonzorganalyse (2022)
- Lokaal: Omgevingsvisie, College uitvoeringsprogramma
- Bespreking raad: 12 okt 2023 presentatie, 16 nov commissie 2023
- Woonmarkten met bewoners
- Informele feedback rapport: intern en corporaties, gemeenten, welzijn en grondeigenaren (sep-okt, 175 opmerkingen)

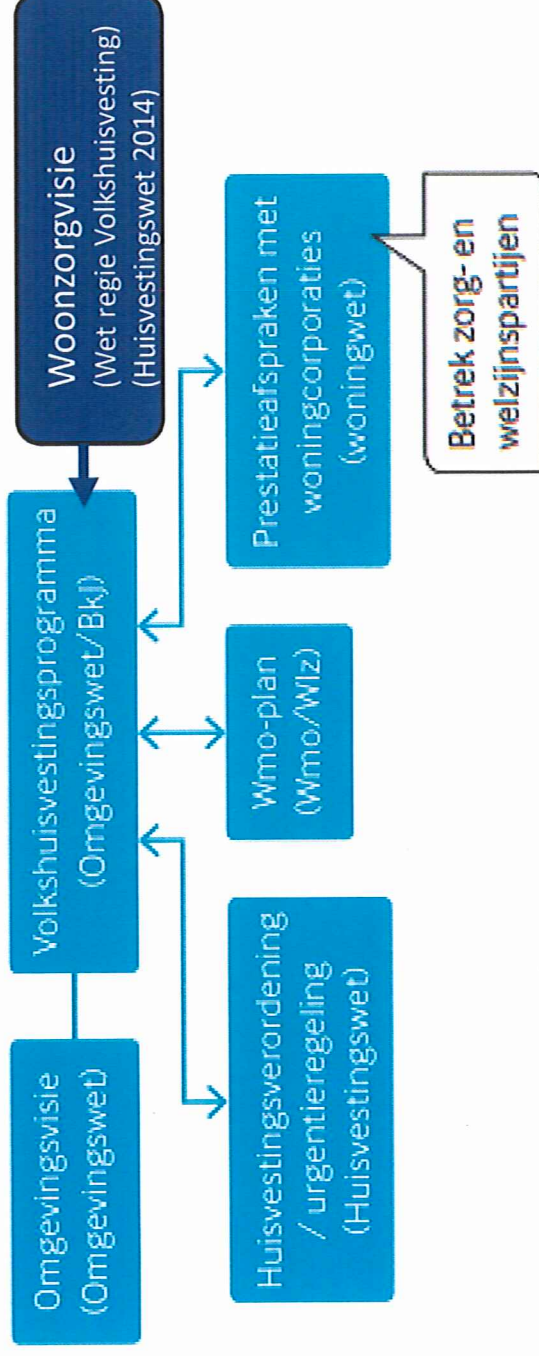


1. Context wet- en regelgeving

Wet regie volkshuisvesting (2026)



Wat moeten gemeenten opstellen?



Waarover zijn regionale afspraken nodig?



Verdeling huisvestingsopgave



Bijbehorende zorg en ondersteuning



Toewijzing en urgentie

2. Wonen: beschikbaarheid & betaalbaarheid



	Ouder-Amstel	Ouderkerk ad Amstel	Duivendrecht	Buitengebied
Aantal inwoners	14275	8310	5265	710
Aantal woningen	6466	3470	2705	290

Huidige situatie

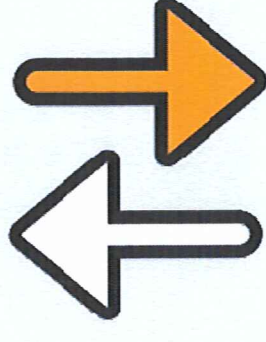
- **57% volwassenen is 55+ ers**, waarvan 20% 75+. Neemt verder toe
- **koop 55% huur 45%.**
- **Sociale huurwoningen corporaties 28% + 4% = 32%. Inkomens huishoudens sociaal*: 46%!**

* Maximaal € 47.699 eenpersoonshuishoudens & maximaal € 52.671 meerpersoonshuishoudens in 2024

Nieuwbouw

- Nieuwbouw in 15 jaar (2025-2040) + **ruim 9.000 woningen** naar ruim **16.000 won in 2040**
- Meer dan **2,5x t.o.v. 2019** en **1,6x** meer dan **Woonzorganalyse 2022.**
- **2/3 betaalbaar (67%):** (sociale huur, middenhuur €1157, betaalbare koop tot €390.000)
- **30% sociaal**, dus ca **3.000** nieuwbouw sociale huurwoningen.

2. Wonen: beschikbaarheid & betaalbaarheid



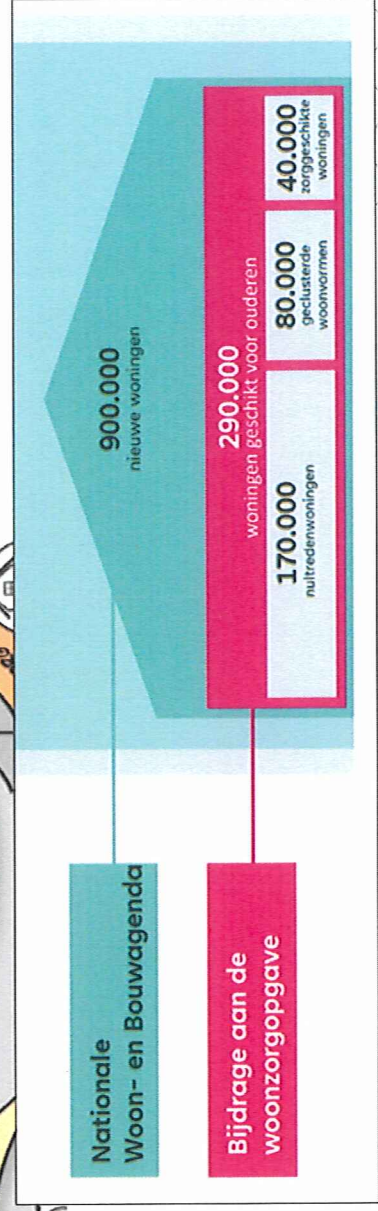
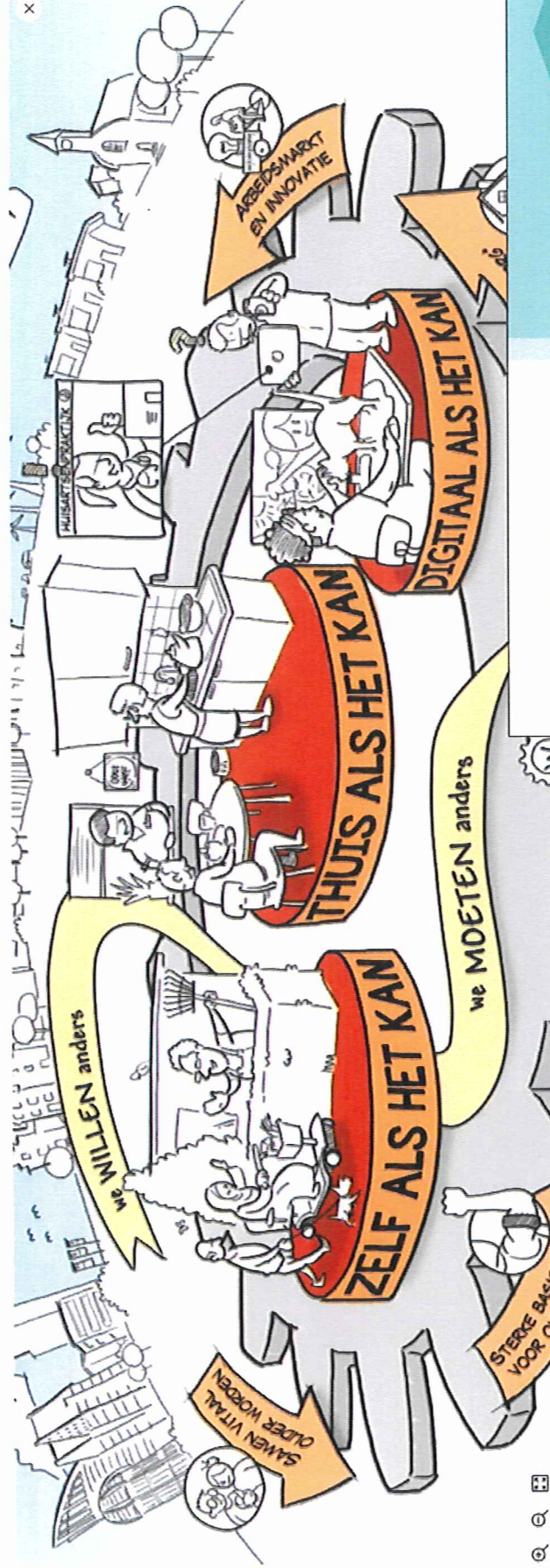
Woonruimteverdeling: voorrang en urgentie

Maatschappelijke binding (inwoners) of economische binding

(vitale beroepsgroepen) in (deel) Ouder-Amstel of regio max 50%

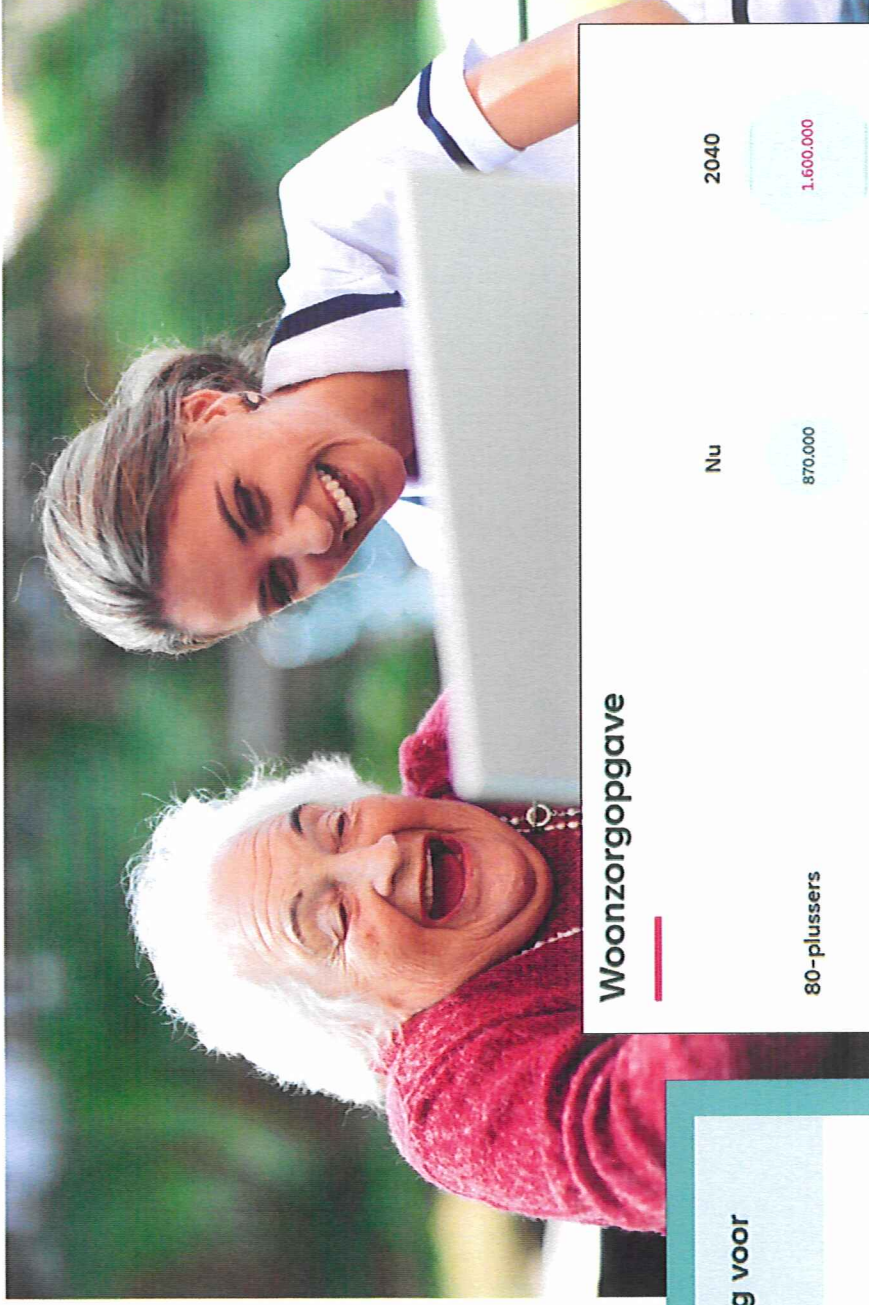
- **Sociale huur:** seniorenlabel, urgentie, Van Groot Naar Beter, geclusterde woonvormen voor ouderen (55+)
- **Middenhuur:** voorrang < 1157,26 inwoners + beroepsgroepen, geclusterde woningen (55+)
- **Betaalbare koop:** voorrang inwoners + beroepsgroepen (<390.000) + Starterslening (<435.000), geclusterde woningen (55+)
- **Vrije sector huur + koop:** corporaties bij achterlaten + aparte afspraak via ontwikkelaar
- **Statushouders:** volgens taakstelling

3. Wonen en zorg: ouderen



3. Wonen en zorg: ouderen

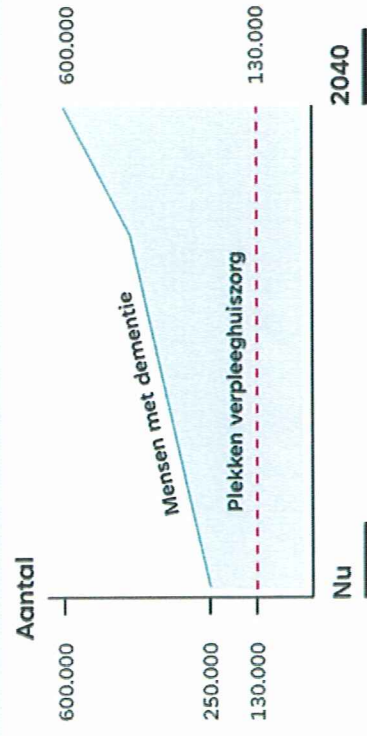
Landelijke woonzorgopgave ouderen



Woonzorgopgave

	Nu	2040
80-plussers	870.000	1.600.000
Aantal mensen met dementie	295.000	600.000
Aantal verpleeghuisplekken (intramuraal)	130.000	130.000
Aantal verzorgenden	380.000	

Scheiden wonen en zorg is een enorme verandering voor de samenleving



3. Wonen & zorg: Ouderen



3. Wonen & zorg: ouderen

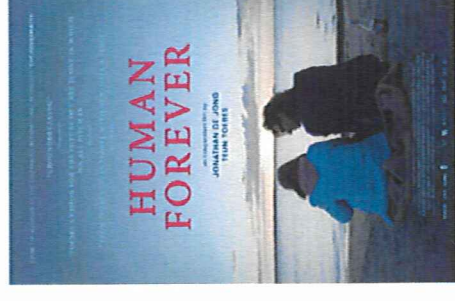
- **Wonen, zorg en welzijn verbinden** (ruimtelijk en organisatorisch)

- **1.070:** 11% van nieuwbouw geschikt voor ouderen (zorggeschikt 70 en m.n. geclusterd 1.000 in (koop & huur))

- Nieuwe woonconcepten: **Langer leven thuisflat, intergenerationeel wonen**, maar ook **(pre)mantelzorgwoningen**

- Sterke inzet op beter passend wonen voor ouderen via **doorstroming (VGNB)**

- In realisatie: **Dialogue** (42 woningen dementerenden)



3. Wonen en zorg: aandachtsgroepen

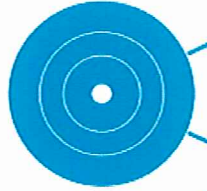


Een thuis voor iedereen

www.platform31.nl/eenhuisvooriedereen

Wat zijn de doelen?

- Voldoende betaalbare woonruimte
- Evenwichtige verdeling over gemeenten
- Combineren van wonen, zorg en welzijn
- Preventie: voorkomen dat mensen in de knel komen



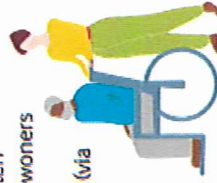
Om wie gaat het?

Aandachtsgroepen

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorziening
- Arbeidsmigranten
- Woonwagengebruikers
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)

Urgente groepen

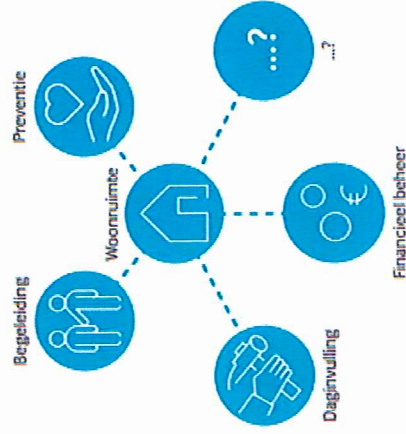
- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstromers uit instellingen
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers DUUP-regeling



Ook is aandacht nodig voor wonen en zorg voor ouderen

Wat is nodig voor deze groepen?

N naast betaalbare woonruimte is soms ook een arrangement van voorzieningen nodig.



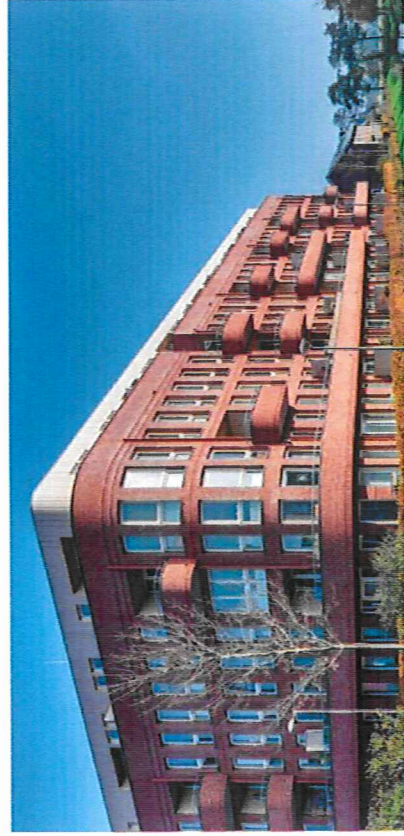
3. Aandachtsgroepen specifieke huisvesting

Huisvestingsopgave t/m 2040 met zorg/begeleiding

Woningen

• Verstandelijk beperking (VG) thuis of geclusterd	143
• Lichamelijke geh. (LG) rolstoelwoning of geclusterd	32
• Rolstoelwoning (individueel)	30
• Beschermd Wonen (BW) (mn Wmo, deel WLZ)	48
• Begeleid wonen/tussenvorm kwetsbare jongeren	2
	254

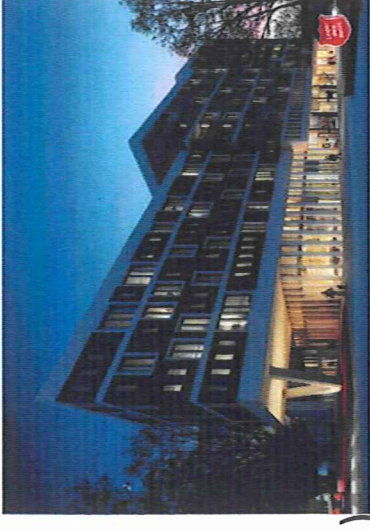
(Bron: woonzorganalyse
Companen 2022)



3. Wonen & zorg: aandachtsgroepen

Visie & strategie

- **Verbinden wonen, zorg en welzijn** (ruimtelijk en organisatorisch)
- Werkafspraken **Thuis in de wijk**
- Samenwerking in met corporaties met **woonruimteverdeling en urgentie**
- Regionale afspraken in **Volkshuisvestingprogramma** (verplicht vanaf 2026)
- Nieuwbouw: **254 woningen** bouwen: verstandelijk beperking & Beschermd Wonen
- Regie locaties **Wet Langdurige Zorg (WLZ)** i.s.m. Zorgkantoor
- Maatschappelijke opvang dak- en thuislozen: regionale opgave en **blijven inzetten op preventie** + economisch dak- en thuislozen
- Ruimte voor vluchtelingen



4. Leefbaarheid & duurzaamheid



Leefbaarheid

1. Aanpak Zonnehofgebied
2. Borgen leefbaarheid, voorkomen woonoverlast en onrechtmatige bewoning (o.a. Doorzonconvenant)
 1. Vroegsignalering schulden
 2. Schoon, heel, veilig

Duurzaamheid: Omgevingsvisie + nota Duurzaamheidsbeleid (feb 2024)

- Energie betaalbaar voor iedereen: (nieuwbouw = lagere woonlasten)
- Omschakelen naar duurzame verwarming
- Isoleren bestaande woningen op weg naar energieneutraal in 2040
- Nieuwbouw energieneutraal
- Woningen en wijken groen, waterrobuust + klimaatbestendig, mogelijk circulair.



4. Leefbaarheid & duurzaamheid



Leefbaarheid

1. Aanpak Zonnehofgebied
2. Borgen leefbaarheid, voorkomen woonoverlast en onrechtmatige bewoning (o.a. Doorzonconvenant)
 1. Vroegsignalering schulden
 2. Schoon, heel, veilig

Duurzaamheid: Omgevingsvisie + nota Duurzaamheidsbeleid (feb 2024)

- Energie betaalbaar voor iedereen: (nieuwbouw = lagere woonlasten)
- Omschakelen naar duurzame verwarming
- Isoleren bestaande woningen op weg naar energieneutraal in 2040
- Nieuwbouw energieneutraal
- Woningen en wijken groen, waterrobuust + klimaatbestendig, mogelijk circulair.



Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040 realiseren

3 dingen die nodig zijn:

- We moeten het willen
- We moeten het zeggen
- We moeten het doen

