

Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040

1. Voldoende woningen (beschikbaarheid)

Wat willen we bereiken?	Wat gaan we doen?	Wie regisseert?	Wie is betrokken?	Wanneer?
Woningbouw, met name in grootschalige gebiedsontwikkelingen	Streven naar de ontwikkeling in de gemeente van ruim 9.000 woningen in de periode tot 2040, met name in de drie grootschalige gebiedsontwikkelingen (Werkstad OverAmstel, Entrada, De Nieuwe Kern). We streven ernaar om nog meer woningen toe te voegen op het moment dat dit vanuit ruimtelijke kwaliteit en op stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan. Waar mogelijk benutten we subsidies van het Rijk of van de provincie.	Gemeente (Gebiedsontwikkeling, wonen en ruimte)	Ontwikkelaars, grondeigenaren, corporaties en beleggers. Soms zorg- en welzijnsinstellingen en het zorgkantoor	Doorlopend
	Bouwen van circa 200 woningen op inbreidinglocaties in de bestaande kernen Ouderkerk aan de Amstel (voor ouderen en jongeren) en Duivendrecht (voor ouderen). Daarnaast zoeken we in deze kernen nog naar aanvullende kleine locaties voor woningbouw/transformatie en 'straatje erbij'.	Gemeente (GO, Wonen en RO)	Ontwikkelaars, grondeigenaren en corporaties	Doorlopend
	Flexwoningen DNK (330) realiseren met oplevering begin 2026	GO: Harm en Wonen	Ymere, Amsterdam	2025-2026
	We monitoren via de monitor plancapaciteit de voortgang van het woningbouwprogramma zoals in de woonzorgvisie aangegeven (aantallen, kwaliteit, aandachtsgroepen). We doen dit per ontwikkelgebied en per bestaande kern en voor de gemeente in totaal. Ouderen vallen primair onder de verantwoordelijkheid van de provincie en aandachtsgroepen wordt in MRA verband opgepakt.	MRA, Gemeente (GO, Wonen)	Andre gemeentes uit de MRA (deelregio's), ontwikkelaars, grondeigenaren, corporaties, beleggers en de verschillende zorgkantoren	Doorlopend met verschillende overleggen op bestuurlijk en ambtelijk niveau

	Woningsplitsing vaker mogelijk maken in de bestaande kernen en in het buitengebied. We gaan het beleid/voorwaarden aanpassen in de Huisvestingsverordening.	Gemeente (Wonen, RO, VTH)		2025
Voorrang inwoners en beroepsgroepen	Lokale voorrang via maatschappelijke (inwoners) of economische binding (beroepsgroepen) per gemeente, regio of kern binding volledig benutten in de mogelijke 50%. Dus regionale urgenten van 20% naar 0%. Maatwerk blijft mogelijk. De voorrang geldt vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening verwacht rond de zomer van 2025. Bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (verwacht 2026) is regionale afstemming van woonruimteverdeling voor aandachtsgroepen en urgenten verplicht. Huisvestingsverordening: lokale voorrang, urgente groepen, aandachtsgroepen. In het middensegment en vrije sector is het mogelijk om met ontwikkelaars eventueel anterieur afspraken te maken over voorrang.	Gemeente (Wonen, GO, RO, VTH)	Corporaties, marktpartijen, Gemeenten uit de woningmarktregio Amsterdam (voorheen SRA), provincie Noord-Holland	2025
Beter benutten bestaande voorraad	Starten en uitwerken van verschillende instrumenten. Zoals woningdelen (7x) bijvoorbeeld hospitaverhuur, friendscontracten of woningsplitsing en 'straatje erbij' verder uitwerken. Anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming verder uitwerken en afwegen. Waar wenselijk vastleggen in verordeningen en/of opnemen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en in de koopcontracten. Tegengaan leegstand en vakantieverhuur.	Gemeente (Wonen, GO, RO, VTH, SLZ)	Corporaties, marktpartijen zoals grondeigenaren en ontwikkelaars.	2025

	Doelgroepwoningen (ont)labelen voor voorrang aan specifieke woningen voor ouderen (al dan niet geclusterd) en jongeren. Waar nodig aanpassen in de Huisvestingsverordening of doelgroepverordening	Gemeente (wonen, gebiedsontwikkeling) & corporaties		2025
	Bevorderen woningdelen, kamergewijze verhuur (met vergunning), hospitaverhuur t.b.v jongeren, spoedzoekers en economisch daklozen. We stimuleren hospitaverhuur aan economisch daklozen via het project Onder de Pannen van de Regenbooggroep. Er zijn nog andere vergelijkbare initiatieven.	Gemeente (Wonen, SLZ, RO, VTH)	Corporaties, de Regenbooggroep,	2025
	Airbnb, B&B beperken om zo overlast te voorkomen en woningen beschikbaar te houden voor de functie wonen (voorkomen woningonttrekking). Aanpassen van de huisvestingsverordening.	Gemeente (Wonen, RO, VTH)	Particuliere verhuurders	2025

2. Meer betaalbare en gevarieerde woningen (betaalbaarheid en diversiteit)

Wat willen we bereiken?	Wat gaan we doen?	Wie regisseert?	Wie is betrokken?	Wanneer?
Meer betaalbare woningen (huur en koop)	Nieuwbouw Minimaal twee derde van alle nieuwbouw betaalbare. Dit doen we met de verdeling minimaal 30% sociale huur, 37% middensegment: (middenhuur tot €1.184,82 en/of betaalbare koop < € 390.000 ¹) en 33% vrije sector. Binnen het middensegment is minimaal 20% middenhuur. Daarbij is er onderscheid tussen middenhuur laag tot €1.045,71 en middenhuur hoog tot €1.184,82 (alles prijspeil 2025). Voor Entrada is vastgelegd 30%/20%/50%. Dit wordt opgenomen in de verordeningen en beleidsregels en waar nodig in het Omgevingsplan. Eerder anders vastgelegde verdelingen in anterieure overeenkomsten op dit punt worden gerespecteerd. Huisvestingsverordening, doelgroepenverordening: middeldure huur, en verordening sociale woningbouw: 30% sociaal.	Gemeente (GO, Wonen, RO)	Corporaties, marktpartijen	Doorlopend
	Betaalbaarheid: Verhogen instandhoudingstermijnen nieuwbouw middenhuur naar 25 jaar in doelgroepenverordening/omgevingsplan.	Gemeente (RO, Wonen)	Corporaties, marktpartijen	2025
	Exploitatie sociale huur bij voorkeur door corporaties. Bij uitzondering (onder strikte voorwaarden) ook door marktpartijen. De voorwaarden in Verordening sociale	Gemeente (Wonen, RO)	Ontwikkelaars, corporaties	2025

¹ We hanteren dezelfde definities die landelijk gelden in het Nationale Woon- en Bouwagenda en in de Woondeals. De genoemde grenzen zijn prijspeil 2024

	woningbouw Ouder-Amstel 2024 scherpen we aan conform de in de woonzorgvisie genoemde voorwaarden (gelijk speelveld).			
	Streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad van de gemeente en ook per kern. Verordening sociale woningbouw aanpassen	Gemeente (GO, RO)	Ontwikkelaars, corporaties	2025
	Onder strikte voorwaarden zijn vormen van Sociale koop mogelijk naast de Starterslening. Indien er belangstellende corporaties of marktpartijen zijn, nemen we sociale koop op in onze doelgroepenverordening/omgevingsplan en regelen we de toewijzing via aanpassing van de Huisvestingsverordening.	Gemeente (Wonen, GO en RO)	Corporaties, ontwikkelaars	2025
	We zetten in op een continuering van de starterslening, zeker nu de komende jaren ook meer betaalbare koopwoningen tot de NHG grens (€450.000, in 2025) beschikbaar komen, mits daarvoor voldoende financiële ruimte is op de balans. De Startersleningverordening wordt indien nodig aangepast	Gemeente (wonen, gebiedsontwikkeling, financiën en VTH)	SvN, ontwikkelaars en makelaars	Doorlopend
Een diverse woningvoorraad in elke kern en gebiedsontwikkeling	In De Nieuwe Kern bouwen voor alle doelgroepen: woningen in allerlei types, groottes en segmenten. Variatie aan woonmilieus. In Entrada bouwen van appartementen voor gezinnen, stellen en jongeren en ouderen in allerlei groottes en segmenten. Inzet is 300 woningen voor ouderen In Werkstad OverAmstel bouwen we voor doelgroepen die kiezen voor een hoogstedelijk woonmilieu, zoals kleinere huishoudens en jongeren. Er is minder variatie in woninggrootte nodig. We leggen minimale woninggroottes vast voor zover mogelijk zodat er ook voldoende woningen voor gezinnen worden	Gemeente (GO, Wonen, RO)	Corporaties, marktpartijen	Doorlopend

	gerealiseerd. We leggen dit vast in de verordeningen en/of anterieur bij nieuwe contracten			
	In alle gebiedsontwikkelingen creëren we ruimte voor huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen die deels zorg en ondersteuning nodig hebben. We letten hierbij op de ligging t.o.v. relevante voorzieningen. We maken hierover afspraken met marktpartijen en corporaties. We leggen dit vast in ruimtelijke plannen en anterieure overeenkomsten.	Gemeente (GO, wonen, RO, SLZ)	Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties	Doorlopend

Speerpunt 3: Passend wonen: ouderen en aandachtsgroepen

Wat willen we bereiken?	Wat gaan we doen?	Wie regisseert?	Wie is betrokken?	Wanneer?
Nieuwe woonvormen voor o.a.: ouderen	Meer specifieke woningen bouwen die geschikt zijn voor ouderen (922): - Zorggeschikte woningen (opgave: 111 tot 2040, anno 2024 netto nog 69). Kan 24-uurszorg zijn. - Geclusterde woonvormen (opgave: 922 tot 2040). Verspreid over de gebiedsontwikkelingen nabij triple-A voorzieningen: Arts, Apotheek en Aldi/Albert Heijn en waar mogelijk ook in de bestaande kernen.	Gemeente (GO, Wonen, RO, SLZ)	Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, regiegemeenten, zorgkantoor	Doorlopend
	Plan capaciteit in Ouderkerk aan de Amstel en in Duivendrecht maximaal benutten voor het toevoegen van geclusterde	Gemeente (GO, Wonen, RO, samenlevingszaken)	Corporaties, marktpartijen, zorgpartijen	Doorlopend

	woonvormen voor ouderen en als dat niet haalbaar is zo veel mogelijk nultreden.			
	Waar mogelijk benutten we subsidies van het Rijk of van de provincie. Zoals Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW), Regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) en Subsidie voor geclusterde woonvormen ouderen en jongeren.	Gemeente (GO, Wonen, RO, SLZ)	Corporaties, marktpartijen, zorgpartijen	Doorlopend
	In de grote gebiedsontwikkelingen een divers aanbod bieden voor zowel vitale als zorgbehoevende senioren. We willen één of meerdere nieuwe woonconcepten opzetten voor ouderen in verschillende levensfasen met één preferente zorgaanbieder vergelijkbaar met de Thuisplusflat (Rotterdam) of de Lang Leven Thuisflat (Amsterdam). Daarnaast ook ambitie voor andere vernieuwende woonconcepten zoals gemengd wonen of meergeneratiewoningen.	Gemeente (GO, Wonen, RO, SLZ)	Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen	Doorlopend
	Het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen en mantelzorgwoningen (vergunningsvrij) vaker mogelijk maken in bestaande kernen en in het landelijk gebied. Pre-mantelzorgverklaring via Samenlevingszaken. Voorwaarden opnemen/aanpassen in de Huisvestingsverordening en/of een beleidsregel maken i.s.m. met VTH.	Gemeente (Wonen: Joeri, RO, VTH)		2025
Nieuwe woonvormen voor o.a. ouderen: andere doelgroepen	Ontwikkelen van een 'gemengd wonen' concept met vragende en dragende bewoners waarbij samenleven in de community centraal staat. Dat kan voor veel verschillende groepen van meerwaarde zijn, waaronder voor aandachtsgroepen.	Gemeente (GO, Wonen, RO, SLZ)	Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen	Projectmatig vanaf 2025

	Bevorderen initiatieven en vragende en ontwikkelende partijen bij elkaar brengen. Daartoe richten we een (digitaal) loket en platform in. Woonvormen met een maatschappelijke functie (ouderen, aandachtsgroepen) krijgen voorrang. Eventueel in samenwerking met DUO gemeenten of AM-regio	Gemeente (Gebiedsontwikkeling, wonen, RO, samenlevingszaken)	Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, regiegemeenten	Doorlopend. Loket oprichten in 2025
Meer doorstroming van ouderen en andere doelgroepen	Doorstroming van met name senioren bevorderen door integraal aanbod van instrumenten: • Passend woningaanbod (bestaand en nieuwbouw) • Bewustwordingscampagne en voorlichting • Wooncoach inzetten in samenwerking met corporaties en regiegemeenten bijvoorbeeld Amstelland-Meerlanden. • Voorrang op andere woningzoekenden via Van Groot Naar Beter. Heroverwegen volgorde urgenties. • Financiële prikkels vanuit gemeente en corporaties (bijvoorbeeld huurbehoud, woonlastenberekening en woonlastengewenning, verhuispremie of maatwerkbudget Naast de sociale huur is voorrang voor 55+ ook mogelijk in de geclusterde woonvormen voor ouderen in de middenhuur en betaalbare koop. Aanpassingen in de Huisvestingsverordening en doelgroepenverordening noodzakelijk, ook vanwege mogelijkheden in middenhuur en betaalbare koop.	Gemeente (Wonen, GO, SLZ en communicatie) en corporaties (strategie & beleid, verhuur, communicatie en eventueel bewonersbegeleiding)	Regio Amstelland-Meerlanden Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen	Vanaf medio 2025 in verschillende fasen
	Voor middenhuur, middenkoop, vrije sector huur en vrije sector koop: Met corporaties en ontwikkelaars gaan we in gesprek over mogelijke voorrang van huurders die een sociale huurwoning achterlaten bij de verhuur en verkoop van woningen in het middensegment. Maar ook voorrang voor ouderen met of	Gemeente en corporaties	Marktpartijen	2025

	zonder het leeg achterlaten van een woning in Ouder-Amstel of de regio is een mogelijkheid.			
Voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen	We maken regionaal afspraken over voldoende huisvesting voor de diverse aandachtsgroepen via nieuwbouw, bestaande bouw, voorrang en urgentie. Voor specifieke nieuwbouw houden wij rekening met 250 woningen t/m 2040 vanuit de lokale (toekomstige) behoefte. Daarnaast gaat het om verdeling van schaarse bestaande en nieuwe sociale huurwoningen via voorrang en urgentie binnen de maximale 50% voor mensen met maatschappelijke of economische binding aan Ouder-Amstel. We werken hierin samen met de MRA. Waar mogelijk maken we gebruik van subsidies vanuit het Rijk of de provincie zoals regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) of de regregeling woon/werk projecten voor verstandelijk gehandicapten. Verplichte urgentiecategorieën opnemen in de (regionale) huisvestingsverordening.	Gemeenten uit de regio Amstelland-Meerlanden, en/of woningmarktregio Amsterdam (voorheen SRA) Gemeente (Wonen, SLZ en GO)	Corporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars	2025
	We willen mede vormgeven aan onze regierol door twee keer per jaar een samenwerkingstafel wonen & zorg of Netwerk zorgvastgoed organiseren voor alle partijen die zich in onze gemeente of (deel) regiobezig houden met wonen en zorg en zorgvastgoed. Hier agenderen we relevante thema's voor Ouder-Amstel en is er ruimte voor elkaar leren kennen, initiatieven en afstemming.	Gemeente (Wonen, SLZ, GO)	Zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, corporaties, marktpartijen	2 x per jaar
	We willen 48 Beschermd Wonen-plekken/woningen realiseren tot 2040 Over de huisvesting van de uitstroom uit Maatschappelijke	Gemeente (Wonen, SLZ) i.s.m. de regio	Corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen	2025 e.v.

	Opvang Beschermd Wonen maken we afspraken in de regio Amsterdam/Amstelland.			
	Huisvesten statushouders conform gemeentelijke taakstelling en voldoende opvangplekken voor asielzoekers en Oekraïense vluchtelingen. Zo nodig uitwisseling van opgaven met andere gemeenten in de regio Amstelland.	Gemeente (Wonen, SLZ)	Corporaties, COA, regiogemeenten	2025 e.v.
	Realiseren van circa 143 plekken/woningen tot 2040 voor mensen met een verstandelijke beperking. Er is vooral behoefte aan geclusterd wonen (119x) en in mindere mate aan losse, gespikkelde woningen (24x)	Gemeente (Wonen, GO, SLZ) in overleg met zorgkantoor en zorginstelling	Afstemmen met regiogemeenten	2025 e.v.
	30 rolstoelwoningen in de nieuwbouw van corporaties in de periode t/m 2040 gespikkeld over de gemeente en gefaseerd op te leveren. Goed contact onderhouden met de corporaties en regelmatig nagaan hoe het met de wachtlijst staat.	Gemeente (Wonen, RO, SLZ, Wmo)	Corporaties	Doorlopend
	We hebben de behoefte van studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners in onze gemeente nog niet goed in beeld. We zullen dit in beeld gaan brengen, bij voorkeur in regionaal verband. In MRA verband is er een werkgroep Aandachtsgroepen die 3-wekelijks bij elkaar komt	Gemeente, AM-regio, MRA	Corporaties, marktpartijen	2025 e.v.

Speerpunt 4: Leefbare wijken en duurzaamheid

Wat willen we bereiken?	Wat gaan we doen?	Wie regisseert?	Wie is betrokken?	Wanneer?
Borgen van leefbaarheid	Onrechtmatige bewoning voorkomen. Vernieuwen van het Doorzonconvenant en meer partijen uitnodigen voor dit samenwerkingsverband om criminele woonfraude tegen te gaan.	Gemeente (OOV, Wonen, SLZ)	Corporaties, politie, leegstandbeheerders, andere grotere verhuurders	2025
	Afspraken samenwerken aan leefbaarheid tussen partijen in de wijk	Gemeente (Wonen, SLZ, OOV, openbare ruimte, VTH)	Corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersverenigingen en bewonerscommissies	
	Via onze communicatiekanalen extra aandacht geven aan BeterBuren (burenbemiddeling).	Gemeente (communicatie, VTH)	Corporaties en andere grote verhuurders, huurdersverenigingen en bewonerscommissies	2025
	Bevorderen goed verhuurderschap. Per 1 januari 2024 hebben we een meldpunt ingericht, op basis van de Wet Goed Verhuurderschap. We volgen of dit goed functioneert.	Gemeente (wonen, VTH)	Betreffende verhuurders	Doorlopend. Evaluatie in 2025
	Voorzetten convenant Vroeg er op af (voorkomen huurschulden).	Gemeente (wonen, samenlevingszaken)	Corporaties, huurdersverenigingen en bewonerscommissies	Doorlopend
Aantrekkelijke woonomgeving	Vergroten toegankelijkheid van de woonomgeving (geschiktheid voor ouderen met rollator, scootmobiel, rolstoel,	Gemeente (openbare ruimte,	Ouderen, huurdersorganisaties, bewonerscommissies,	Doorlopend

	kinderwagens, dementievriendelijk). We betrekken ouderen daarbij en nemen dit mee in de wijkuitvoeringsplannen.	samenlevingszaken en gebiedsontwikkeling)	VVE's en overige woningeigenaren	
	Bevorderen ontmoeting op straat en in ontmoetingsruimten.	Gemeente (openbare ruimte, wonen en gebiedsontwikkeling)	Ontwikkelaars, grondeigenaren, corporaties	Doorlopend
Duurzame woningen en wijken	Vergroenen wijken zoals wordt uitgewerkt in het Groenbeleidplan, dat naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 wordt vastgesteld	Gemeente (duurzaamheid, gebiedsontwikkeling en openbare ruimte) en corporaties	Corporaties en marktpartijen	Doorlopend
	Verduurzaming van woningen (nieuw en bestaand) en wijken – hierin verwijzen we naar het geldende beleid: <i>Beleidsplan Duurzaamheid gemeente Ouder-Amstel</i>	Gemeente (duurzaamheid) en corporaties	Corporaties, marktpartijen en bewoners	Doorlopend

Algemeen

Wat willen we bereiken?	Wat gaan we doen?	Wie regisseert?	Wie is betrokken?	Wanneer?
Monitoring voortgang doelstellingen woonzorgvisie	We monitoren de voortgang van het bereiken van de in de woonzorgvisie gestelde doelen. We ontwikkelen daarvoor een monitor in 2025, gebaseerd op het uitvoeringsprogramma. We gebruiken daarvoor zo veel mogelijk de bestaande monitoren zoals de monitor plancapaciteit en samenwerkingsverbanden binnen DUO-gemeenten, AM-gemeenten, gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam (voorheen SRA) en Metropoolregio Amsterdam (MRA)	Gemeente (wonen)	Gemeente (wonen, RO, sociaal domein, duurzaamheid), corporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnspartijen	Jaarlijks in Q2 vanaf 2025
Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie	Dit uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd in december en in ieder geval besproken in het werkoverleg Gebiedsontwikkeling & Ruimte	Gemeente (wonen)	Gemeente (GO, RO, duurzaamheid, SLZ, VTH)	Jaarlijks in Q2 vanaf 2026
Evaluatie Woonzorgvisie	Tussentijdse evaluatie woonzorgvisie. Mogelijk gevolgd door enkele aanpassingen. Verwachte samenvoeging met Omgevingsvisie tot Volkshuisvestingsprogramma medio 2026. Formeel is de Woonzorgvisie 5 jaar geldig, maar vanwege de ruim 9.000 extra woningen en de prognoses kijken we naar 2040 als einddatum.	Gemeente (wonen)	Gemeente (Wonen, GO, RO, SLZ, duurzaamheid), corporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnspartijen	Zomer 2027