

Datum raadsvergadering : 22 mei 2025
Onderwerp : Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040
Portefeuillehouder : Victor Frequin
Datum collegebehandeling : 8 april 2025
Nummer raadsvoorstel : 2025-21

Wat is de juridische grondslag?

Het vaststellen van de Woonzorgvisie is een wettelijke verplichting. De Woonzorgvisie vormt de opvolger van de Woonvisie 2016 en is (deels) de voorloper van het Volkshuisvestingsprogramma op basis van de aangekondigde Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) verwacht op 1 juli 2026. Deze wet wijzigt onder andere de volgende wetten:

1. Algemene Wet Bestuursrecht (AWB): Aanpassingen om de procedures te versnellen en te vereenvoudigen
2. Huisvestingswet 2014: Wijzigingen om gemeenten meer sturingsmogelijkheden te geven bij de toewijzing van woningen
3. Omgevingswet: Aanpassingen om de bouw van woningen buiten de bebouwde kom te vergemakkelijken
4. Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 (WMO): Wijzigingen om de integratie van wonen en zorg te verbeteren
5. Woningwet: Aanpassingen om de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties te versterken

Wat is de voorgeschiedenis?

De Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040 is de opvolger van de Woonvisie Ouder-Amstel 2016 en loopt vooruit op het toekomstige gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma. Om deze Woonzorgvisie op te kunnen stellen, is de gemeente in gesprek gegaan met inwoners (via woonmarkten) en andere interne en externe belanghouders zoals corporaties, marktpartijen en zorg- en wijkzijnspartijen. Daarnaast zijn er presentaties geweest met bijbehorend gesprekken met de raad (12-10-2023 en 19-11-2024), de Adviesraad Sociaal Domein en Huurdersvereniging Ouder-Amstel.

De concept Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit resulteert in 70 zienswijzen van 14 verschillende appellanten.

De meeste zienswijzen gaan over de 50% voorrang voor eigen ingezetenen en vitale beroepsgroepen en over middeldure huurwoningen (instandhoudingstermijn en segmentering laag-hoog). Maar ook 'straatje erbij' zorgt voor zienswijzen. Zie ook [Woonzorgvisie | Samen maken we Ouder-Amstel](#)

Het college heeft op 7 januari 2025 de concept Woonzorgvisie vrijgegeven voor consultatie en op 1 april 2025 de gewijzigde versie 2.0 van de Woonzorgvisie geaccordeerd, om aan te bieden aan de raad.

Waarom dit raadsvoorstel?

Dit raadsvoorstel is nodig omdat de Woonvisie 2016 verouderd is. Daarnaast biedt de nieuwbouw van ruim 9.000 woningen kansen en mogelijkheden om doelen op zowel het gebied van wonen als zorg te realiseren, waarbij nadrukkelijk ook wordt gekeken naar de bestaande woningen en woonomgeving. Samen met de nieuwe wetgeving uit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting biedt het ook veel mogelijkheden om meer te sturen en regie te voeren op zowel betaalbaarheid als beschikbaarheid van woningen, met daarbinnen voor een belangrijk deel voorrang voor huidige inwoners en vitale beroepsgroepen. Daarnaast is het een belangrijke stap richting de verdere sturing en uitvoering via het toekomstige Volkshuisvestingsprogramma.

Wat gaan we doen?

1. Voldoende woningen (beschikbaarheid)

- Nieuwbouw met variatie aan woonmilieus en voorrang voor inwoners en vitale beroepsgroepen maar ook zaken zoals woningdelen en hospitaverhuur

2. Meer betaalbare en gevarieerde woningen

- Meer betaalbare woningen die we ook betaalbaar willen houden voor ouderen, jongeren en gezinnen;

3. Wonen en zorg: ouderen en aandachtsgroepen (passendheid)

- Specifieke woningen voor ouderen (1.000) en bijzondere woonvormen
- Integraal inzetten op doorstroming
- Specifieke woningen (250) en reguliere woningen voor aandachtsgroepen

4. Leefbare kernen en duurzaamheid

- Borgen van de leefbaarheid en woonomgeving
- Verduurzamen

Met de geplande nieuwbouw van ruim 9.000 woningen en blijvende inzet in de bestaande kernen kunnen we deze opgave samen met alle partners waarmaken.

Wat is het maatschappelijke effect?

Wonen en zorg zijn belangrijke eerste levensbehoeften die in deze regio wat betreft het wonen al lange tijd onder druk staat en waarbij de druk op de zorg de komende jaren feitelijk onhoudbaar is. Met de komst van de nieuwe woning, voorrang en woonvormen voor mensen met en zonder zorg- of begeleidingsvraag en blijvende inzet in de bestaande kernen kan het maatschappelijk effect ongekend groot zijn. In de eerste plaats voor de inwoners en mensen die in vitale beroepen werken in onze gemeente, maar daarnaast ook deels voor mensen uit de regiogemeenten en soms ver daarbuiten. Duurzaamheid van de nieuwe en bestaande woningen en groen in de woonomgeving dragen ook in belangrijke mate bij aan de effecten van de aanpak verwoord in de Woonzorgvisie.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Argumenten voor:

- Het vaststellen van de Woonzorgvisie is een wettelijke verplichting. Deze vormt de opvolger van de Woonvisie 2016 en is (deels) de voorloper van het Volkshuisvestingsprogramma op basis van de aangekondigde Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (medio 2026).
- De Woonzorgvisie vormt een belangrijk kader voor de grote gebiedsontwikkelingen in De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en Entrada, maar tegelijkertijd ook voor de bestaande kernen, woningen en woonzorgvoorzieningen.
- De Woonzorgvisie biedt ook een leidraad voor de samenwerking met marktpartijen, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en inwoners in onze gemeente en ook in de regio.

Bij het opstellen van de woonzorgvisie is gekeken naar de context van wonen en zorg in de huidige situatie. Daarnaast hebben we zoveel mogelijk ingespeeld op de kansen die de bouw van ruim 9.000 woningen biedt. Daarnaast wordt zo veel mogelijk ingespeeld op de kansen die nieuwe wet- en regelgeving bieden zoals de voorrang voor inwoners van Ouder-Amstel in het betaalbare segment, maar ook het feit dat nu 2/3 van alle nieuwbouw in de betaalbare huur of koop wordt gerealiseerd. Zelfs met de bouw van zo veel nieuwe woningen blijft het zoeken naar de juiste balans qua stedelijke en landelijke woonmilieus, met uiteenlopende vragen van verschillende doelgroepen die allemaal inwoners zijn in onze gemeente en soms een andere woonvorm vragen.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De Woonzorgvisie bevat (nog) geen financiële paragraaf met gedetailleerde uitwerking van maatregelen en investeringen. Wel zijn de activiteiten grotendeels benoemd in het Uitvoeringsprogramma woonzorgvisie. Bij de financiën gaat daarbij bijvoorbeeld om externe ondersteuning voor het uitwerken van de verschillende verordeningen zoals de Huisvestingsverordening en bijbehorende onderzoeken voor schaarste onderbouwing. Maar ook middelen voor het opzetten van en samenwerken aan innovatieve woonconcepten, verder stimuleren van doorstroming zodat met name ouderen een beter passende woning kunnen vinden, maar ook bijvoorbeeld een beheervergoeding voor de Starterslening en kosten voor WoningNet (woonruimteverdeelsysteem). De financiële consequenties op de (middel)lange termijn voor de gemeentebegroting worden nog inzichtelijk gemaakt. Deze worden in aparte voorstellen aan de raad voorgelegd ter besluitvorming en/of verankerd in de reguliere P&C cyclus.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Met verschillende betrokkenen, buiten en binnen de gemeente, is gewerkt aan de totstandkoming van de Woonzorgvisie. Op verschillende manieren is sprake geweest van participatie: zoals het organiseren van diverse woonmarkten, een informele consultatieronde met veel verschillende belanghouders en de formele terinzagelegging, resulterend in verschillende zienswijzen en de Nota van beantwoording.

Na vaststelling van de Woonzorgvisie door de gemeenteraad wordt deze gepubliceerd in het gemeenteblad, website en sociale media en in de lokale media. Ook worden een aantal geprinte versies in het gemeentehuis en in het Dorpshuis in Duivendrecht worden neergelegd.

Daarnaast is de samenwerking met alle verschillende interne afdelingen en externe partijen vanuit overheid, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en marktpartijen cruciaal. Op basis van het Uitvoeringsprogramma wordt verder gewerkt aan de realisatie van wonen en zorg waarbij ook een aantal samenwerkingsverbanden worden opgezet. Net als bij andere projecten en beleid volgen we daarbij de afgesproken participatie afspraken.

Wat is het vervolg?

De Woonzorgvisie wordt samen met de nota van beantwoording ter bespreking voorgelegd aan de commissie ruimte & gebiedsontwikkeling en vervolgens ter besluitvorming aan de raad op 22 mei 2025.

De Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040 treedt direct na vaststelling op 22 mei in werking.

Daarna dienen diverse verordeningen en beleidsregels herschreven te worden, waaronder de Huisvestingsverordening en de Doelgroepenverordening (onderdeel instandhoudingstermijn middeldure huur via tijdelijk Omgevingsplan). De aangepaste

verordeningen en het gewijzigde tijdelijke omgevingsplan zullen naar verwachting uiterlijk 31 december 2025 gereed te zijn. Maar ook tot die tijd leggen we de uitgangspunten uit de Woonzorgvisie al zo veel mogelijk vast in afspreken en overeenkomsten met de betrokken partijen. Ook in de (4-jaarlijkse) prestatieafspraken met corporaties, huurders en mogelijk zorg- en welzijnspartijen handelen we al zo veel mogelijk naar de ideeën van de Woonzorgvisie.

Hoe monitoren en evalueren we?

De voortgang van het uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen wordt gemonitord door team wonen en zorg i.s.m. met andere afdelingen. Daarnaast zijn er al diverse andere monitoringssystemen voor de o.a. de nieuwbouw en zijn afdeling zelf verantwoordelijk voor hun projecten, beleid of uitvoering en ook communicatie daarover.