

Deltaplan

Visie en Aanpak

Woonopgave Amersfoort

VOORWOORD

Geef ons een Deltaplan voor de woonopgave, zo vroeg de Raad. Net als een groot deel van Nederland heeft Amersfoort te kampen met een oververhitte woningmarkt. Dit toont zich in onderzoek, in wachttijden, maar vooral ook in persoonlijke verhalen van inwoners. Verhalen van thuis willen zijn en je thuis willen blijven voelen in Amersfoort, maar daar onvoldoende mogelijkheid toe hebben. Niet de woning kunnen vinden die aansluit bij je woonbehoefte.

De gemeente ervaart de verantwoordelijkheid om daar waar mogelijk verbindingen te leggen, waar nodig zelf in te grijpen, buiten gebaande paden te gaan, keuzes te maken, en bovenal om resultaat te boeken, zoals ook blijkt uit de al ingezette maatregelen. Dat doen we vanuit algemeen belang. In het 'waar mogelijk' liggen zowel de uitdaging als de beperking. Om in de analogie van een deltaplan te spreken heeft de gemeente simpelweg niet de mogelijkheid om te zorgen voor droge voeten voor iedereen. Die verwachting willen wij niet wekken. Wel willen we zorgen voor wie het water nu aan de lippen staat.

Amersfoort is en blijft een inclusieve stad. We willen dat Amersfoort een thuis is voor verschillende mensen die hier hun talenten kunnen ontplooiën. Met ruimte voor jongeren die op zichzelf willen gaan wonen in hún stad; voor gezinnen die hier hun kinderen willen laten opgroeien; voor ouderen die willen verhuizen, maar wel binnen hún wijk; voor mensen die zelf of met elkaar hun woning willen bouwen. Voor wie een nieuwere woonvorm zoekt en voor wie verlangt naar een tuintje voor en achter.

Daarvoor moeten we bouwen, bouwen, bouwen. En dat is ook wat er op stapel staat. Tot 2030 groeit Amersfoort met ongeveer duizend woningen per jaar. Stenen stapelen is echter nog geen wonen en we bekijken woningbouw niet vanuit de postzegel. Leefbaarheid staat voorop, al is leefbaarheid voor iedereen anders. Er wordt in samenhang en met diversiteit gebouwd: een mix van woonmilieus en met verschillende typen woningen, passend bij verschillende behoeften. En vooral betaalbaar. We nemen forse maatregelen om te zorgen dat er goede sociale huurwoningen en woningen in het middensegment worden gebouwd. Omdat het nodig is. En er moet slim worden gebouwd: zodat doorstroming in de bestaande voorraad zoveel mogelijk wordt bevorderd, dat we zuinig omgaan met beschikbare ruimte en dat er ook op lange termijn een duurzame woningvoorraad is. En we nemen maatregelen om bestaande sociale huurwoningen zo evenwichtig mogelijk te verdelen. Daarbij trekken we samen op met de corporaties, ook zij voelen de verantwoordelijkheid om te zorgen voor de mensen die dat nodig hebben.

Amersfoort is een sterke stad waarin mensen veel eigen kracht tonen. En er zijn kwetsbare doelgroepen waar Amersfoort ook een thuis voor moet zijn. Om voor alle groepen Amersfoort een thuis te laten zijn, moet er worden gebouwd voor woningzoekenden en we koesteren de woonkwaliteit voor huidige inwoners in onze bestaande wijken. Mensen moeten zich niet vervreemd voelen in hun eigen stad. Amersfoort blijft Amersfoort, in al haar diversiteit. Dat is niet behoudend bedoeld, integendeel. Amersfoort is al decennia een stad van groei en vernieuwing. We doen waar we goed in zijn.

Dit Deltaplan schetst hoe wij werk willen maken van een blijvend aantrekkelijke, inclusieve stad. Een vergezicht met concrete handvatten dat alleen samen met partijen in de stad werkelijkheid kan worden. Een meerjarenplan dat op veel onderdelen verdere uitwerking vraagt en flexibiliteit heeft om bij te sturen. Samen aan de slag voor duurzame groei. Samen aan de slag voor Amersfoorters.

Menno Tigelaar,
Wethouder Wonen

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	2
1. Inleiding	5
Woningmarkt oververhit: mensen in de knel	5
2016: Aanpak sociale woningbouwopgave.....	5
Groeiende opgave, groeiende aanpak.....	5
Deltaplan: veelomvattende aanpak van de woonopgave	5
Kanttekening: sturing vanuit gemeente is beperkt mogelijk	6
Leeswijzer	6
2. Visie en kaders voor de aanpak	7
<i>Ambitie: wat willen we bereiken?</i>	7
Aantrekkelijke, inclusieve stad	7
<i>Woonopgave: wat speelt er op de woningmarkt in Amersfoort?</i>	7
Grote vraag naar woningen	7
Mensen in de knel door schaarste aan woningen	7
Beschikbaarheid van belang voor doorstroming op de woningmarkt.....	7
<i>Kaders voor de aanpak van de woonopgave: wat is onze inzet?</i>	8
Evenwichtige keuzes	8
Groeien met ongeveer 1.000 woningen per jaar tot 2030	8
Groeien met kwaliteit	9
Prioriteiten van beleid	9
Relatie met de Omgevingsvisie.....	10
Relatie met sociaal domein.....	10
3. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.....	11
<i>Meer sociale huurwoningen.....</i>	<i>11</i>
Meer aanbod van sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens.....	12
Meer aanbod voor kwetsbare mensen met een zorgbehoefte	12
Meer doorstroming om de bestaande voorraad sociale huurwoningen optimaal te benutten	12
Corporaties verhuren waar mogelijk de door marktpartijen gerealiseerde sociale huurwoningen	13
Ruimte voor vernieuwing en experiment	14
Nadere uitwerking van beleid en maatregelen voor sociale huurwoningen.....	15
<i>Meer huur- en koopwoningen in het middensegment.....</i>	<i>15</i>
<i>Algemene kanttekening bij maatregelen voor sociale huurwoningen en middensegmentwoningen</i>	<i>16</i>
4. Passende vrijesectorwoningen voor jong tot oud.....	18
<i>Starters en jongeren: prioriteit op doorstroming ten gunste van starters.....</i>	<i>18</i>
<i>Gezinnen en gezinsvormers: combinatie van nieuwbouw eengezinswoningen en doorstroming ouderen</i>	<i>19</i>
<i>Ouderen: meer levensloopgeschikte woningen en wijken en vergrijzingseffecten nader in beeld brengen.....</i>	<i>20</i>
<i>Vraaggericht bouwen: rekening houden met leefstijlen en leeftijden</i>	<i>20</i>
Starters en jonge doorstromers: jonge huishoudens zijn het meest actief op de woningmarkt	21

Starters en jonge doorstromers: verschillend verhuisgedrag naar opleidingsniveau	22
Starters en jonge doorstromers: jongeren stellen zelfstandig wonen uit	22
'Settlers': de meerderheid wil een eengezinswoning.....	22
Oudere huishoudens: grote verschillen tussen ouderen	22
Oudere huishoudens: honkvast en verschillende woonvoorkeuren	22
Bijzondere doelgroepen en niches in de woningmarkt: maatwerk.....	23
5. Kaders voor de woningbouwprogrammering	24
<i>Kwantiteit: groeien met ongeveer 1.000 woningen per jaar</i>	<i>24</i>
<i>Kwaliteit: bijsturen op betaalbaarheid en passendheid.....</i>	<i>25</i>
Betaalbare woningen.....	25
Meer eengezinswoningen.....	26
Kwaliteit van appartementen	26
Menging van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen	26
Transformatie van kantoren	26
<i>Duurzame nieuwbouw</i>	<i>27</i>
6. Gebieden voor woningbouw	28
<i>Visie op spreiding van woningbouw.....</i>	<i>28</i>
<i>Fasering.....</i>	<i>29</i>
<i>Spoorboekjes van gebiedsontwikkelingen</i>	<i>30</i>
Langs Eem & Spoor	30
De Hoef West.....	31
Vathorst	32
Overig binnenstedelijk	33
7. Sturing en samenwerking	35
Faciliteren en versnellen: woningbouwprojecten	35
Faciliteren en versnellen: vernieuwing en innovatie	35
Samenwerken en verbinden: Overlegtafel Woonopgave.....	35
Samenwerken en verbinden: Woondeal Regio Amersfoort	35
Samenwerken en verbinden: Programma Wonen en Zorg	35
Samenwerken en verbinden: versterken bestaande samenwerking	36
Kaders en regels stellen	36
Flexibiliteit	36
Nadere beleidsvorming.....	36
Capaciteit en middelen: uitvoering onder voorbehoud mogelijk	36
8. Actieplan Woonopgave Amersfoort	38
Bijlage 1 – Maatregelen en toetsingscriteria woningbouw	40
Bijlage 2 – Maatregelen voorraad sociale huurwoningen	44
Bijlage 3 – Onderbouwing bij woningbehoefte.....	46
Begrippenlijst	50

1. INLEIDING

WONINGMARKT OVERVERHIT: MENSEN IN DE KNEL

De Amersfoortse woningmarkt is oververhit, net als in de rest van de Randstad en sommige andere delen van Nederland. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen en ook in de vrije sector is de woningmarkt vastgelopen door een dalend aantal woningen dat te koop of te huur staat. Per aangeboden woning zijn er zoveel geïnteresseerden dat de huizenprijzen sterk zijn gestegen. Het gevolg is dat steeds meer mensen op de woningmarkt in de knel raken, van starters tot gezinnen tot ouderen. Vooral voor de lage en middeninkomens is de situatie problematisch: de wachttijd voor een sociale huurwoning is opgelopen tot ruim 9 jaar en middeninkomens kunnen in de vrije sector nauwelijks nog een betaalbare woning krijgen.

2016: AANPAK SOCIALE WONINGBOUWOPGAVE

Reeds in 2016 hebben we een ambitieuze aanpak van het tekort aan sociale huurwoningen in gang gezet. Destijds waren de wachtlijsten voor woningzoekenden al enorm opgelopen en de behoefte aan extra sociale huurwoningen zou richting de toekomst alleen maar verder toenemen, door demografische ontwikkeling (de toename van een- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen), door de komst van meer buitenlandse vluchtelingen (statushouders) en doordat meer mensen vanuit een zorginstelling weer zelfstandig moesten gaan wonen (extramuralisering). Onderdeel van die aanpak is de verplichting dat in ieder woningbouwproject minimaal 35% sociale huurwoningen gebouwd moet worden. Inmiddels zijn vele planlocaties in beeld, waar voor een deel reeds woningen zijn gerealiseerd, in aanbouw zijn of waar planvorming in een vergevorderd stadium is.

GROEIENDE OPGAVE, GROEIENDE AANPAK

Met de oplopende verhitte op de gehele woningmarkt is onze aanpak in de loop der tijd verbreed en complexer geworden. Het bleek niet voldoende om alleen sociale woningbouw te stimuleren. Het aantal binnenstedelijke locaties waar we met marktpartijen en corporaties plannen maken voor woningbouw is de afgelopen jaren enorm toegenomen. In De Hoef West en Langs Eem & Spoor is inmiddels sprake van integrale gebiedsontwikkeling en in beide gebieden gaat het om duizenden woningen. Ook overig binnenstedelijk gaat het om duizenden woningen, in grote en kleine projecten. We werken inmiddels aan binnenstedelijke plannen waarmee de binnenstedelijke groei van de stad meer dan verdubbelt: van 300 woningen per jaar naar 700 woningen per jaar. In relatie tot de totale opgave van 1.000 woningen per jaar wordt het aandeel van de binnenstedelijke groei ongeveer 70%. De afgelopen 10 jaar was dat aandeel 40%, tegenover 60% in Vathorst. Plannen maken voor binnenstedelijk bouwen is complexer dan het maken van plannen voor uitleglocaties. Daar komt bij dat de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk staat door bijvoorbeeld een tekort aan bouwvakkers en stijgende bouwkosten. En als gevolg van beperkende maatregelen door het Rijk hebben corporaties steeds meer moeite om de grote investeringen te plegen die nodig zijn voor het beheer en de verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningen en het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Met beleid en maatregelen focussen we inmiddels naast sociale huurders ook steeds meer op andere specifieke doelgroepen. Om voor kwetsbare doelgroepen in Amersfoort een thuis te bieden is met partijen in de stad een aanpak 'wonen en zorg' in gang gezet. Voor middeninkomens zijn we met betrokken partijen in gesprek om ervoor te zorgen dat er voor deze doelgroep meer goede en betaalbare woningen beschikbaar komen.

DELTAPLAN: VEELOMVATTENDE AANPAK VAN DE WOONOPGAVE

Onze aanpak van de woonopgave in Amersfoort is in bijna 3 jaar tijd gegroeid tot een veelomvattende inzet met vele betrokken partijen. De aanpak is dynamisch: we spelen telkens in op veranderende omstandigheden in de woningmarkt of economische en maatschappelijke veranderingen. Onze inzet is erop gericht dat we

woningbouwprojecten stimuleren zodat er meer woningen bij komen, dat we maatregelen nemen die er bijvoorbeeld voor zorgen dat er voor specifieke doelgroepen betere kansen op de woningmarkt ontstaan en dat ons beleid actueel is en blijft. De uitvoering van het deltaplan vergt een forse extra inzet vanuit de gemeentelijke organisatie. Hiervoor zijn extra middelen nodig. Hierover vindt definitieve afweging plaats in de komende behandeling van de kadernota 2020-2023 door de gemeenteraad (mei – juni 2019). Uitvoering is dan ook onder voorbehoud mogelijk.



KANTTEKENING: STURING VANUIT GEMEENTE IS BEPERKT MOGELIJK

We hebben hoge ambities. De realiteit is ook dat er bijvoorbeeld sprake is van marktwerking en dat we voor de aanpak van de woonopgave vooral afhankelijk zijn van de inzet van derden zoals grondeigenaren, ontwikkelaars, bouwers, corporaties en beleggers. En als het gaat om regelgeving zijn de Provincie en het Rijk ook van belang.

LEESWIJZER

Dit deltaplan beschrijft de keuzes die wij maken in ons woonbeleid, de maatregelen die we nemen, de woningbouwprojecten waar we aan werken en hoe we uitvoering geven aan dit deltaplan. In hoofdstuk 2 staat onze visie op hoofdlijnen. In hoofdstukken 3 en 4 zoomen we nader in op ons beleid voor betaalbare woningen en woonopgaven bij doelgroepen. In hoofdstukken 5 en 6 is dat vertaald naar kaders voor de woningbouwprogrammering en de spreiding van woningbouw over gebieden in de stad. In hoofdstuk 7 beschrijven we onze rol als gemeente en hoe we samenwerken met partijen in de stad. In hoofdstuk 8 staat ons actieplan: wat gaan we doen, wanneer en met wie? In de drie bijlagen staan achtereenvolgens de regels en mogelijkheden voor maatwerk bij woningbouwprojecten, de (overige) maatregelen voor sociale huurwoningen (met name in de bestaande voorraad) en de onderbouwing bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Amersfoort.

2. VISIE EN KADERS VOOR DE AANPAK

AMBITIE: WAT WILLEN WE BEREIKEN?

AANTREKKELIJKE, INCLUSIEVE STAD

Amersfoort is een aantrekkelijke stad om te wonen en dat willen we zo houden. We willen een aantrekkelijke stad blijven voor iedereen: een inclusieve stad. Ook in 2030 willen we dat Amersfoort een gezonde, diverse sociale structuur heeft waar verschillende mensen prettig wonen. Verdringing op de woningmarkt vinden we ongewenst, er moet voor iedereen een passende en betaalbare woning beschikbaar zijn. Omdat wonen een basisbehoefte is. En omdat de samenleving als geheel baat heeft bij diversiteit. We willen dat Amersfoort een thuis is voor verschillende mensen die hier hun talenten kunnen ontplooiën: van jong tot oud, van alleenstaande tot gezin, van kwetsbaar tot zelfredzaam, van een smalle tot ruime beurs, van technische vakmensen tot leraren tot verplegers tot kenniswerkers.

WOONOPGAVE: WAT SPEELT ER OP DE WONINGMARKT IN AMERSFOORT?

GROTE VRAAG NAAR WONINGEN

De aantrekkelijkheid van Amersfoort in combinatie met demografische trends zorgt ervoor dat hier een grote vraag naar woningen is. Zo is Amersfoort een jonge stad met veel kinderen. Als zij volwassen worden en een eigen woning zoeken, wil de meerderheid in Amersfoort blijven wonen. Ouderen wonen langer thuis, door rijksbeleid (extramuralisering) en doordat een toenemend aantal ouderen langer vitaal blijft en draagkrachtig is. Door de hoge druk op de woningmarkten in Amsterdam en Utrecht wijken veel mensen uit naar Amersfoort. En er is de landelijke trend dat er steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens bij komen. Huishoudens worden gemiddeld kleiner waardoor er zelfs bij een gelijkblijvend inwonertal meer woningen nodig zijn.

MENSEN IN DE KNEL DOOR SCHAARSTE AAN WONINGEN

Door de grote vraag is er schaarste aan woningen en is er steeds meer verdringing op de woningmarkt. Zo moeten de mensen met de laagste inkomens langer wachten op een sociale huurwoning. Noodgedwongen wonen zij lange tijd bijvoorbeeld te klein of te duur. Jongeren wonen langer thuis of op kamers omdat ze als starter nauwelijks kans hebben op een woning. Kwetsbare mensen met een zorgbehoefte blijven in een instelling wonen omdat er geen geschikte zelfstandige woningen beschikbaar komen. We zien dat soms mensen op straat terecht komen omdat er geen woning of opvangplek beschikbaar is. En middeninkomens vallen steeds meer tussen wal en schip: ze verdienen net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en net te weinig om een woning in de vrije sector te kunnen betalen. Naast schaarste en stijgende prijzen speelt voor deze mensen ook een rol dat het Rijk hypotheekregels heeft verscherpt en dat verhuurders van vrije sector huurwoningen de inkomenseisen hebben verzwaaard. En inmiddels is de situatie voor veel mensen met hogere inkomens die willen verhuizen ook problematisch. Hun inkomen is dan vaak wel toereikend om een hypotheek te kunnen krijgen, maar het vinden van een passende woning voor een prijs die nog in een redelijke verhouding staat tot de gewenste kwaliteit wordt steeds moeilijker in Amersfoort.

BESCHIKBAARHEID VAN BELANG VOOR DOORSTROMING OP DE WONINGMARKT

Als bij mensen hun leefsituatie of inkomen sterk verandert, is de kans groot dat zij willen doorverhuizen naar een woning die weer goed aansluit op hun behoefte en mogelijkheden. Die doorstroming zorgt ervoor dat telkens weer woningen voor andere mensen beschikbaar komen: denk aan een jong stel dat na verhuizing een kleine huurwoning voor een starter achterlaat, of een oudere die een ruime eengezinswoning voor een gezin achterlaat. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is doorstroming in de bestaande voorraad cruciaal. Verreweg de meeste verhuizingen vinden plaats in de bestaande woningvoorraad en een klein deel (gemiddeld ongeveer 10%) is nieuwbouw. In de huidige woningmarkt stopt de doorstroming. Veel mensen willen wel verhuizen, maar

doen het momenteel niet omdat er te weinig woningen beschikbaar zijn die passen bij hun behoefte en hun portemonnee. Dat verergert de schaarste en zet de aantrekkelijkheid en de inclusiviteit van Amersfoort als woonstad verder onder druk.

KADERS VOOR DE AANPAK VAN DE WOONOPGAVE: WAT IS ONZE INZET?

EVENWICHTIGE KEUZES

De knelpunten op de woningmarkt zijn te groot om allemaal op korte termijn op te lossen. Bovendien zijn er grenzen aan onze mogelijkheden om knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Veel is bijvoorbeeld het gevolg van marktwerking; het opleggen van regels richting derden is gebonden aan juridische kaders; directe sturing op (versnelde) realisatie van woningen is beperkt zolang we weinig eigen grond bezitten. Binnen de mogelijkheden die we als gemeente hebben, richten we ons op het bijsturen op de grootste knelpunten in de woningmarkt. Dit vergt keuzes die we evenwichtig maken en niet zwart-wit. Evenwichtig wil zeggen dat we met alle doelgroepen rekening houden, waarbij we tegelijkertijd beseffen dat er voor alle doelgroepen op korte termijn knelpunten blijven bestaan. De wachttijden voor een sociale huurwoning zullen de komende jaren nog lang blijven. Starters zullen het voorlopig moeilijk blijven houden om een betaalbare woning te vinden, net als middeninkomens. Het aanbod van passende woningen voor gezinnen of ouderen zal niet van vandaag op morgen voldoende zijn. Alle doelgroepen zullen voorlopig de krapte op de woningmarkt blijven voelen. Onze inzet is erop gericht dat we op korte termijn zoveel mogelijk doen waar dat het hardst nodig is en dat op lange termijn de woningmarkt in Amersfoort kan herstellen.

GROEIEN MET ONGEVEER 1.000 WONINGEN PER JAAR TOT 2030

Om de aantrekkelijkheid en inclusiviteit te behouden zijn er meer woningen nodig om de schaarste aan te pakken. We willen groeien met ongeveer 1.000 woningen per jaar tot 2030:

- Dit is nodig om richting 2030 te kunnen voorzien in de grote vraag naar woningen (zie ook bijlage 3). Als er minder woningen worden gerealiseerd dan de vraag zullen prijzen verder blijven stijgen en blijft er verdringing op de woningmarkt.
- Het betreft een gemiddelde behoefte tot 2030. In werkelijkheid is de behoefte op korte termijn groter omdat veel mensen hun verhuizing al geruime tijd uitstellen. Daarmee is in ieder geval voor de komende jaren een ambitie van 1.000 woningen per jaar minimaal nodig en zouden eigenlijk grotere aantallen gewenst zijn. Voor de langere termijn monitoren we de voortgang van de woningbouw en ontwikkelingen aan de vraagzijde. Wanneer nodig kunnen we ons groeistreven bijstellen.
- De behoefte is gebaseerd op een Primos 2017 berekening waar ook de Provincie en het Rijk mee rekenen. De behoefte is zeker op langere termijn niet exact te bepalen, maar de best mogelijke berekening op dit moment. Overigens zien we dat de behoefteberekeningen niet snel veranderen. De berekeningen waar we tot nu toe mee werkten waren uit 2013 en daaruit volgde ook een behoefte van 1.000 woningen per jaar, bij de Woonvisie (2011) met berekeningen uit 2010 was de behoefte bepaald op 900 woningen per jaar.
- Tegenover een vrij constant behoeftebeeld, staat een grillige woningmarkt als het gaat om feitelijk gedrag die moeilijk te voorspellen is. Nog maar enkele jaren geleden zat de woningmarkt op slot door de economische crisis. De laatste jaren zien we een woningmarkt met een overspannen dynamiek. En in sommige delen van Nederland zien we nu al de eerste signalen dat de woningmarkt over zijn hoogtepunt heen is en dat prijzen weer iets dalen. Ook de grilligheid van de markt vraagt om blijvende monitoring.
- Onze mogelijkheden om te sturen op nieuwbouw zijn beperkt zolang we weinig eigen grond bezitten. We kunnen richting derden weliswaar sturen via het bestemmingsplan en ander ruimtelijk instrumentarium, maar wetgeving stelt grenzen aan de verplichtingen die aan grondeigenaren en ontwikkelaars gesteld kunnen worden. En ook op onze eigen grond blijven we deels afhankelijk van

marktpartijen: de ontwikkelaar, de bouwer, de corporatie, de belegger. Op bouwkosten hebben we geen invloed.

- Zelfs als er in Amersfoort 1.000 woningen per jaar worden gebouwd, is dat nog geen garantie voor een herstel van de lokale woningmarkt. Daarvoor is een landelijk herstel nodig en dat er overal voldoende wordt gebouwd. Voor Amersfoort is het met name van belang dat dit gebeurt in onze buurgemeenten en de regio's Amsterdam en Utrecht. Anders blijft de druk van buiten op Amersfoort groot.
- Ook na 2030 is er nog behoefte aan extra woningen. We formuleren hierop nog geen ambitie omdat behoefteberekeningen op die lange termijn nog te onzeker zijn. Voor na 2030 zijn er nog geen locaties in beeld, al valt niet uit te sluiten dat een deel van de huidige plannen nog doorloopt na 2030.

GROEIEN MET KWALITEIT

We willen groeien met kwaliteit. Dat betekent dat er woningen komen die passen bij de behoefte en financiële mogelijkheden van woningzoekenden, dat er gebouwd wordt met respect voor de bestaande omgeving en dat het woongenot van huidige en toekomstige inwoners voldoende behouden blijft.

PRIORITEITEN VAN BELEID

Onze inzet is erop gericht dat we op korte termijn zoveel mogelijk doen waar dat het hardst nodig is en dat op lange termijn de woningmarkt in Amersfoort kan herstellen. We stellen prioriteiten bij onze inzet voor betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens, passendheid van vrije sectorwoningen en spreiding van de groei.

1) PRIORITEITEN BIJ BETAALBAARHEID VAN WONINGEN VOOR LAGE EN MIDDENINKOMENS

- Toename van het aanbod sociale huurwoningen, met name:
 - Voor de laagste inkomens (sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens);
 - Voor kwetsbare mensen met een zorgbehoefte (wonen en zorg).
- Meer doorstroming om de bestaande voorraad sociale huurwoningen optimaal te benutten, zodat:
 - Er meer eengezinswoningen met een sociale huur beschikbaar komen;
 - Er voor starters meer sociale huurwoningen beschikbaar komen;
 - Er voor kwetsbare jongeren (<23 jaar) met een zorgbehoefte meer sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar komen.
- Toename van het aanbod van huur- en koopwoningen in het middensegment door nieuwbouw.

2) PRIORITEITEN BIJ PASSENDHEID VAN VRIJSECTORWONINGEN:

- Toename van het aanbod van betaalbare woningen voor starters door vooral in te zetten op doorstroming en beperkt in te zetten op nieuwbouw van kleine, goedkope starterswoningen met het oog op de kwaliteit van de woningvoorraad op lange termijn.
- Meer aanbod van eengezinswoningen, door gecombineerd in te zetten op nieuwbouw van eengezinswoningen en doorstroming van ouderen naar appartementen.
- Toename van het aanbod van passende woningen voor ouderen, om gericht in te spelen op vergrijzingseffecten en levensloopbestendige woningen en wijken.

3) PRIORITEITEN BIJ SPREIDING VAN DE GROEI

We willen groeien zodat er in de woonbehoefte van woningzoekenden kan worden voorzien en tegelijkertijd willen we de aantrekkelijkheid van Amersfoort voor bestaande inwoners behouden:

- Diversiteit: een mix van stedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus en met verschillende typen woningen, passend bij de verschillende behoeften die er zijn van huidige en toekomstige inwoners.

- Duurzaam ruimtegebruik: zoveel mogelijk binnenstedelijke woningbouw om het landschap om Amersfoort zoveel mogelijk te behouden.
- Spreiding over de stad met diversiteit aan woonmilieus en typen woningen:
 - De grootschalige binnenstedelijke groei wordt geconcentreerd in gebieden waar een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid passend is en met een goede ontsluiting per openbaar vervoer: Langs Eem & Spoor en De Hoef West. Daarmee wordt een nieuwe laag toegevoegd aan de stad. Waar het kan, bieden we ruimte voor hoogbouw als er duidelijke meerwaarde voor de omgeving en de stad is. Hier voeren we regie op dichtheid en spelen we in op nieuwe verstedelijkingsstrends.
 - In aansluiting op de ontwikkeling van Vathorst, kan er in Vathorst Bovenduist een groenstedelijk woonmilieu worden gerealiseerd dat vooral is gericht op gezinnen. Voor Vathorst Bovenduist onderzoeken we de voorwaarden, ruimtelijk, programmatisch en financieel, waaronder Vathorst Bovenduist tot ontwikkeling kan komen.
 - In de bestaande wijken is wijkgericht bouwen uitgangspunt, rekening houdend met het bestaande woonmilieu en woongenot van huidige bewoners, woonbehoeften in de wijk (doorstroming) en de noodzaak om stadsbreed grote aantallen woningen te realiseren. Hier voeren we regie op een goede balans tussen aantallen woningen en verschillende kwaliteiten die we willen behouden of versterken.

Deze kaders voor de woonopgave zijn in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt.

RELATIE MET DE OMGEVINGSVISIE

De groei van de stad gaat over meer dan alleen de woonopgave:

- Leefbaarheid: wonen in Amersfoort moet aantrekkelijk blijven, in nieuwe en bestaande wijken is aandacht nodig voor fysieke en sociale aspecten van leefbaarheid.
- Duurzaamheid: woningen en de woonomgeving moeten duurzaam worden. Ook zijn ruimte of plekken nodig voor energie oplossingen.
- Mobiliteit: de groei vergt op bepaalde plekken aanpassing van de infrastructuur en er zijn nieuwe, duurzame mobiliteitsoplossingen nodig.
- Economie: we willen economisch vitaal zijn en een gezonde balans van wonen en werken behouden. Groei biedt kansen voor werkgelegenheid, mits er voldoende ruimte voor werken wordt gereserveerd.
- Voorzieningen: meer inwoners vraagt ook om ruimte voor extra voorzieningen in de wijk, denk aan onderwijs, sport, zorg, cultuur, recreatie, horeca, winkels.

Een integrale visie op de groei van de stad werken we uit in de Omgevingsvisie.

RELATIE MET SOCIAAL DOMEIN

We streven naar een inclusieve samenleving en leefbare wijken en buurten. Opgaven in het sociaal domein raken aan woonopgaven, op buurt- of individueel niveau. Meest direct krijgt dit vorm via het Programma Wonen en Zorg en in algemene zin bij vraagstukken rondom sociale huurwoningen (denk aan prestatieafspraken met corporaties of nieuwbouw).

3. BETAALBARE WONINGEN VOOR LAGE EN MIDDENINKOMENS

Prioriteiten van onze beleidsinzet

- Toename van het aanbod sociale huurwoningen, met name:
 - Voor de laagste inkomens (sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens)
 - Voor kwetsbare mensen met een zorgbehoefte (wonen en zorg)
- Meer doorstroming om de bestaande voorraad sociale huurwoningen optimaal te benutten
- Corporaties verhuren waar mogelijk de door marktpartijen gerealiseerde sociale huurwoningen
- Ruimte voor vernieuwing en experiment
- Nadere uitwerking van beleid voor sociale huurwoningen blijft nodig
- Toename van het aanbod van huur- en koopwoningen in het middensegment door nieuwbouw
- Algemene kanttekening: we toetsen per project de haalbaarheid van het realiseren van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Wanneer nodig is maatwerk mogelijk.

MEER SOCIALE HUURWONINGEN

De druk op de sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren toegenomen. Uit cijfers van Woningnet, het regionale systeem voor het aanbod en de toewijzing van sociale huurwoningen, blijkt dat er een lange wachttijd is (in 2018 9,7 jaar) en dat het aantal reacties per aangeboden woning de afgelopen jaren sterk is toegenomen (in 2018 waren er gemiddeld 182 reacties per aangeboden sociale huurwoning).

De behoefte aan extra sociale huurwoningen¹ is als volgt bepaald:

SOCIALE HUURWONINGEN	2018-2025	2025-2030
Totaal	2.500 – 2.700	1.500 – 1.700
Per jaar	350 - 400	300 - 350

Onze ambitie voor de korte en middellange termijn:

- 1) **Tot 2025** streven we naar **minimaal 350 extra sociale huurwoningen per jaar**. Daarna is de verwachting dat de jaarlijkse groeibehoeft iets minder wordt.
- 2) **Tot 2030** streven we naar **minimaal 4.000 extra sociale huurwoningen** (35% van de totale opgave tot 2030).

Bij projecten geldt de verplichting dat minimaal 35% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden voor maatwerk. Zie verder bijlage 1. Om te versnellen verkennen we momenteel op drie locaties de mogelijkheden voor tijdelijke woningen en als er zich kansen voordoen zullen we op meerdere locaties

¹ Netto toename van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen. Onzelfstandige sociale huurwoningen tellen we hier niet mee.

mogelijkheden bieden voor tijdelijke woningen. Dit doen we als de realisatie van permanente woningen op korte termijn niet mogelijk is.

Het gaat niet alleen om voldoende aantallen, maar ook om woningen die passen bij de leefsituatie en het inkomen van de doelgroep, met name de actief woningzoekenden:

MEER AANBOD VAN SOCIALE HUURWONINGEN TOT DE EERSTE AFTOPPINGSGRENS

In Woningnet staan vooral één- of tweepersoonshuishoudens ingeschreven met de laagste inkomens. Uit hun zoekgedrag blijkt dat bij deze groep de nood hoog is. Van de actief woningzoekenden heeft 81% een inkomen waardoor ze zijn aangewezen op sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Deze groep weigert relatief weinig een aangeboden woning waarop zij reageren. Voor de kleine huishoudens met de laagste inkomens zijn er woningen tot de eerste aftoppingsgrens (607 euro) nodig. Bij projecten geldt binnen de 35% maatregel de (nieuwe) maatregel dat minimaal 75% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen, geldt de (nieuwe) maatregel dat sociale huurwoningen een woonoppervlak hebben van minimaal 40 m². Voor het bepalen van de oppervlakte maken we gebruik van de definities en methodiek waarmee ook het Woningwaarderingstelsel (WWS) werkt. Zie verder bijlage 1.

MEER AANBOD VOOR KWETSBARE MENSEN MET EEN ZORGBEHOEFTE

De komende jaren is er een grote extra behoefte aan sociale huurwoningen voor mensen die moeten uitstromen uit een zorginstelling of de maatschappelijke opvang. Dit is het gevolg van Rijksbeleid (extramuralisering). Companen heeft in 2018 voor het Programma Wonen en Zorg berekend dat er voor kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte de komende jaren jaarlijks ongeveer 200-250 zelfstandige woningen nodig zijn. Deze kwetsbare doelgroepen zijn, net als veel reguliere huurders, grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens en voor een klein deel duurdere sociale huurwoningen of vrije sector huur- of koopwoningen.

Zonder aanvullende maatregelen kan op korte termijn niet worden voldaan aan deze huisvestingsvraag. Ook zien we een toenemend aantal crisissituaties waarbij mensen met spoed een woonruimte nodig hebben of anders op straat of op zorgplekken terecht komen (dit is overigens breder dan alleen mensen met een zorgbehoefte). Daarom heeft in ons beleid en de aanpak van sociale huurwoningen deze doelgroep prioriteit. Voor een integrale aanpak werken we met partijen aan een uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg en we nemen diverse maatregelen specifiek voor deze doelgroep. Zo maken we met corporaties maatwerk afspraken over betaalbaar en passend aanbod. We werken aan tijdelijke woningen, onzelfstandige woningen en geclusterde woonconcepten als tussenstap naar zelfstandig wonen. En op verschillende manieren passen we regels voor woonruimteverdeling aan zodat kwetsbare doelgroepen meer voorrang krijgen en/of met meer maatwerk aan een passende woning kunnen komen. Zie hiervoor bijlage 2 met maatregelen rondom sociale huurwoningen. Daarin beschrijven we ook dilemma's rond dit onderwerp zoals de omvang van de opgave in relatie tot de haalbaarheid en de complexiteit van het onderwerp op individueel niveau (het kunnen leveren van maatwerk) en op buurt- of wijkniveau (het zorgen voor een passende woonomgeving en aandacht voor sociale leefbaarheid in buurten waar relatief veel kwetsbare doelgroepen worden gehuisvest).

MEER DOORSTROMING OM DE BESTAANDE VOORRAAD SOCIALE HUURWONINGEN OPTIMAAL TE BENUTTEN

Deels wordt de mismatch tussen hoe mensen wonen en wat passend zou zijn bij hun leefsituatie en inkomen veroorzaakt door gebrek aan doorstroming. De bestaande voorraad wordt niet optimaal benut. Complementair aan onze inzet voor meer sociale huurwoningen zetten we in op het stimuleren van doorstroming. We kijken dan vooral naar ouderen met het oog op de vergrijzing en de ontwikkeling dat ouderen langer thuis wonen. Experimenten van Platform31 laten zien dat een aanpak succesvol kan zijn als er een combinatie wordt gemaakt van prijsprikkels, voorrangsregels en begeleiding (bijvoorbeeld een wooncoach of de bewustwordingscampagne

richting ouderen over langer zelfstandig thuis wonen). Samen met corporaties en in overleg met huurders willen we een maatregelenpakket maken.

Een van de meest in het oog springende voorbeelden betreft eengezinswoningen. Er zijn in de bestaande voorraad veel eengezinswoningen (44% van het totaal aantal sociale huurwoningen), maar de wachttijd is het langst (in 2018 12,9 jaar). Deels is dat verklaarbaar omdat dit de meest gewilde woningen zijn waarvoor mensen langer bereid zijn te wachten en het minst geneigd zijn om er weer uit te verhuizen. Als gevolg wonen er in eengezinswoningen relatief veel (oudere) kleine huishoudens. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld jonge gezinnen die nu nauwelijks kans maken op een eengezinswoning terwijl dat gezien hun levenssituatie wel passend zou zijn. Ook kan er overlast ontstaan als grote huishoudens in te kleine woningen dicht op elkaar wonen. Om de kans op een eengezinswoning met een sociale huur te vergroten voor wie dat nodig heeft, willen we doorstroming van vooral ouderen stimuleren in combinatie met verscherpte regels voor de toewijzing. Ook nieuwbouw van eengezinswoningen met een sociale huur is nodig, maar de nieuwbouwbehoefte is beperkt. Indien Vathorst Bovenduist tot ontwikkeling wordt gebracht, kan daar in de nieuwbouwbehoefte worden voorzien. Ook voor de diversiteit en inclusiviteit van Bovenduist is het gewenst dat eengezinswoningen met een sociale huur onderdeel van de ontwikkeling zijn.

Om te zorgen dat het aanbod van sociale huurwoningen beter wordt benut, scherpen we regels voor woonruimteverdeling aan. Dit werken we nader uit in de actualisatie Huisvestingsverordening. Zie bijlage 2.

Onderdeel van het stimuleren van doorstroming is de aanpak van scheefwonen:

- Als mensen die in een sociale huurwoning wonen een inkomen hebben dat boven de inkomensgrens is uitgekomen, spreken we van goedkoop scheefwonen. Het percentage goedkoop scheefwonen in Amersfoort daalt volgens waarstaatjegemeente.nl: van 15,8% in 2014 naar 12,9% in 2016 (recenter niet beschikbaar).² Goedkoop scheefwonen heeft ook voordelen vanuit het oogpunt van diversiteit en sociale vitaliteit op gebouw- of complexniveau. Goedkoop scheefwonen is onderdeel van de prestatieafspraken met de corporaties. We zien geen aanleiding om hierin meer prioriteit te geven.
- Als mensen in een sociale huurwoning wonen met een inkomen dat te laag is voor de huur die zij moeten betalen (in combinatie met andere woonlasten, vaste lasten, eventuele schulden etc.), spreken we van duur scheefwonen. In de meeste gevallen is er dan sprake van een bredere problematiek dan alleen huurlasten. De aanpak van duur scheefwonen is een onderwerp in de prestatieafspraken met corporaties en maakt onderdeel uit van onze bredere aanpak van armoedebestrijding (het kan dan overigens ook gaan om mensen met een vrije sectorwoning).

CORPORATIES VERHUREN WAAR MOGELIJK DE DOOR MARKTPARTIJEN GEREALISEERDE SOCIALE HUURWONINGEN

De benodigde sociale huurwoningen worden momenteel door zowel corporaties als marktpartijen gerealiseerd en verhuurd. We zien dat particuliere verhuurders vooral sociale huurwoningen tot net onder de liberalisatiegrens aanbieden en vaak met een klein woonoppervlak. We vinden dat nieuwe sociale huurwoningen voldoende moeten passen bij de levenssituatie en het inkomen van de doelgroep, nu en in de toekomst. Omdat corporaties meer zekerheid bieden voor passend aanbod willen we dat in principe corporaties de sociale huurwoningen verhuren. Zo maken corporaties gebruik van passend toewijzen (waardoor het merendeel van de woningen wordt verhuurd onder de aftoppingsgrenzen), het vaste programma van eisen van

² Ook het Woononderzoek 2016 van O&S constateerde een daling. Overigens ging O&S op basis van een inschatting uit van hogere cijfers. [Waarstaatjegemeente.nl](http://waarstaatjegemeente.nl) verwijst naar CBS die gebruik maakt van microdata en is daarmee preciezer.

corporatiewoningen heeft een goede prijs-kwaliteitverhouding, corporaties hebben instandhouding voor langere termijn voor ogen en we maken met hen prestatieafspraken waarmee we invloed houden op de voorraad.

We verwachten van de corporaties dat zij al het mogelijke doen om het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten. Hierbij zijn er meerdere dilemma's:

- We verwachten dat corporaties veel nieuwbouw realiseren. Dat is niet de enige opgave voor corporaties. Ze zijn verplicht passend toe te wijzen. Ze maken afspraken over huurmatiging. Ze moeten hun woningen beheren, renoveren en verduurzamen. Ze investeren in leefbaarheid.
- Nieuwbouw is voor corporaties complexer geworden. De bouwkosten zijn gestegen. Door Rijksbeleid is hun investeringsruimte beperkt. Corporaties hebben weinig eigen grond (ze concurreren met marktpartijen om de woningen te mogen bouwen en/of verhuren). Overigens hebben we met het oog op haalbaarheid voor sociale huurwoningen de parkeernorm verlaagd (voor corporaties en voor marktpartijen).
- Omdat deze situatie de komende jaren waarschijnlijk niet sterk zal veranderen, verwachten wij van de corporaties dat zij de komende drieënhalf jaar (tot en met 2022) plannen voor verkoop en liberalisatie zoveel mogelijk uitstellen. Corporaties geven echter aan verkoop en liberalisatie nodig te hebben om nieuwbouw financieel haalbaar te maken. Voor 2019 en 2020 hebben we hierover prestatieafspraken gemaakt. Bij sloop is en blijft het beleid dat er minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug gerealiseerd worden.

We gaan met corporaties nader in gesprek over de dilemma's om te komen tot een (beleidsmatige) prioriteitstelling passend bij de volkshuisvestelijke opgaven en de investeringsruimte van corporaties. Tevens gaan we met corporaties meerjarige prestatieafspraken maken om zo meer continuïteit in de prioriteitstelling aan te brengen.

We gaan situationeel actiever grondbeleid voeren. Om in algemene zin meer te kunnen sturen op betaalbare woningen. Dit in lijn met het vastgestelde grondbeleid in 2014. En daarbij ook corporaties vaker in positie te kunnen brengen. Op gemeentelijke locaties streven we naar een zo hoog mogelijk percentage sociale huurwoningen, idealiter in een mix met betaalbare woningen in lage middensegment (zie verderop). Per locatie is dat maatwerk. De mogelijkheden worden onder andere bepaald door het draagvermogen in de wijk, de gewenste diversiteit en menging van doelgroepen en financiële haalbaarheid. Corporaties verhuren de sociale huurwoningen.

RUIMTE VOOR VERNIEUWING EN EXPERIMENT

We gaan door middel van experimenten en pilot projecten met partijen in de stad nieuwe oplossingen uitproberen. Dat kan concrete resultaten opleveren voor woningzoekenden en tevens doen we zo nieuwe kennis en ervaring op. Onze eerste focus ligt daarbij op opgaven voor sociale huurwoningen, maar ook vernieuwing en experimenten voor vrije sectorwoningen zijn welkom, al dan niet in combinatie met sociale huurwoningen. Samen met onder andere de corporaties willen we de volgende ideeën verkennen en aanvullen:

- Woningbouwproject voor doorstroming van ouderen in de sociale huur (eventueel in combinatie met een pilot in de vrije sector).
- Woningbouwproject met een innovatieve woonvorm voor kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte.
- Woningbouwprojecten met menging van sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen.

NADERE UITWERKING VAN BELEID EN MAATREGELEN VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

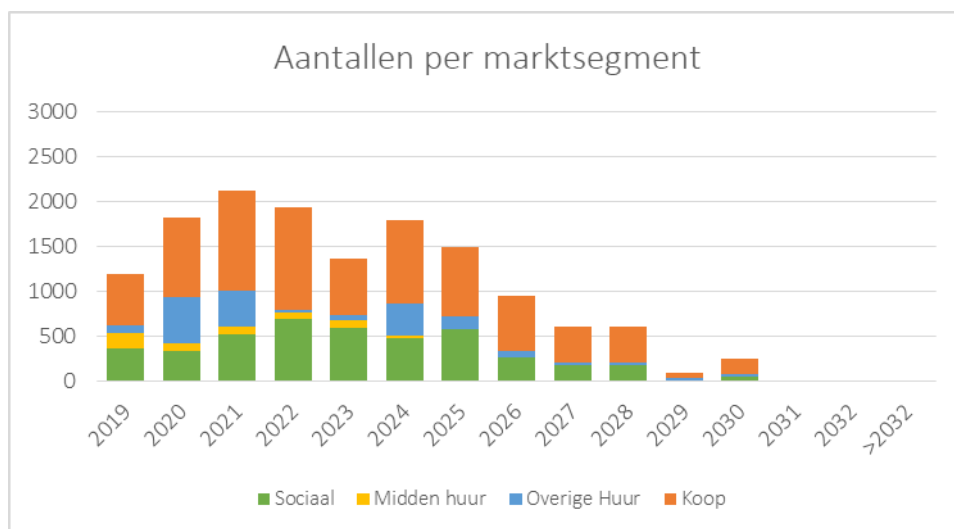
De opgave voor sociale huurwoningen vraagt nadere uitwerking van beleid en maatregelen. Hier hebben we ons beperkt tot hoofdlijnen en de meest actuele thema's.

MEER HUUR- EN KOOPWONINGEN IN HET MIDDENSEGMENT

Er zijn meer woningen in het middensegment nodig voor middeninkomens. We rekenen huurwoningen tot 1.000 euro per maand en koopwoningen tot v.o.n. 260.000 euro tot het middensegment (dit valt nog ruim binnen de grens van de Nationale Hypotheek Garantie). Daarbij maken we een nader onderscheid naar het hoge en lage middensegment, waarbij het lage middensegment bestaat uit huurwoningen tot 850 euro per maand en koopwoningen tot v.o.n. 225.000 euro. Middeninkomens hebben een bruto jaarinkomen van 38.035 euro (de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning) tot ongeveer 50.000 euro à 60.000 euro. We stellen geen exacte bovengrens omdat ook de huishoudenssituatie relevant is voor de vraag met hoeveel inkomen een huishouden afhankelijk is van een middensegment woning. Zo zijn de woonlasten voor gezinnen groter dan die van een- of tweepersoonshuishoudens en ook bijvoorbeeld fiscale regels verschillen waardoor per type huishouden de verhouding tussen bruto- en netto-inkomen anders is. De bovengrens voor grote gezinnen kan daarom richting 60.000 euro bruto per jaar gaan. De laagste middeninkomens (van 38.035 tot 40.000 – 45.000 euro) zijn afhankelijk van de lage middensegmentwoningen.

Door de grote prijsstijgingen in de vrije sector dreigt voor middeninkomens een betaalbare, passende woning in Amersfoort onbereikbaar te worden, vooral voor de laagste middeninkomens. Ook nieuwbouw van middensegmentwoningen, vooral in het lage middensegment, is door stijgende realisatiekosten niet meer vanzelfsprekend. Zonder ingrijpen zal de markt onvoldoende inspelen op de behoefte aan woningen in het middensegment, zie onderstaande grafiek.

Grafiek: Plan capaciteit per marktsegment



We streven naar het toevoegen van ongeveer 3.000 woningen in het middensegment tot 2030 met een evenwichtige verdeling tussen het lage en hoge middensegment, en tussen koop en huur. Dit is 25-30% van de totale woningbouw behoefte tot 2030. Hierbij de kanttekening dat de behoefte aan woningen in het middensegment niet exact is te bepalen. Bureau Companen adviseerde eind 2017 om in de woningbouwprogrammering minimaal uit te gaan van 35% middensegmentwoningen, met een iets groter accent op koop (20%) dan huur (15%), mede op basis van de voorkeursbehoefte die in het Woononderzoek 2016 van O&S naar voren kwam. Bureau Stec adviseerde eind 2018, op basis van specifiekere behoeftecijfers en rekening houdend met de huidige situatie op de woningmarkt waarbij koopwoningen voor middeninkomens nauwelijks

nog haalbaar zijn, om uit te gaan van 20-25% voor middenhuur (2.250 woningen tot 2028) en daarnaast nog een (klein) deel koopwoningen in het middensegment. Derhalve hebben we ons streven voor het aantal middensegmentwoningen ten opzichte van het advies van bureau Companen iets naar beneden bijgesteld. Gezien de voorkeursbehoefte bij de doelgroep voor koop, vinden we – voor zover mogelijk – voldoende variatie tussen koop- en huurwoningen belangrijk, al kunnen we op de realisatie en instandhouding van koopwoningen in het middensegment niet sturen zoals we dat voor huurwoningen in het middensegment kunnen. Voor middenhuurwoningen kunnen we net als bij sociale huurwoningen een percentage verplichten.

Bij de eerste Samenwerkingstafel Middeninkomens (20 maart jl.) is gesproken over maatregelen om te zorgen voor meer woonruimte voor middeninkomens. Deelnemende partijen hebben uitgesproken hierover afspraken te willen maken en te willen samenwerken. Daarbij is ook aangegeven dat de gemeente een gelijk speelveld moet creëren zodat voor alle partijen dezelfde regels gelden.

In voorliggend deltaplan nemen we de volgende maatregelen (zie verder bijlage 1):

- In projecten wordt het verplicht om voor middeninkomens minimaal 20% woningen in het middensegment te realiseren:
 - o Minimaal 10% met een lage middenhuur: netto huur tot 850 euro per maand,
 - o Minimaal 10% met een hoge middenhuur: netto huur tot 1.000 euro per maand.
 - o Aan deze percentages kan ook worden voldaan met koopwoningen in het middensegment (laag: v.o.n. tot 225.000 euro; hoog: v.o.n. tot 260.000 euro), mits er afspraken worden gemaakt over een woonplicht en antispesulatie.
- Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen, moeten vrijesectorwoningen (waaronder ook in het middensegment) een woonoppervlak hebben van minimaal 50 m². Voor het bepalen van de oppervlakte maken we gebruik van de definities en methodiek waarmee ook het Woningwaarderingstelsel (WWS) werkt.

Als vervolg op de Samenwerkingstafel Middeninkomens wordt er een Actieplan Middeninkomens gemaakt. In aanvulling op bovengenoemde maatregelen willen we in overleg met betrokken partijen in het Actieplan Middeninkomens nadere afspraken maken:

- Over de instandhouding van middenhuurwoningen over langere termijn.
- Over matiging van de jaarlijkse huurstijging zodat de woning ook op termijn betaalbaar blijft voor een huishouden met een middeninkomen.
- Of we voor middenhuurwoningen een huisvestingsvergunning gaan invoeren zodat alleen huishoudens met een middeninkomen er kunnen wonen. Het maximale inkomen is nader te bepalen, al dan niet variërend naar huishoudentype.
- Dat woningen bij de juiste doelgroep terecht komen, onder andere door huurders van een sociale huurwoning voorrang te geven en geen onredelijke inkomenseisen te stellen.

Als er op locaties in eigendom van de gemeente koopwoningen in het middensegment worden gebouwd, geldt een woonplicht en antispesulatie. Op locaties waar we mede-eigenaar zijn zullen we met de ontwikkelpartners in gesprek gaan over het invoeren van een woonplicht en antispesulatie.

ALGEMENE KANTTEKENING BIJ MAATREGELEN VOOR SOCIALE HUURWONINGEN EN MIDDENSEGMENTWONINGEN

Onze maatregelen voor betaalbare woningen (sociale huur en middensegment) kunnen in sommige projecten de financiële haalbaarheid onder druk zetten. Onze ambities voor sociale huurwoningen en woningen in het middensegment zien we in samenhang. De huidige woningtekorten voor beide doelgroepen zijn inmiddels zo

groot, dat we niet kunnen verwachten dat er voor iedereen op korte termijn voldoende kan worden gebouwd, vooral niet met de huidige bouwkosten. We blijven prioriteit geven aan sociale huurwoningen en proberen daarnaast zoveel mogelijk in te zetten op woningen in het middensegment. We schatten in dat we binnen de grenzen van het haalbare momenteel minimaal 20% middensegmentwoningen (10% lage middensegment en 10% hoge middensegment) verplicht kunnen stellen in combinatie met minimaal 35% sociale huurwoningen. Daarmee verplichten we een minder hoog minimumpercentage dan wat op basis van de behoefte tot 2030 wenselijk zou zijn, namelijk 25-30%. Mogelijk dat we op termijn hierin kunnen bijstellen. Ook de afweging met andere ambities is hierop van invloed.

Een specifiek aandachtspunt in relatie tot de haalbaarheid van projecten is de realisatie van eengezinswoningen in het middensegment. De bouwkosten zijn in de huidige economie zo hoog opgelopen dat het de vraag is of eengezinswoningen in het middensegment met voldoende kwaliteit gebouwd kunnen worden. Dit wordt per project bekeken.

In de regels zijn mogelijkheden voor maatwerk, onder andere voor situaties waarbij projecten door de regels financieel niet haalbaar blijken. Zie bijlage 1.

4. PASSENDE VRIJESECTORWONINGEN VOOR JONG TOT OUD

Prioriteiten van onze beleidsinzet

- Starters en jongeren: prioriteit op doorstroming ten gunste van starters
- Gezinnen en gezinsvormers: meer aanbod van eengezinswoningen, door gecombineerd in te zetten op nieuwbouw van eengezinswoningen en doorstroming van ouderen naar appartementen
- Ouderen: meer levensloopgeschikte woningen en wijken, en nadere verkenning nodig naar effecten van vergrijzing
- Vraaggericht bouwen: rekening houden met verschillende leefstijlen en leeftijden:
 - Starters en jonge doorstromers
 - 'Settellers': gezinsvormers, gezinnen en stellen zonder kinderen
 - Oudere huishoudens
 - Bijzondere doelgroepen en niches in de woningmarkt

STARTERS EN JONGEREN: PRIORITEIT OP DOORSTROMING TEN GUNSTE VAN STARTERS

Jongeren en met name starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Het beeld dat deze groep vooral een kleine woning zoekt, behoeft nuancering. Vooral in de vrije sector zijn er veel jonge woningzoekenden die al een goed inkomen hebben of samenwonen. We vinden het dan ook belangrijk dat er voor jonge huishoudens voldoende variatie is in het woningaanbod in de vrije sector. In de bestaande voorraad zijn al best veel kleine woningen die geschikt kunnen zijn voor starters. We vinden het vooral belangrijk dat er voldoende ruime vrijesectorwoningen worden bijgebouwd. Zoals gezegd sluit dat aan bij de behoefte van een groot deel van de jongeren die actief zijn op de woningmarkt (zie ook verderop bij vraaggericht bouwen) en bevordert doorstroming ten gunste van starters. Bouwen voor doorstroming heeft bovendien als voordeel dat er voor de behoefte van twee woningzoekenden wordt gebouwd (de doorstromer en de starter) terwijl een kleine starterswoning enkel de starter bedient die geen eigen woning voor een ander achterlaat. Ook willen we met de prioriteit op doorstroming voorkomen dat er op termijn een te grote voorraad kleine woningen ontstaat.

We stellen dan ook als basisregel voor nieuwe plannen dat in de vrije sector woningen minimaal 50 vierkante meter woonoppervlak hebben. Momenteel worden er op diverse locaties in de stad, vooral kantorentransformaties, nog kleine, betaalbare woningen gerealiseerd. Op korte termijn voorziet dit in de behoefte en op termijn kunnen deze woningen opnieuw beschikbaar komen als de eerste bewoners doorstromen. Met het oog op (koop)starters is uitzondering op de basisregel mogelijk voor koopwoningen, met name voor de doelgroep die een koopwoning onder v.o.n. € 200.000 zoekt, dan kan een oppervlakte van minder dan 50 vierkante meter, mede afhankelijk van de locatie, reëel zijn.

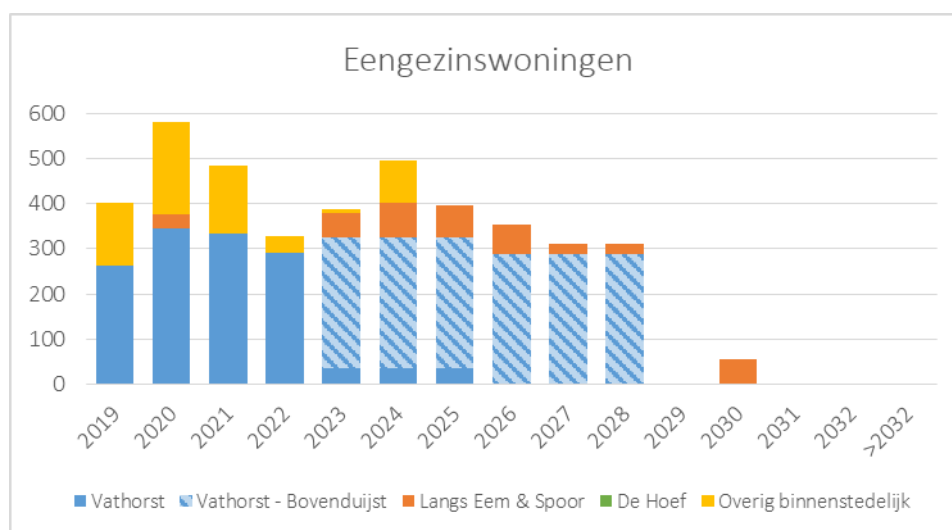
Specifiek voor jongeren die willen kopen continueren we de starterslening. Voor starters of jongeren die willen huren is betaalbaarheid geregeld met de regels voor vrijesectorwoningen in het middensegment (zie bijlage 1), of als ze een laag inkomen hebben, hebben ze toegang tot de sociale huursector.

GEZINNEN EN GEZINSVORMERS: COMBINATIE VAN NIEUWBOUW EENGEZINSWONINGEN EN DOORSTROMING OUDEREN

Amersfoort wordt gekenmerkt door een hoog aandeel gezinnen (bijna 40% van de huishoudens en ruim 60% van de inwoners). Naar aandeel kinderen is Amersfoort de jongste stad van Nederland. Onze woonkwaliteit voor gezinnen willen we behouden. Gezinnen staan onder druk op de woningmarkt in Amersfoort. Opvallend in de door O&S onderzochte vestiging en vertrek patronen van gezinnen is dat het aantal vertrekkende gezinnen sinds 2014 met bijna 70% is toegenomen, dat er al enkele jaren meer gezinnen de stad verlaten dan dat er zich nieuw vestigen, dat dit vertrekoverschot toeneemt en dat dit vertrekoverschot bij jonge gezinnen (tot 35 jaar) het grootst is. In Amersfoort is het aanbod van (ruime, nog betaalbare) eengezinswoningen schaarser geworden (door de combinatie van een grote vraag en aanbod dat er onvoldoende bij komt) terwijl elders eengezinswoningen nog wel voldoende beschikbaar en betaalbaar(der) zijn. Vooral jonge gezinnen en middeninkomen gezinnen zitten in de vrije sector steeds meer in de knel. Om deze trend te doorbreken zijn extra eengezinswoningen nodig. Immers, 90% van de gezinnen wil een eengezinswoning. Daarnaast hebben overigens ook andere doelgroepen een voorkeur voor een eengezinswoning (zie verderop bij vraaggericht bouwen).

Voor eengezinswoningen gaan we uit van een behoefte van minimaal 6.000 extra eengezinswoningen tot 2030.³ Dat is jaarlijks minimaal 500 eengezinswoningen. Het is nog maar de vraag of bouwen naar deze behoefte realiseerbaar is. Er zijn nu ongeveer 3.000 eengezinswoningen gepland, exclusief Bovenduist. Onderstaand beeld van de plancapaciteit laat zien dat de aantallen veel lager liggen dan 500 per jaar, ook als Vathorst Bovenduist wordt ontwikkeld.

Grafiek: Plancapaciteit eengezinswoningen



³ Bureau Companen adviseerde om in het woningbouwprogramma uit te gaan van ongeveer 60% eengezinswoningen. De behoefte tot 2030 zou dan 6.000 tot 7.200 eengezinswoningen zijn. Voor wat betreft het aantal eengezinswoningen in de sociale huursector schatten wij, ook gehoord de corporaties, de behoefte iets lager in dan waar Companen vanuit is gegaan. De behoefte aan extra sociale huurwoningen ligt vooral bij betaalbare appartementen tot de eerste aftoppingsgrens voor het groeiende aantal een- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen. Derhalve gaan we uit van de onderkant van de bandbreedte: minimaal 6.000 eengezinswoningen. Jaarlijks is dat ongeveer 500 eengezinswoningen: 50% van de totale opgave.

Om verdringing van (met name jonge en middeninkomen) gezinnen en andere huishoudens die op zoek zijn naar een eengezinswoning te voorkomen, willen we bijsturen op de realisatie van meer eengezinswoningen, vooral in de vrije sector. Daarvoor is een gecombineerde inzet nodig:

1. Voor Vathorst Bovenduist onderzoeken we de voorwaarden, ruimtelijk, programmatisch en financieel, waaronder Vathorst Bovenduist tot ontwikkeling kan komen. Hier is nog een groenstedelijk woonmilieu mogelijk dat aantrekkelijk is voor traditionele gezinnen.
2. We streven naar meer eengezinswoningen in de binnenstedelijke plancapaciteit. Per locatie is dit maatwerk en op veel locaties kunnen plannen niet meer worden bijgesteld. Daardoor weten we niet in welke mate dit haalbaar is. Eem&Spoor en De Hoef West kunnen aantrekkelijk zijn voor gezinnen met een stedelijke leefstijl (we denken dan niet aan traditionele eengezinswoningen, maar aan grondgebonden stadswoningen die passen in een woonmilieu met hoge dichtheid). Bouwen in bestaande wijken kan aantrekkelijk zijn voor gezinnen met een stedelijke of een traditionele leefstijl (zie verderop bij vraaggericht bouwen).
3. Om de bestaande voorraad eengezinswoningen optimaal te benutten en in bestaande wijken het aanbod van eengezinswoningen te vergroten, streven we naar meer doorstroming van met name ouderen uit een eengezinswoning naar een appartement. De praktijk is weerbarstig, zie verderop bij vraaggericht bouwen.

OUDEREN: MEER LEVENSLLOOPGESCHIKTE WONINGEN EN WIJKEN EN VERGRIJZINGSEFFECTEN NADER IN BEELD BRENGEN

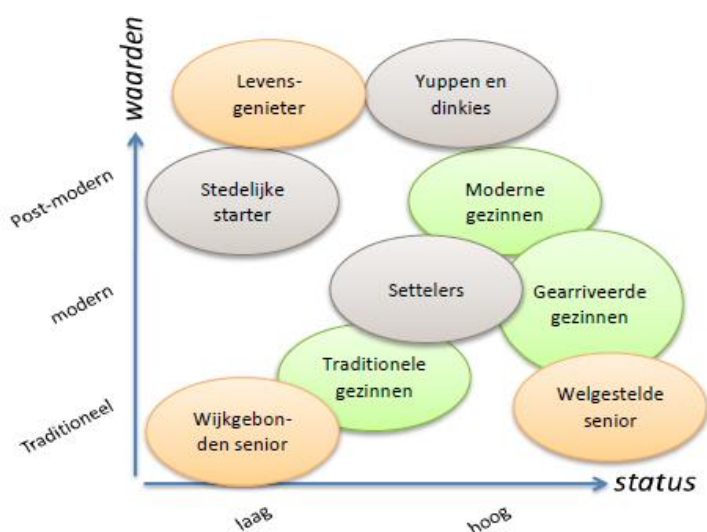
Onder ouderen verstaan we de een- en tweepersoonshuishoudens vanaf pakweg 55 jaar. Dat is overigens nog een hele ruime definitie. In de statistiek is in de regel nog onderscheid tussen 55+ ('empty nesters': alleenstaanden / stellen waarvan de kinderen het huis uit zijn), 65+ ((bijna) gepensioneerd) en 75+ (de doelgroep waar bij een groot deel de vitaliteit afneemt). De komende jaren zal ook Amersfoort verder vergrijzen doordat er meer ouderen bij komen. Ouderen wonen langer zelfstandig thuis, doordat ze langer regie over hun eigen leven willen en door rijksbeleid. In de vrije sector (net als in de sociale huur) is de woningvoorraad in Amersfoort nog onvoldoende geschikt om de effecten van de vergrijzing op te vangen. Vergrijzing en langer thuis wonen vergt aanpassingen aan bestaande woningen en de realisatie van nieuwe woonvormen specifiek voor ouderen. Veel ouderen willen het liefst verhuizen in de eigen wijk; een levensloopgeschikte wijk biedt mogelijkheden voor doorstroming binnen de eigen wijk.

De vergrijzing heeft vele kanten waarvan we de effecten en mogelijke beleidsinzet in beeld gaan brengen. Denk aan thema's als levensloopbestendige wijken en woningen, doorstroming, nieuwe woonvormen. Vooral nog nemen we de opgave in de vrije sector en de sociale huursector samen.

VRAAGGERICHT BOUWEN: REKENING HOUDEN MET LEEFSTIJLEN EN LEEFTIJDEN

Om in de behoefte van woningzoekenden te kunnen voorzien, is meer nodig dan kijken naar aantallen, type en prijs. Het gaat ook om het inspelen op verschillende leefstijlen, leeftijden en het creëren van daarbij passende woonmilieus. In het onderzoek van bureau Companen (2017) zijn negen leefstijlen opgenomen:

Afbeelding: Leefstijlen volgens Companen



In onze gemeentelijke inzet maken we, mede op basis van de indeling van Companen, onderscheid naar stedelijke (moderne) leefstijlen en traditionele leefstijlen. Onderstaand maken we dit verder duidelijk. Voor wat betreft onze sturingsmogelijkheden: in hoofdstuk 6 komt terug hoe we in de gebieden voor woningbouw inspelen op diversiteit en het onderscheid tussen stedelijke en traditionele leefstijlen. We verwachten verder dat ontwikkelende partijen het beste weten hoe ze goed moeten inspelen op de vraag van de consument

in relatie tot verschillende leefstijlen. Sommige partijen hanteren hun eigen, soms nog fijnmazigere, indelingen naar leefstijlen.

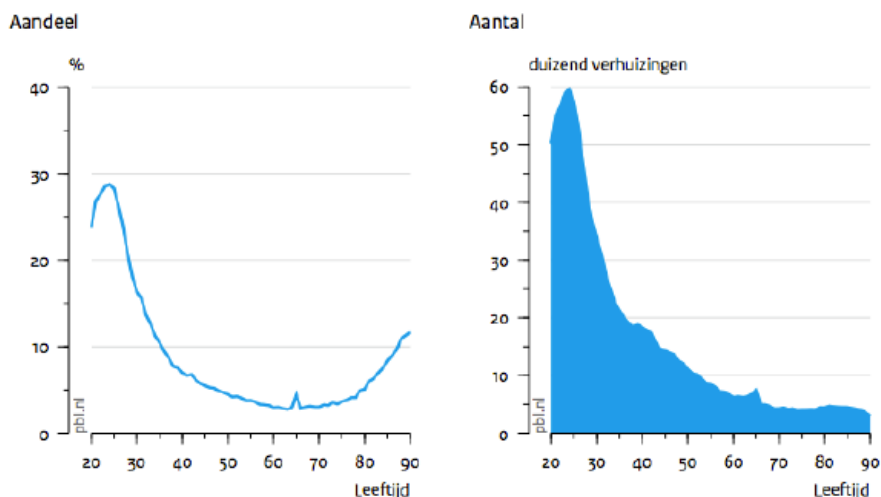
Onderstaand gaan we per leeftijdscategorie nader in op leefstijlen en andere aspecten die van belang zijn rondom woonbehoefte en gedrag op de woningmarkt:

1. Starters en jonge doorstromers
2. 'Settlers': gezinsvormers, gezinnen en stellen zonder kinderen
3. Oudere huishoudens
4. Bijzondere doelgroepen en niches in de woningmarkt

STARTERS EN JONGE DOORSTROMERS: JONGE HUISHOUDENS ZIJN HET MEEST ACTIEF OP DE WONINGMARKT

Verreweg de meeste verhuizingen zijn van mensen tot pakweg 35 jaar. Dat is in de regel de leeftijd waarin mensen hun eerste woning betrekken en vervolgens in relatief korte tijd een of meerdere keren doorstromen naar een betere woning (bijvoorbeeld omdat ze gaan samenwonen, het inkomen stijgt of ze kinderen krijgen). Onderstaande afbeelding laat dit zien.

Afbeelding: Feitelijk verhuisgedrag naar leeftijd in Nederland (uit: Companen, 2017)



STARTERS EN JONGE DOORSTROMERS: VERSCHILLEND VERHUISGEDRAG NAAR OPLEIDINGSNIVEAU

Het verhuisgedrag onder jonge huishoudens verschilt tussen hogeropgeleiden en middelbaar en lager opgeleiden. De eerstgenoemde groep verhuist meer en maakt in meerdere stappen een wooncarrière van een kleine (studenten)woning naar een ruime (koop)woning. En relatief vaak wordt van de ene gemeente naar de andere verhuisd, afhankelijk van studie en werk. De tweede groep is meer gebonden aan de eigen gemeente of regio en verhuist minder vaak. Zij wachten liever tot ze meteen een goede woning kunnen krijgen om te settelen, liefst in een koopwoning. We vinden het belangrijk dat er voor jonge huishoudens voldoende variatie is in de nieuwbouw en dus dat plannen niet teveel nadruk leggen op kleine appartementen.

STARTERS EN JONGE DOORSTROMERS: JONGEREN STELLEN ZELFSTANDIG WONEN UIT

Starters hebben het al jaren steeds moeilijker om in Amersfoort een betaalbare woning te vinden. Een groeiend aantal jongeren stelt zelfstandig wonen – al dan niet noodgedwongen – uit. De actieve starters op de woningmarkt zitten vaak al in een levensfase waarin ze al een baan hebben en een deel wil samenwonen. Deze starters zoeken al een kwalitatief redelijk goede woning.

‘SETTELERS’: DE MEERDERHEID WIL EEN EENGEZINSWONING

Het beeld dat eengezinswoningen alleen gewild zijn bij gezinnen, heeft nuancering. Ook andere type huishoudens hebben voorkeur voor een eengezinswoning. Huishoudens die ‘settelen’ hebben een grote voorkeur voor eengezinswoningen en in de vrije sector vooral een koopwoning. De meerderheid zoekt dat in een (rustige) woonwijk, een klein deel wil stedelijk wonen. Uit het Woononderzoek van O&S (2016) blijkt dat ongeveer 90% van de gezinnen een eengezinswoning wil kopen. Van de stellen 18-55 jaar heeft 85% voorkeur voor een eengezinswoning en van de alleenstaanden 25-55 jaar 70%. Uit WoON 2018 blijkt dat deze voorkeuren al jaren vrij stabiel zijn. Binnen de groep ‘settlers’ zijn met name gezinsvormers (stellen die kinderen willen krijgen) en jonge gezinnen zeer actief op de woningmarkt omdat hun leefsituatie sterk verandert. Als mensen eenmaal gesetteld zijn, neemt het percentage verhuizers af en blijven mensen in de regel langere tijd wonen waar ze wonen.

OUDERE HUISHOUDENS: GROTE VERSCHILLEN TUSSEN OUDEREN

Eerder is al beschreven dat er verschillen zijn tussen ouderen naar leeftijd (grootweg 55+, 65+ en 75+). Binnen de doelgroep ouderen is verder onderscheid nodig naar vitaliteit en inkomen. Er zijn vitale en draagkrachtige ouderen die zich in de regel zelfstandig weten te redden op de (vrije sector) woningmarkt. En er zijn kwetsbare ouderen voor wie dat moeilijker is, om financiële redenen en/of om afnemende vitaliteit (vooral in de sociale huursector, maar niet uitsluitend). Onze inzet voor kwetsbare ouderen hebben we beschreven in hoofdstuk 3.

OUDERE HUISHOUDENS: HONKFAST EN VERSCHILLENDE WOONVOORKEUREN

De verhuisgeneigdheid van ouderen is laag, vooral tot 75 jaar zijn mensen honkfast. En het feitelijk verhuisgedrag is nog lager. Dit is een van de oorzaken van het tekort aan eengezinswoningen en waarom meer doorstroming gewenst is. Uit het Woononderzoek 2016 van O&S en het WoON 2018 onderzoek van het Rijk komt het volgende beeld. Van de ouderen tot 75 jaar die willen verhuizen, verhuist de grote meerderheid het liefst binnen de eigen wijk of buurt en een deel verhuist graag naar het centrum in de nabijheid van voorzieningen. Van de groep 65-74 jaar die willen verhuizen, heeft nog steeds ongeveer de helft de voorkeur voor een eengezinswoning. Inzetten op doorstroming van ouderen om eengezinswoningen vrij te spelen is in de praktijk dan ook weerbarstig. Ook de prijs-kwaliteitverhouding is cruciaal: vitale ouderen zijn de meest kritische doelgroep op de woningmarkt, in de regel omdat ze nog goed wonen en er geen grote noodzaak is om te verhuizen. Die noodzaak neemt vanaf 75 jaar toe voor een steeds groter percentage van de ouderen als de vitaliteit afneemt. De voorkeur van ouderen vanaf 75 jaar is bijna uitsluitend nog om te verhuizen naar een appartement. Vaak gaat het overigens om meer dan alleen de stenen. Zo is er een toenemend aantal ouderen die op zoek is naar een beschutte woonvorm waar men ook met (beperkte) zorgbehoefte kan blijven wonen als vervanging van de oude verzorgingshuizen. Of woonvormen waarbij er privé en gemeenschappelijke ruimten zijn, bijvoorbeeld tegen eenzaamheid.

BIJZONDERE DOELGROEPEN EN NICHES IN DE WONINGMARKT: MAATWERK

In Amersfoort moet er ook ruimte zijn voor bijzondere doelgroepen, woonvormen en niches in de woningmarkt. Voorbeelden (niet limitatief): tiny houses, (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, woonwagens, woonboten, flexibele woonvormen voor mensen die tijdelijk met spoed woonruimte nodig hebben (bijvoorbeeld na scheiding), woonvormen voor (tijdelijke) werknemers uit het buitenland, vormen van collectief wonen zoals co-housing, friends woningen, het delen van gemeenschappelijke voorzieningen. We staan open voor dergelijke initiatieven omdat het in een behoefte voorziet. Tegelijkertijd kan er ook een keerzijde zijn, bijvoorbeeld vanuit sociaal of ruimtelijk oogpunt. Omdat het niches in de woningmarkt zijn, is hier geen algemene beleidslijn uitgewerkt en bekijken we per geval of en hoe wij medewerking kunnen verlenen.

5. KADERS VOOR DE WONINGBOUWPROGRAMMERING

Prioriteiten van onze beleidsinzet

- Kwantiteit: groeien met ongeveer 1.000 woningen per jaar tot 2030.
- Kwaliteit: in de plancapaciteit bijsturen, vooral op betaalbaarheid en passendheid:
 - Meer eengezinswoningen
 - Kwaliteit appartementen
 - Menging van sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen
 - Transformatie van kantoren
- Duurzame nieuwbouw

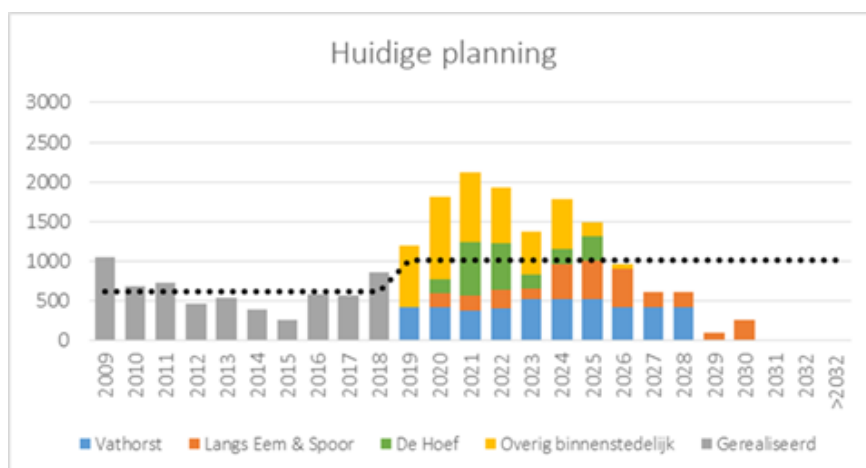
KWANTITEIT: GROEIEN MET ONGEVEER 1.000 WONINGEN PER JAAR

Richting de toekomst blijft de vraag naar woningen hoog. Om ervoor te zorgen dat iedereen hier kansen heeft, en niet alleen de mensen die het meeste kunnen betalen, is de bouw van extra woningen nodig. Op basis van Primos 2017 prognoses van de provincie hebben we de behoeftecijfers voor Amersfoort geactualiseerd. Dit leidt tot het volgende behoeftebeeld voor de lange termijn:

WONINGEN TOTAAL	2018-2030	2030-2040	2040-2050
Totaal	10.000-12.000	4.000 – 8.000	2.000 – 5.000
Per jaar	ca 1.000	ca 600	ca 350

Om in de vraag naar voldoende woningen te voorzien, moeten er in de periode 2018 - 2030 10.000 tot 12.000 extra woningen bij komen. Dat zijn gemiddeld ongeveer 1.000 woningen per jaar. We formuleren nu nog geen concrete ambitie voor de lange termijn na 2030 omdat die behoeftecijfers met nog teveel onzekerheden zijn omgeven. Dit betekent meer groei dan voorheen: van gemiddeld ongeveer 600 woningen per jaar in de afgelopen 10 jaar naar ongeveer 1.000 woningen per jaar richting 2030.

Afbeelding: Gerealiseerde woningen 2009-2018 en plancapaciteit 2019-2030



Er zijn plannen voor ruim 14.000 woningen, terwijl de behoefte tot 2030 10.000 tot 12.000 woningen is. Dat lijkt comfortabel, maar is het niet. Het betreft harde en zachte plannen. Er zal rekening gehouden moeten worden met plannen die worden uitgesteld (deels ook tot na 2030), plannen waar uiteindelijk minder (of meer) woningen worden gebouwd of plannen die niet doorgaan. Van de andere kant zullen er ook nog plannen bijkomen die nu nog niet in beeld zijn. Ook na 2030 is er nog behoefte aan extra woningen. Kortom, de beschikbare ruimte voor woningbouw is hard nodig voor mensen die nu en in de toekomst een woning zoeken en daarmee blijven we actief inzetten op woningbouw op alle daarvoor beschikbare locaties.

KWALITEIT: BIJSTUREN OP BETAALBAARHEID EN PASSENDHEID

Naast voldoende woningen, moeten de woningen ook aansluiten op de leefsituatie en portemonnee van de woningzoekenden: voor wie moeten er welke soort woningen worden gebouwd? We vinden dat er voor iedereen plek moet zijn in Amersfoort: van lage tot hoge inkomens; van vitale, zelfredzame mensen tot kwetsbare mensen met bijvoorbeeld een zorgbehoefte; van starters tot gezinnen tot ouderen. Bureau Companen heeft ons vanuit dat perspectief geadviseerd over het woningbouwprogramma en dat hebben we als referentie gebruikt.

BETAALBARE WONINGEN

In de eerste plaats kijken we naar betaalbaarheid van woningen: er moeten voldoende woningen komen voor lage tot hoge inkomens. Ons streefbeeld voor alle te realiseren woningen richting 2030 is als volgt:

Gewenst programma tot 2030 naar inkomensniveau

	Procentueel	Totaal tot 2030 (10.000 – 12.000)	Jaarlijks tot 2030 (1.000 per jaar)
Lage inkomens (tot 38.000)	minimaal 35%	minimaal 4.000	minimaal 350
Middeninkomens (38.000 – ca 50.000)	circa 30% ⁴	circa 3.000	circa 300
Hoge inkomens (ca 50.000+)	circa 35%	circa 4.000	circa 350

Daarnaast zijn er een aantal zaken waar we in de plancapaciteit op willen bijsturen. Dit betreft:

- Meer eengezinswoningen
- Kwaliteit appartementen
- Menging van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen
- Transformatie van kantoren

⁴ Voorlopig verplichten we in projecten minimaal 20% middensegmentwoningen, zie toelichting in Hoofdstuk 3 en regels en mogelijkheden voor maatwerk in bijlage 1.

MEER EENGEZINSWONINGEN

De huidige plancapaciteit bestaat voor slechts 20% uit eengezinswoningen. Dat is te weinig om in de behoefte te voorzien en zo dreigt de schaarste groter te worden. Er is een gecombineerde inzet nodig: nieuwbouw en bouwen voor doorstroming van met name ouderen uit een eengezinswoning naar een appartement. Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 4.

KWALITEIT VAN APPARTEMENTEN

We willen dat nieuwe appartementen voldoende woonkwaliteit bieden, ook op langere termijn. Dat heeft meerdere redenen. De meerderheid van de woningzoekenden wil een appartement van 70 vierkante meter of meer met een goede buitenruimte. In de praktijk zien we dat er regelmatig appartementen kleiner dan 50 vierkante meter worden gebouwd, vooral bij kantorentransformaties. We willen een betere match tussen behoefte en aanbod. Bijsturing is ook gewenst met het oog op doorstroming ten gunste van starters (het beschikbaar komen van kleine, betaalbare woningen doordat doorstarters verhuizen) en gezinnen (het beschikbaar komen van eengezinswoningen doordat ouderen verhuizen), levensloopbestendigheid van woningen en de kwaliteit van de woningvoorraad op langere termijn (zie hoofdstuk 4). Als basisregel gaat gelden dat nieuw te bouwen vrijesectorwoningen minimaal 50 vierkante meter woonoppervlak hebben (zie ook hoofdstuk 4 en bijlage 1). Ook dient er binnen een project een mix van grotere en kleinere appartementen te zijn zodat er voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd. Bij woningen in het middensegment gelden aanvullende eisen over de prijs-kwaliteitverhouding (zie hoofdstuk 3 en bijlage 1). Bij woonkwaliteit voor ouderen gaat het om meer dan woonoppervlak alleen, dit nemen we mee bij het in beeld brengen van de vergrijzingseffecten (zie hoofdstuk 4).

MENGING VAN SOCIALE HUURWONINGEN EN VRIJESECTORWONINGEN

Om segregatie tegen te gaan, streven we naar voldoende menging van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen. Daarbij kijken we naar verschillende schaalniveaus:

- Op stedelijk niveau zien we bepaalde wijken waar relatief veel sociale huurwoningen zijn en wijken waar dit andersom is. Tot op zekere hoogte vinden we verschillen tussen wijken acceptabel en is dat ook onvermijdelijk door marktwerking. Echter, in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen zeer laag is, vinden we een verdere afname van het aantal sociale huurwoningen ongewenst. In het verleden hadden we hiervoor een stoplichtmethodiek. In de nadere uitwerking van het beleid voor sociale huurwoningen gaan we bekijken of het opnieuw inzetten van zo'n methodiek of mogelijk ander instrumentarium wenselijk en haalbaar is.
- Op buurtniveau kijken we naar sociale leefbaarheid. Om te grote concentratie van sociale huurwoningen in relatie tot de daar gehuisveste doelgroepen te voorkomen, toetsen we in ieder project hoeveel sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en er is een afwijkmogelijkheid op de 35% eis.
- Op gebouw- of complexniveau heeft menging meerdere kanten. Zo is sociale interactie gewenst. Anderzijds is er behoefte aan wonen onder gelijkgestemden. Vanuit beheer en exploitatie kan menging nadelen hebben, bijvoorbeeld als een corporatie en een belegger of een Vereniging van Eigenaren een gebouw delen. Per project gaan we hierover in gesprek en is een maatwerkafweging nodig. We zijn afhankelijk van de afspraken die derden met elkaar willen maken.

TRANSFORMATIE VAN KANTOREN

Er zijn de afgelopen jaren veel plannen gemaakt voor de transformatie van kantoren naar woningen. Een deel is al gerealiseerd en de komende jaren zullen nog vele plannen gerealiseerd worden, zoals bijvoorbeeld op De Hoef West. Om een goede balans tussen wonen en werken te behouden, gaan we inmiddels terughoudender om met nieuwe plannen voor transformatie om werkgelegenheid op goede kantoorlocaties te behouden. Dit transformatiebeleid zet geen streep door bestaande transformatieplannen. Binnen het transformatiebeleid

worden ook nog steeds mogelijkheden geboden voor nieuwe transformaties van kantoren met gebieden waar het kan en gebieden waar het onder voorwaarden kan. Zie ons Afwegingskader Transformatie Kantoren. Op korte termijn dragen de diverse transformatieplannen bij aan de behoefte aan bijvoorbeeld kleinere, betaalbare woningen voor starters en andere kleine huishoudens. Op langere termijn willen we vooral inzetten op ruimere appartementen met het oog op doorstroming en de woningvoorraad in de toekomst (zie bij punt 2).

DUURZAME NIEUWBOUW

Waar mogelijk zullen de woonopgave en de verduurzamingsopgave samen op lopen.

Onze ambitie is dat op termijn nieuwbouw energieleverend wordt gerealiseerd op complexniveau of, waar dat niet kan, het gebied in totaliteit energieleverend wordt gerealiseerd. De tussenstap om daar te komen is dat nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd.

In de huidige markt bieden ontwikkelaars en bouwers al energieneutrale concepten aan en zijn er ook in Amersfoort nul op de meter woningen gerealiseerd. Samen met deze partijen en corporaties gaan we in overleg en zoeken we op korte termijn naar de juiste set van randvoorwaarden voor opschaling van deze pilots. Daarnaast willen we graag samen met deze partijen aan de slag om gebouwen of gebieden energieleverend te maken. Door praktijkcases en pilots te doen willen we met dezelfde partijen tot een praktische en financieel robuuste aanpak komen.

Van belang is een integrale aanpak waarbij rekening wordt gehouden met de opgaven rondom 'van het gas af', benodigde energiebesparende en klimaatadaptatiemaatregelen en gebruik van circulaire bouwmaterialen.

6. Gebieden voor woningbouw

Prioriteiten van onze beleidsinzet

- Diversiteit: mix van stedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus en met verschillende typen woningen, passend bij de verschillende behoeften en leefstijlen die er zijn.
- Duurzaam ruimtegebruik: zoveel mogelijk binnenstedelijke woningbouw om het landschap om Amersfoort zoveel mogelijk te behouden.
- Spreiding van groei over verschillende gebieden:
 - De grootschalige binnenstedelijke groei wordt geconcentreerd in gebieden waar een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid passend is en met een goede ontsluiting per openbaar vervoer: Langs Eem & Spoor en De Hoef West.
 - In aansluiting op de ontwikkeling van Vathorst, kan er in Vathorst Bovenduist een groenstedelijk woonmilieu worden gerealiseerd dat vooral is gericht op gezinnen. Voor Vathorst Bovenduist onderzoeken we de voorwaarden, ruimtelijk, programmatisch en financieel, waaronder Vathorst Bovenduist tot ontwikkeling kan komen..
 - In de bestaande wijken wordt aangesloten op het huidige woonmilieu en staat wijkgericht bouwen voorop.
- Fasering van de groei: continuïteit van nieuwbouw in ieder segment van de woningmarkt

VISIE OP SPREIDING VAN WONINGBOUW

De woningbouw wordt gespreid over de hele stad. Zowel kwantitatief als kwalitatief is dat noodzakelijk voor de woonopgave in Amersfoort. Ruimte is schaars: om 1.000 woningen per jaar te kunnen realiseren, werken we aan woningbouw op alle daarvoor beschikbare locaties. Er komen voldoende woningen en die sluiten aan op de leefsituatie en portemonnee van de woningzoekenden, met een mix van stedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus en met verschillende typen woningen (zie ook bijlage 3 voor een nadere onderbouwing van de woningbehoefte). Deels sturen we daarop met de eerder beschreven inzet gericht op doelgroepen. Echter, ook de ligging en locatie van woningbouw is van belang voor het soort woonmilieu en het soort woningen dat gerealiseerd kan worden. Voor de kwalitatieve diversiteit is er overal in de stad en aan de randen van de stad woningbouw nodig. Een inclusieve stad is een diverse stad en niet één soort stad. Amersfoort is een historische stad. Amersfoort is een moderne stad. Amersfoort is een gezinsstad. Amersfoort is een bruisende, grote stad. Amersfoort is een groene stad.

De groei van de stad wordt binnenstedelijk vooral opgevangen in gebieden die de ruimte bieden om grote aantallen woningen te realiseren, zodat er compact en hoogwaardig ontwikkeld kan worden. Daar hoort ook een goede ontsluiting per openbaar vervoer bij. Zo zijn we zuinig met de beschikbare ruimte en benutten we de kans om echt een nieuwe stedelijke laag aan Amersfoort toe te voegen die op dit moment nog ontbreekt. Daartoe werken we met marktpartijen aan de ontwikkeling van Langs Eem & Spoor en De Hoef West. Hier voeren we regie op dichtheid en spelen we in op nieuwe verstedelijkingtrends. Het woonmilieu biedt de kwaliteiten die horen bij stedelijk wonen en gemengd met werken en voorzieningen.

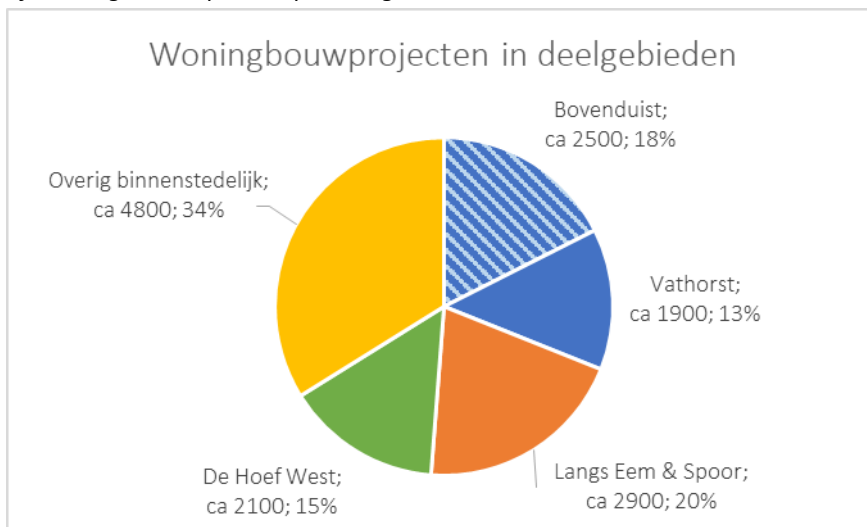
De groei aan de randen van de stad wordt opgevangen in Vathorst. De primaire doelgroep is gezinnen en gezinsvormers. Het grootste deel van de al gerealiseerde en nog te realiseren woningen bestaat uit

grondgebonden woningen met een tuin. In aansluiting op deze ontwikkeling kan in Bovenduist een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd met een groenstedelijk woonmilieu; haalbaarheid wordt nader onderzocht.

Door de groei zal er de komende jaren veel in de stad veranderen. Echter, in grote delen van de bestaande stad is weinig ruimte voor woningbouw en blijft veel hetzelfde. En waar die ruimte er in bestaande wijken wel is, staat wijkgericht bouwen voorop. Hier voeren we regie op een goede balans tussen aantallen woningen en verschillende kwaliteiten die we willen behouden of versterken.

De totale plancapaciteit van harde en zachte plannen is momenteel ruim 14.000 woningen en die zijn als volgt verspreid:

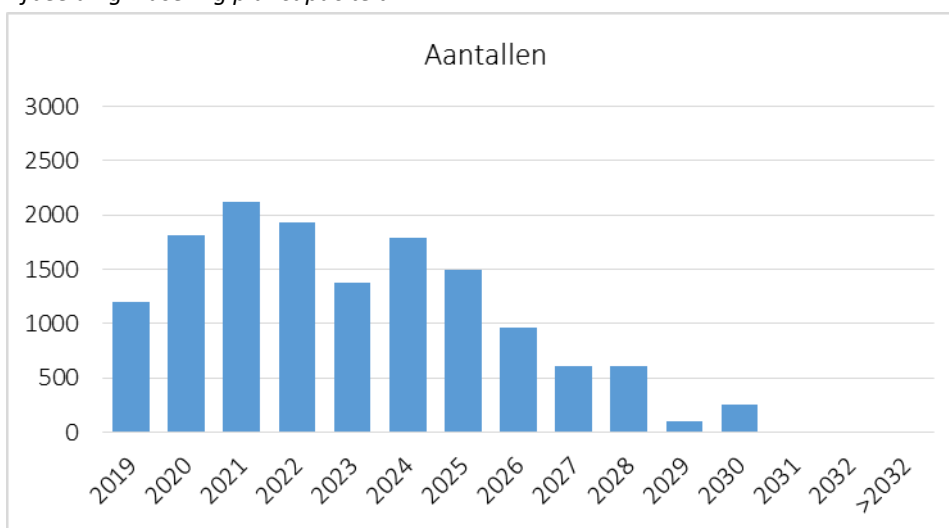
Afbeelding: Plancapaciteit per deelgebied



FASERING

Bij de groei van de stad is het van belang dat de fasering van projecten goed op elkaar aansluit. Niet alles zal tegelijk op de markt kunnen en moeten komen.

Afbeelding: Fasering plancapaciteit



Deels is deze grafiek een bekend beeld van plancapaciteit: in de regel is er de eerste jaren een 'boeggolf' aan plannen, die deels met de tijd doorschuift omdat plannen worden uitgesteld. Enerzijds laat dit beeld zien dat er richting 2030 in potentie voldoende locaties zijn, anderzijds blijft er in de fasering van plannen sturing nodig. Op snelheid, op aantallen en op kwaliteit:

- Fasering in relatie tot snelheid en aantallen: Een groot deel is nog geen harde plancapaciteit. De komende anderhalf jaar zijn de plannen voldoende hard. In 2021 en 2022 neemt dit af en vanaf 2023 zijn er nog geen harde plannen. Tot en met 2025 zijn er in totaal voldoende plannen in beeld (meer dan 1.000), maar verder in de tijd is dit niet het geval. Zoals gezegd: uit de 'boeggolf' zullen plannen doorschuiven, dus richting 2030 zal de feitelijke realisatie geleidelijker gaan dan bovenstaand beeld.
- Fasering in relatie tot kwaliteit: Bij de kwalitatieve sturing is het ook van belang dat er geen gaten vallen in de fasering waarbij langere tijd in een bepaald segment van de woningmarkt geen of weinig nieuwbouw plaatsvindt. Omdat woonmilieu en woningtypologie per type gebied varieert, zijn plannen tussen gebieden ook niet tegen elkaar uitwisselbaar. De behoefte aan stedelijk wonen kan niet worden opgevangen met bouwen in Vathorst en andersom kan de behoefte aan groenstedelijk wonen niet worden opgevangen met bouwen in Langs Eem & Spoor en De Hoef West. Hooguit kan er binnenstedelijk worden geprobeerd om een zwaarder accent op het een of het ander te leggen.

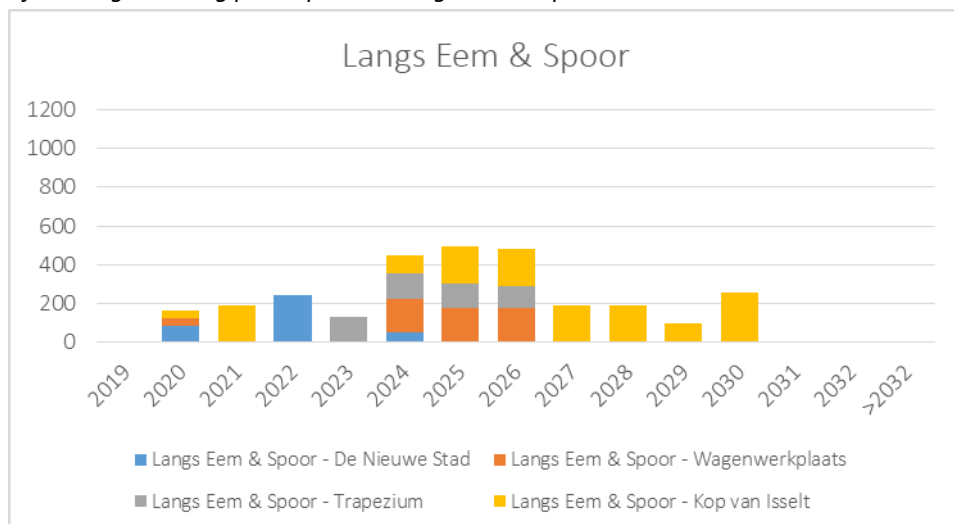
SPOORBOEKJES VAN GEBIEDSONTWIKKELINGEN

LANGS EEM & SPOOR

AMBITIE EN VISIE OP GEBIED

Het gebied "Langs Eem en Spoor" heeft vijf grote (woningbouw)projecten die ieder hun eigen stadium van ontwikkeling hebben. Op Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad, Wagenwerkplaats en Kop van Isselt kunnen tot 2030 ongeveer 2900 woningen worden gerealiseerd. Een groot deel van dit gebied ligt braak en biedt de kans om een nieuw, voor Amersfoort uniek gebied toe te voegen. Een gebied dat de "huiskamer en suite" van de binnenstad kan worden, waar functies als wonen, werken, leren en recreëren door elkaar gemengd zijn. Het gebied is ongeveer net zo groot als de binnenstad. Kortom het biedt de kans om een grote woningopgave te vervullen en tevens een bruisend stedelijk gebied te creëren door een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Afbeelding: Fasering plancapaciteit Langs Eem & Spoor



VERVOLG PLANONTWIKKELING

De verschillende projecten worden in samenhang en gefaseerd ontwikkeld. In 2019 worden de beleidskaders voor het gebied bepaald. Om de bereikbaarheid van het gebied op peil te houden, wordt De Nieuwe Poort hierbij betrokken. Op verschillende locaties wordt al gebouwd of kan dat binnenkort beginnen. Vanaf 2020 worden de eerste woningen opgeleverd.

Daarnaast is per deelgebied nadere planvorming nodig, dient een bestemmingsplan te worden gemaakt en in het geval van Wagenwerkplaats Oost is sanering van de grond nodig, voordat daadwerkelijk gebouwd kan worden. Onderstaand per deelgebied de voorziene ontwikkeling:

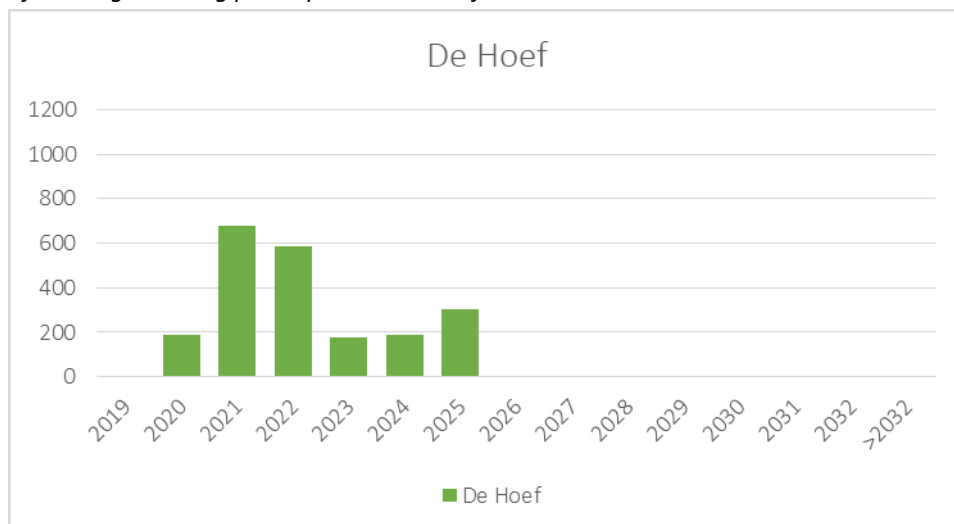
- Trapezium en Eemplein 5: 2022-2025.
- De Nieuwe Stad: 2021-2024.
- Wagenwerkplaats: 2024-2026 (CPO Soesterhof in 2020)
- Kop van Isselt: afhankelijk van verplaatsing ROVA, op zijn vroegst vanaf 2025

DE HOEF WEST

AMBITIE EN VISIE OP GEBIED

De Hoef West wordt een gemengde stadswijk waar wordt gewerkt, gewoond, geleerd en gerecreëerd. Er komen verschillende gebiedssferen en er liggen kansen voor experimenten en de realisatie van nieuwe woonvormen. Bij het NS-station ontstaat een stedelijk woonmilieu. In het SOMT-gebied wordt leren en werken versterkt. In de overige gebieden komt een variatie van wonen en werken. De optelsom van alle initiatieven maakt het een transformatieopgave met een behoorlijke omvang. In totaal circa 2100 woningen met bijbehorende voorzieningen. En ook ingrepen in het openbaar gebied zijn noodzakelijk.

Afbeelding: Fasering plancapaciteit De Hoef West



VERVOLG PLANONTWIKKELING

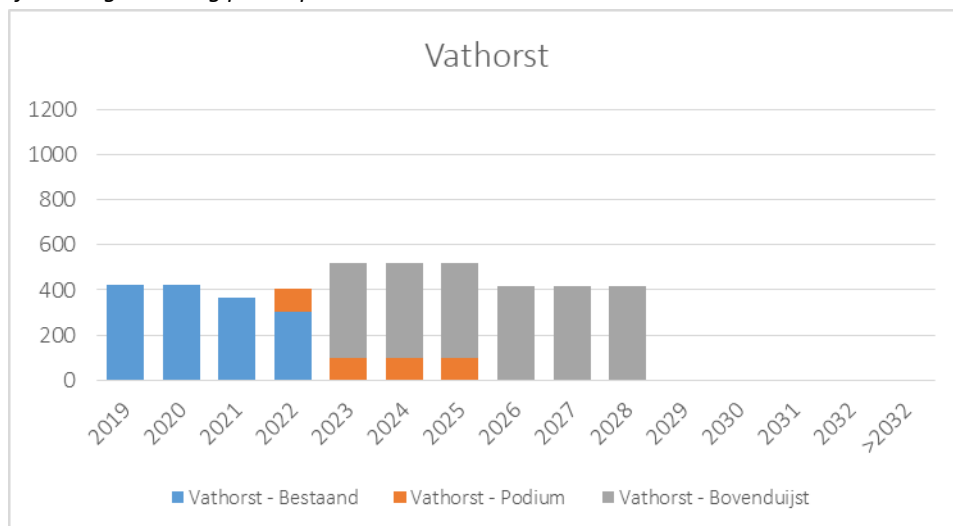
Het eigendom in de Hoef West is versnipperd. Vanwege de eigendomssituatie vinden transformaties stapsgewijs plaats, waarbij het initiatief bij de eigenaren ligt. Veelal zal het initiatieven betreffen voor een enkel gebouw of perceel. Het kan gaan om sloop-nieuwbouw of om transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen. De gemeente speelt een faciliterende en kaderstellende rol en borgt de samenhang. Het ontwikkelkader voor De Hoef zal voor het zomerreces ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Met het ontwikkelkader wordt geborgd dat er een leefbare, gemengde, duurzame wijk ontstaat waarbinnen individuele ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden maar de samenhang en belangen op gebieds- en stadsniveau geborgd zijn. Het ontwikkelkader vormt de basis voor de planvorming en de realisatie van de bouwplannen op de ontwikkelvelden en de planologische procedures.

VATHORST

AMBITIE EN VISIE OP GEBIED

In Vathorst wordt een veelzijdige, stedenbouwkundig hoogwaardige woonwijk gerealiseerd (inclusief voorzieningen en werklocaties). De primaire doelgroep is het traditionele gezin, maar ook andere doelgroepen vinden hier een thuis. Het grootste deel van de al gerealiseerde en nog te realiseren woningen bestaat uit grondgebonden woningen met tuin. Hierbinnen zijn en worden woningen in diverse prijsklassen gerealiseerd. In Vathorst wordt 30% van het programma in de sociale sector gerealiseerd. Dat bestaat uit 18% sociale huur en 12% sociale koop. Bestaand Vathorst wordt afgerond met de projecten Laak 2a (Waterdorp), Laak 2B (Laakse Tuinen), Laak 3 en Velden 1F. Nieuwe woningbouw kan plaatsvinden in Podium en Bovenduist, hierover vindt nog nadere besluitvorming plaats.

Afbeelding: Fasering plancapaciteit Vathorst



VERVOLG PLANONTWIKKELING

Voor het bestaande Vathorst is in 2001 een bestemmingsplan vastgesteld. Per deelgebied geldt dat er nog een uitwerkingsplan gemaakt wordt. Dit moet voldoen aan de gemaakte afspraken over het woningbouwprogramma in Vathorst. Het uitgangspunt hiervoor is bij de start van Vathorst vastgesteld door de raad. Waterdorp is reeds in aanbouw. De verkoop van woningen in Laak 2B is recent van start gegaan. Voor Laak 3 is ook een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor velden 1F zal nog een uitwerkingsplan gemaakt worden, naar verwachting rond 2021.

In Podium waren kantoren voorzien. Door de lagere kantorenvraag en doordat de provincie een deel van de plancapaciteit voor kantoren heeft geschrapt, wordt momenteel gewerkt aan een plan voor ongeveer 400 woningen en de mogelijkheid voor 10.000 vierkante meter kantoren. Binnenkort zal de raad hiervoor een startnotitie voorgelegd krijgen. Dan kan eind dit jaar of begin volgend jaar een bestemmingplan worden vastgesteld. De oplevering van woningen kan plaatsvinden in 2022-2024.

Voor Vathorst Bovenduist is een verkenning doorlopen dat uit meerdere onderdelen bestaat. Daarin wordt bevestigd dat hier een groenstedelijk woonmilieu de beste optie is. Nadruk ligt dan op gezinnen en eengezinswoningen, maar niet uitsluitend. Vathorst Bovenduist kan ook kansen bieden om te bouwen voor doorstroming vanuit bestaand Vathorst, van jong tot oud. Daarnaast is overigens Vathorst ook goed voor de doorstroming in de rest van Amersfoort; in Vathorst zijn vooral Amersfoortse huishoudens gaan wonen en is er maar zeer beperkt sprake van huishoudens uit Amsterdam en Utrecht. Om tot een doorgaande bouwstroom te komen, is het gewenst dat de realisatie van Vathorst Bovenduist aansluit op de afronding van Vathorst, naar verwachting rond 2023. Dit vraagt tijdige start van de planvorming. Dat is echter nog onder voorbehoud van de haalbaarheidsstudie van Vathorst Bovenduist.

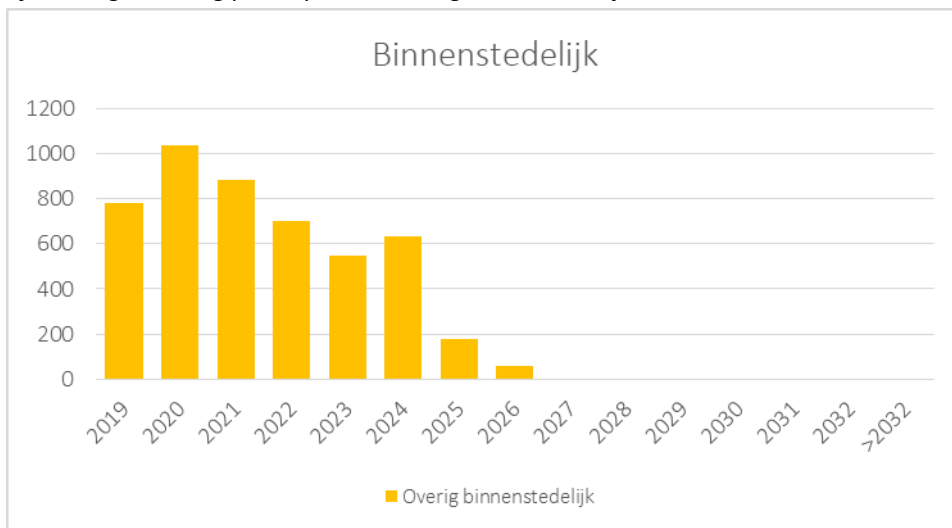
OVERIG BINNENSTEDELIJK

AMBITIE EN VISIE OP GEBIED

Overig binnenstedelijk werken we aan vele grote en kleine woningbouwprojecten. Wijkgericht bouwen staat voorop. Hiervoor is per project maatwerk nodig. In algemene zin voeren we regie op een goede balans tussen aantallen woningen en verschillende kwaliteiten die we willen behouden of versterken. Op de woningbouwlocaties in bestaande wijken moeten voldoende aantallen woningen worden gerealiseerd om in de

totale behoefte van woningzoekenden in Amersfoort te voorzien. En tegelijkertijd willen we de aantrekkelijkheid van Amersfoort voor bestaande inwoners behouden. Dat vraagt om regie op het behouden en waar mogelijk versterken van kwaliteiten in de wijk, rekening houdend met het huidige woonmilieu. Omdat veel mensen het liefst binnen de eigen wijk verhuizen, wordt er bij nieuwbouw in bestaande wijken bij voorkeur gebouwd voor de behoefte in die wijk zodat de nieuwbouw mede bijdraagt aan levensloopbestendige wijken. Het gaat ook om ruimtelijke kwaliteit, beheersing van de mobiliteit, sociale leefbaarheid en dat het voorzieningenniveau meegroeit met de ontwikkeling van de wijk.

Afbeelding: Fasering plancapaciteit Overig binnenstedelijk



VERVOLG PLANONTWIKKELING

Van de in totaal ongeveer 4.800 binnenstedelijke woningen die nu in de planmonitor zitten zijn ruim 2.800 woningen in aanbouw of is de planvorming in een zeer vergevorderd stadium. Van de overige 2.000 woningen is voor ongeveer 1.100 woningen de planvorming al wel gestart of zijn kaders aangegeven. De planvorming van ongeveer 900 woningen bevindt zich nog in de onderzoeksfase.

7. STURING EN SAMENWERKING

Verschillende rollen om uitvoering te geven aan onze beleidsinzet

De gemeentelijke rol richting derden rondom de woonopgave varieert. Onze belangrijkste rollen:

- Faciliteren en versnellen
- Samenwerken en verbinden
- Kaders en regels stellen

FACILITEREN EN VERSNELLEN: WONINGBOUWPROJECTEN

Om te stimuleren dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd kunnen we gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten (tot op zekere hoogte) aanjagen, bijvoorbeeld door in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor woningbouw, door een bijdrage te leveren voor sociale huurwoningen uit de Reserve Sociale Woningbouw, door het overleg te voeren, door partijen inzicht te geven in stedelijke ontwikkelingen en daarbij te zorgen voor afstemming met andere projecten en waar nodig door (bij) te sturen met kaders en regels. Op sommige locaties zijn we zelf eigenaar van de grond en kunnen we sturen op het soort woningen dat er wordt gebouwd. Op sommige locaties zijn we mede-eigenaar en werken we samen met marktpartijen. Door samenwerking met de Provincie en het Rijk kunnen we uitvoeringskracht vergroten. Provincie en Rijk kunnen mee investeren (hiervoor is co-financiering vanuit de gemeente nodig) en Provincie en Rijk voeren beleid en stellen regels die lokaal van belang zijn (hiervoor is overleg en lobby nodig).

FACILITEREN EN VERSNELLEN: VERNIEUWING EN INNOVATIE

Op verschillende manieren kunnen we vernieuwing of innovatie stimuleren, bijvoorbeeld door het initiatief te nemen om met partijen experimenten te doen, door pilot projecten te starten, door onderzoek te doen en kennis te delen.

SAMENWERKEN EN VERBINDEN: OVERLEGTAfel WOONOPGAVE

De woonopgave vraagt om nauwe samenwerking met partijen in de stad. Om de samenhang tussen ontwikkelingen en maatregelen beter te kunnen bewaken, gaan we over de integrale woonopgave met partijen in de stad structureel kennis delen, afstemmen en samenwerken. We horen dezelfde behoefte terug bij vele betrokken partijen. Daartoe gaan we een overlegtafel oprichten.

SAMENWERKEN EN VERBINDEN: WOONDEAL REGIO AMERSFOORT

Momenteel zijn we met het Rijk en Regio Amersfoort in gesprek over een Woondeal. De minister van BZK sluit met stedelijke regio's met de grootste druk op de woningmarkt woondeals af. Daarin kunnen we met het Rijk meerjarige afspraken maken over het versnellen van de woningbouwproductie, specifieke versnellingslocaties, de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en de aanpak van excessen die het gevolg zijn van krapte op de woningmarkt. In de loop van 2019 sluiten we de woondeal waarna (meerjarige) uitvoering volgt.

SAMENWERKEN EN VERBINDEN: PROGRAMMA WONEN EN ZORG

Vanwege de specifieke vraagstukken en het grote aantal betrokken partijen op het gebied van wonen en zorg is hiervoor een apart programma. Samenwerking is in 2018 bekrachtigd in het statement 'Amersfoort een thuis voor iedereen' en krijgt verder vorm en inhoud. Er zijn reeds diverse maatregelen genomen en initiatieven ontplooid. In 2019 volgt een uitvoeringsprogramma.

SAMENWERKEN EN VERBINDEN: VERSTERKEN BESTAANDE SAMENWERKING

Voor de aanpak van de woonopgave werken we al samen met vele partijen binnen en buiten de stad.

Dat kan rondom een specifiek onderwerp zijn (bijvoorbeeld wonen en zorg, middeninkomens) of een concrete locatie of gebiedsontwikkeling. We werken samen met andere overheden, zoals binnen Regio Amersfoort (relevant voor wonen zijn onder andere de regionale woonruimteverdeling, de Strategische Agenda en de Regionale Ruimtelijke Visie), met de Provincie Utrecht (onder andere het Actieplan Wonen en het programma voor binnenstedelijk bouwen), met het Rijk (onder andere de woondeal en Kop van IJssel als gebied van de Crisis- en Herstelwet). Deze samenwerking wordt voor de uitvoering van het deltaplan voortgezet en waar nodig geïntensiveerd met partijen in de stad.

KADERS EN REGELS STELLEN

Naast samenwerking hebben we als gemeente ook een kaderstellende en regulerende rol. Kaders en regels zijn bijvoorbeeld nodig om ervoor te zorgen dat het algemeen belang wordt gediend, dat ontwikkelingen die niet vanzelf ontstaan toch gebeuren (zoals de realisatie van voldoende betaalbare woningen), dat kwaliteit wordt geborgd, dat er voor partijen een gelijk speelveld wordt gecreëerd, dat beschikbare sociale huurwoningen eerlijker worden verdeeld. Er zijn grenzen aan onze sturingsmogelijkheden om knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Veel is bijvoorbeeld het gevolg van marktwerking; het opleggen van regels richting derden is gebonden aan juridische kaders; directe sturing op (versnelde) realisatie van woningen is beperkt zolang we weinig eigen grond bezitten. In de vrije sector kunnen we tot op zekere hoogte bijsturen met maatregelen bij nieuwbouw, maar hebben we verder geen invloed op het aanbod van woningen in de bestaande voorraad, dat is aan individuele huiseigenaren en beleggers. Voor sociale huurwoningen hebben we naast nieuwbouw ook invloed op de bestaande voorraad, door met corporaties prestatieafspraken te maken of regels te stellen voor woonruimteverdeling via bijvoorbeeld de Huisvestingsverordening.

FLEXIBILITEIT

De hier beschreven aanpak van de woonopgave is de gemeentelijke inzet voor de samenwerking. Onze inzet is bepaald op basis van de huidige inzichten over de woningmarkt (zie ook bijlage 3) en vanuit het algemeen belang uitgewerkt. Hierin zijn vele inzichten en belangen van partijen in de stad meegenomen. Met partijen in de stad gaan we hier verder uitvoering aan geven en betrekken daarbij aanvullende inzichten. Ons beleid en onze inzet stellen we bij als dat nodig is. Ook als de woningmarkt verandert, kan bijstelling van beleid nodig zijn.

NADERE BELEIDSVORMING

Dit deltaplan bevat het actuele gemeentelijk woonbeleid. Dit beleid vervangt het beleid in de Woonvisie uit 2011. Na vaststelling van het deltaplan blijft op onderdelen nadere beleidsuitwerking nodig, vooral over onze inzet voor sociale huurwoningen. We bekijken nog of de beleidsuitwerking in separate beleidstrajecten gaat plaatsvinden of dat er een Woonvisie wordt gemaakt.

CAPACITEIT EN MIDDELEN: UITVOERING ONDER VOORBEHOUD MOGELIJK

De uitvoering van het deltaplan vergt een forse extra inzet vanuit de gemeentelijke organisatie. Voor de uitvoering van het deltaplan is vanaf 2020 jaarlijks € 1,7 miljoen extra nodig voor werkbudget en capaciteit in de organisatie. Vanaf 2021 is verhoging van de Reserve Sociale Woningbouw nodig met jaarlijks € 1 miljoen. In totaal is vanaf 2021 jaarlijks € 2,7 miljoen extra nodig voor de uitvoering van het deltaplan. Hiervoor is geen structurele financiële dekking in de vastgestelde begroting 2019-2022. Budget is nodig voor uitbreiding van de Reserve Sociale Woningbouw en werkbudget en capaciteit voor het Programma Woningbouw, Programma Wonen en Zorg en team Wonen; voor inhoudelijke advisering, realisatie van projecten, monitoring, samenwerking en lobby.

Dit is exclusief benodigde investeringen rondom gebiedsontwikkelingen of woningbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld maatregelen voor De Nieuwe Poort of verplaatsing ROVA. In de loop van 2019 maakt de gemeenteraad een nadere afweging over het beschikbaar stellen van extra middelen. Uitvoering van het deltaplan is onder voorbehoud mogelijk.

8. ACTIEPLAN WOONOPGAVE AMERSFOORT

De acties van dit deltaplan hebben betrekking op woningbouw, beleid en maatregelen, zie het schema hiernaast. Daarbij kijken we telkens naar de ontwikkelingen in de woningmarkt en sturen bij wanneer nodig.

Een deel van de uitvoering pakken we direct op, als regulier werk of nieuwe activiteiten die passen binnen bestaande capaciteit en middelen. Voor de extra inzet zijn aanvullende middelen nodig waarover de gemeenteraad in de loop van 2019 nadere besluiten neemt. Onze extra inzet is dan ook onder voorbehoud van beschikbaar budget.



In onderstaand actieplan is op hoofdlijnen aangegeven wat we nog gaan doen, wanneer en met wie. Het merendeel is onder één grote noemer beschreven; daar vallen nog vele deelactiviteiten onder.

Wat	Wanneer	Met wie
Gebiedsontwikkeling Langs Eem & Spoor	Doorlopend tot 2030 (zie H6) Deels onder voorbehoud van budget	O.a. marktpartijen, bewoners, belangenorganisaties
Gebiedsontwikkeling De Hoef West	Doorlopend tot 2030 (zie H6) Deels onder voorbehoud van budget	O.a. marktpartijen, bewoners, belangenorganisaties
Gebiedsontwikkeling Vathorst	Doorlopend tot ca 2024 (zie H6) Bovenduist onder voorbehoud (zie H6)	O.a. marktpartijen, bewoners, belangenorganisaties
Woningbouwprojecten overig binnenstedelijk	Doorlopend tot 2030 (zie H6) Deels onder voorbehoud van budget	O.a. marktpartijen, bewoners, belangenorganisaties
Verdere verankering maatregelen woningbouw (bijlage 1)	Q2	Intern
Overlegtafel Woonopgave	Onder voorbehoud van budget	Ntb
Uitbreiding Monitor Wonen	Q2	O&S
Herziening Huisvestingsverordening	Q2	Corporaties

Vaststelling Contingent Urgenties	Q2	Corporaties, zorgpartijen
Herziening Doelgroepenverordening	Q2	Intern
Beleid sociale huurwoningen	Q4	Corporaties, huurdersorganisaties Extern advies
Woonvisie	Nadere afweging (zie H7)	Ntb
Prestatieafspraken 2020-2023 met corporaties en huurdersorganisaties	Q4	Corporaties, huurdersorganisaties
Maatregelenpakket doorstroming sociale huur	Onder voorbehoud van budget	Corporaties, huurdersorganisaties
Continueren starterslening	Tot budget op is; verlenging onder voorbehoud van budget	Intern
Vergrijzingsopgave in beeld	Onder voorbehoud van budget	Extern advies
Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg	Q3 Uitvoering onder voorbehoud van budget	O.a. corporaties, zorgpartijen
Actieplan Middeninkomens	Q2	O.a. corporaties, marktpartijen
Woondeal met het Rijk	Q4 Meerjarige uitvoering onder voorbehoud van budget	Rijk
Versterken relaties / lobby	Onder voorbehoud van budget	Regio Amersfoort, Provincie, Rijk
Experimenten / pilot projecten	Onder voorbehoud van budget	divers
Verdieping wijkgericht bouwen	Onder voorbehoud van budget	Ntb
Situationeel actiever grondbeleid	Onder voorbehoud van budget	Intern

Het actieplan is een momentopname. Gaandeweg de uitvoering van het deltaplan zullen er activiteiten gereed komen, bij komen of veranderen. Periodiek wordt het actieplan geactualiseerd.

BIJLAGE 1 – MAATREGELEN EN TOETSINGSCRITERIA WONINGBOUW

Verplichtingen vanuit woonbeleid

Woningbouw in Amersfoort moet aan de volgende aspecten vanuit woonbeleid⁵ voldoen:

Tabel B1: Regels en mogelijkheden voor maatwerk bij woningbouw

Regel	Mogelijkheden voor maatwerk ⁶
1. Per project wordt minimaal 35% van de te realiseren woningen als zelfstandige sociale huurwoning gerealiseerd.	Een lager percentage in een project is mogelijk als: - het project minder dan 12 woningen omvat en het bruto vloeroppervlak minder bedraagt dan 1.000 m2. - Als het project met inachtneming van regel 1. en rekening houdend met een bijdrage uit de Reserve sociale woningbouw met toepassing van de gemeentelijke rekentool financieel / economisch niet haalbaar blijkt. - een lager aantal zelfstandige sociale huurwoningen vanuit sociaal / maatschappelijk oogpunt wenselijk is Bij toepassing van een lager percentage dient het verschil tussen 35% en het lagere percentage elders in Amersfoort gecompenseerd te worden. Als dat niet mogelijk is, is compensatie in de vorm van woningen voor lage middeninkomens volgens regel 5 verplicht. Zorgwoningen mogen onder de 35% gerekend worden voor zover ze vallen onder de bestemming wonen, het zelfstandige woonruimte betreft die (tijdelijk) aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd waarvan de behoefte binnen Amersfoort is aangetoond.
2a. Minimaal 75% van de zelfstandige sociale huurwoningen wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.	Als het project met inachtneming van regel 1., 2a. en 2b. en met toepassing van de gemeentelijke rekentool financieel / economisch niet haalbaar blijkt, kan de gemeente een bijdrage geven van maximaal 17.500 euro per woning.
2b. Alle zelfstandige sociale huurwoningen kennen een oppervlakte voor vertrekken en overige ruimten (overeenkomstig	Een lager percentage zelfstandige huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens is mogelijk als het project met inachtneming van regel 1., 2a. en 2b. en rekening houdend met een bijdrage uit de Reserve

⁵ De hier genoemde aspecten hebben specifiek betrekking op de doelstellingen uit het deltaplan gericht op wonen. Aanvullend worden projecten zoals gebruikelijk getoetst aan andere criteria over bijvoorbeeld stedenbouw, duurzaamheid, parkeren et cetera.

⁶ De regels zijn door de raad vastgesteld. Het college van Burgemeester & Wethouders kan gebruik maken van de mogelijkheden voor maatwerk.

Bijlage I onderdeel A Besluit huurprijzen woonruimte) van 40 m2 of meer.	sociale woningbouw met toepassing van de gemeentelijke rekentool financieel / economisch niet haalbaar blijkt. Bij toepassing van een lager percentage zelfstandige huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens dient het verschil tussen 75% en het lagere percentage te worden gecompenseerd met zelfstandige sociale huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens (zie verder regel 1). In eerste instantie binnen het project of anders elders in Amersfoort. In afwijking op regel 2b. geldt voor transformatie van kantoren of gebouwen die daarmee vergelijkbaar zijn dat minimaal 75% van de zelfstandige sociale huurwoningen een oppervlakte kennen voor vertrekken en overige ruimten (overeenkomstig Bijlage I onderdeel A Besluit huurprijzen woonruimte) van 40 m2 of meer. Grondgebonden sociale huurwoningen (eengezinswoningen) worden niet betrokken in de berekening voor regel 2a en 2b. Voor dit type woning geldt maatwerk qua oppervlakte, waarbij per project op basis van de gemeentelijke rekentool een haalbaar percentage wordt vastgesteld voor woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens (voor huishoudens van 3 of meer personen).
3. Alle zelfstandige sociale huurwoningen worden altijd toegewezen via Woningnet.	Toewijzing via Woningnet is niet verplicht als woningen via directe bemiddeling worden toegewezen. Dit is mogelijk op basis van de regels in de gemeentelijke Huisvestingsverordening.
4. Zelfstandige sociale huurwoningen worden voor onbepaalde tijd in stand gehouden.	In het kader van een bestemmingsplanherziening kan door de raad worden besloten dat het percentage sociale huurwoningen niet meer noodzakelijk is en instandhouding niet langer noodzakelijk is
5. Per project wordt er minimaal 10% vrijesectorhuurwoningen met een maximale aanvangshuurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) van 849 euro per maand gerealiseerd.	Een lager percentage in een project is mogelijk als: - het mindere percentage gecompenseerd wordt met de realisatie van koopwoningen in het lage middensegment (maximaal v.o.n. 225.000 euro), waarbij afspraken worden gemaakt over zelfbewoningsplicht en antispeculatie. - er op gebieds- of wijkniveau gecompenseerd wordt zodat in samenhang met andere, gelijktijdige projecten in alle projecten samen met zekerheid minimaal 10% vrijesectorhuurwoningen met een maximale aanvangshuur van 849 euro per maand wordt gerealiseerd. - het project 49 woningen of minder is en waarbij compensatie op gebieds- of wijkniveau niet mogelijk is. - het project financieel / economisch aantoonbaar niet haalbaar blijkt door deze regel (op basis van de gemeentelijke rekentool); compensatie op gebieds- of wijkniveau is dan verplicht.

	- er een aanzienlijk groter aantal zelfstandige sociale huurwoningen volgens regels 1 en 2 wordt gerealiseerd.
6. Per project wordt er minimaal 10% vrijesectorhuurwoningen met een maximale aanvangshuurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) van 999 euro per maand gerealiseerd.	Een lager percentage in een project is mogelijk als: - het mindere percentage gecompenseerd wordt met de realisatie van koopwoningen in het hoge middensegment (maximaal v.o.n. 260.000 euro), waarbij afspraken worden gemaakt over woonplicht en antispeculatie. - er op gebieds- of wijkniveau gecompenseerd wordt zodat in samenhang met andere, gelijktijdige projecten in alle projecten samen met zekerheid minimaal 10% vrijesectorhuurwoningen met een maximale aanvangshuur van 849 euro per maand wordt gerealiseerd (en/of koopwoningen). - het project 49 woningen of minder is en waarbij compensatie op gebieds- of wijkniveau niet mogelijk is. - het project financieel / economisch aantoonbaar niet haalbaar blijkt door deze regel (op basis van de gemeentelijke rekentool); compensatie op gebieds- of wijkniveau is dan verplicht.
7. Woningen in de vrije sector kennen een oppervlakte voor vertrekken en overige ruimten (overeenkomstig Bijlage I onder A Besluit huurprijzen woonruimte) van 50 m2 of meer.	- Per project mag een beperkt aantal koopwoningen kleiner zijn als deze voor starters worden gebouwd met een voor deze doelgroep passende prijs-kwaliteitverhouding. - Bij nieuwe woonconcepten, bijvoorbeeld woonvormen voor ouderen met een combinatie van privé woonruimte en gedeelde woonruimte, kan een maatwerkafweging worden gemaakt.
Voor ontwikkelingen waar al ruimtelijke/programmatische kaders door het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad zijn vastgesteld voor 1 april 2019, zal worden bekeken in hoeverre die kaders strijdig zijn met deze verplichtingen en in dat geval gelden deze verplichtingen niet.	
De toepassing van de mogelijkheden voor maatwerk is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.	
Van de hierboven genoemde verplichtingen kan door het college van burgemeester en wethouders 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.	
Sommige regels waren reeds vastgesteld in de Uitwerking Strategie Sociale Woningbouw (2017). Met het deltaplan worden deze regels vervangen. Echter, de argumentatie en toelichting op de werking blijven van kracht, voor zover niet strijdig met het deltaplan.	

Waar nodig worden de verplichtingen nog verder verankerd in bijvoorbeeld de Huisvestingsverordening of Doelgroepenverordening. De bij de Uitwerking vastgestelde Verordening doelgroepen sociale huurwoningen gemeente Amersfoort blijft nog van kracht, maar moet worden aangepast en uitgebreid met de doelgroep middeninkomens. Dit is uiterlijk 1 juli 2019 gereed.

Overige toetsingscriteria vanuit woonbeleid

Bij de planvorming en realisatie van woningbouwlocaties gaan we met de ontwikkelende partij(en) in gesprek over de bijdrage van het project aan de doelstellingen van dit deltaplan. We verwachten in de planbeschrijving een heldere onderbouwing en toelichting op de mate waarin wordt voorzien in de woonbehoefte van doelgroepen en de uitgangspunten voor gebieden.

Daarnaast is er een aantal specifieke onderwerpen waar een woningbouwproject aan kan bijdragen of op in kan zetten. Over de volgende aspecten of ambities gaan we met de ontwikkelende partij(en) in gesprek (waarbij een project niet op elk aspect of elke ambitie hoeft in te spelen en een toelichting te geven):

- Welke bijdrage levert dit project aan het bevorderen van doorstroming in de bestaande woningvoorraad? Bijvoorbeeld:
 - o Doorstroming binnen de wijk? Hoe wordt ingespeeld op de verhuisbehoefte van bewoners die in de eigen wijk of buurt willen verhuizen?
 - o Doorstroming binnen de sociale huursector? Welke bijdrage levert dit project aan een betere benutting van de sociale woningvoorraad?
 - o Doorstroming van sociale huurwoningen naar vrijesectorwoningen? Welke bijdrage levert dit project aan bijvoorbeeld het bevorderen van eigen woningbezit van sociale huurders of tegengaan van goedkoop scheefwonen?
 - o Doorstroming van ouderen zodat eengezinswoningen vrij komen?
 - o Doorstroming van doorstarters zodat starterswoningen vrij komen?
- Hoe speelt dit project in op de vergrijzing en levensloopbestendig bouwen? Welke bijdrage levert dit project aan de specifieke woonbehoefte van ouderen?
- Welke bijdrage levert dit project aan vernieuwing, bijvoorbeeld nieuwe woonvormen, innovatie, tijdelijke woningen, bewonersinitiatief, collectiviteit?
- Welke bijdrage levert dit project aan sociale leefbaarheid, sociale cohesie en menging van doelgroepen in de buurt?
- In hoeverre heeft dit project adviezen van de Woonadvies Commissie (WAC) opgevolgd?

BIJLAGE 2 – MAATREGELEN VOORRAAD SOCIALE HUURWONINGEN

Om te zorgen dat het aanbod van sociale huurwoningen beter wordt benut, scherpens we regels voor woonruimteverdeling aan die erop zijn gericht:

- Dat het kunnen weigeren van een aangeboden woning wordt beperkt.
- Dat ruime woningen alleen nog worden toegewezen aan huishoudens van een bepaalde minimale omvang.
- Dat er meer mogelijkheden komen voor directe bemiddeling.
- Dat marktpartijen sociale huurwoningen altijd via Woningnet moeten verhuren waarmee de mogelijkheid vervalt dat er na twee keer vruchteloos aanbieden buiten Woningnet om verhuurd kan worden.

Dit werken we nader uit in de **actualisatie van de Huisvestingsverordening**.

Naast regels over woonruimteverdeling, is meer nodig om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld de inzet van een wooncoach of verhuisregelingen. Samen met corporaties en in overleg met huurders willen we een **Maatregelenpakket doorstroming sociale huur** maken.

Diverse mogelijke maatregelen gaan we in de **nadere uitwerking van het beleid voor sociale huurwoningen** nader afwegen op haalbaarheid en / of wenselijkheid (en waar mogelijk al eerder implementeren):

- Of er maatregelen genomen kunnen worden die belemmeringen voor doorstroming wegnemen, bijvoorbeeld voorrang voor verhuizingen binnen een complex, tijdelijke huurcontracten of het deels behouden van inschrijfduur.
- Of er nadere voorrangsregels moeten komen voor doelgroepen die nu een zeer lage slaagkans hebben, of andersom dat doelgroepen niet langer voorrang hebben. Dit kan bijvoorbeeld via urgentieverklaringen, labeling van woningen, regels voor opbouw van inschrijfduur.
- Of het ruime aanbod seniorenwoningen deels voor andere doelgroepen toegankelijk kan worden, bijvoorbeeld starters, urgenten, kwetsbare doelgroepen.
- Of we een huisvestingsvergunning gaan invoeren.
- Of we regels voor het splitsen, samenvoegen, delen van woningen en kamerverhuur aanpassen zodat er meer flexibiliteit mogelijk is.
- Of we maatregelen nemen om in wijken met een laag percentage sociale huurwoningen een verdere afname van het aantal sociale huurwoningen te stoppen.

In het beleid en de aanpak voor sociale huurwoningen, hebben kwetsbare doelgroepen prioriteit. Daartoe nemen we een aantal specifieke maatregelen:

- Integrale aanpak met betrokken partijen (**Uitvoering Programma Wonen en Zorg**).
- Maatwerk afspraken met corporaties over betaalbaar en passend aanbod (**Prestatieafspraken corporaties**).
- We verruimen het contingent urgenties/directe bemiddeling voor de kwetsbare doelgroepen (**Vaststelling Contingent Urgenties**).
- Meer mogelijkheden voor directe bemiddeling voor bepaalde kwetsbare doelgroepen (**Huisvestingsverordening**).
- Jongeren tot 23 jaar met een zorgbehoefte krijgen voorrang bij woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (aantallen woningen via **Prestatieafspraken corporaties**; toewijzingsregels via **Huisvestingsverordening**).

- We werken aan tijdelijke woningen, onzelfstandige woningen en geclusterde woonconcepten als tussenstap naar zelfstandig wonen (**Uitvoering Programma Wonen en Zorg en Programma Woningbouw**).

De problematiek voor kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte is te omvangrijk om op korte termijn volledig op te lossen. Enkele **dilemma's rondom Wonen en Zorg**:

- Op individueel niveau is voor deze doelgroep in meer of mindere mate maatwerk nodig, zoals voor de woning (betaalbaar en met de juiste kenmerken), een passende woonomgeving, de zorgkant en mogelijk andere zaken. Bij elkaar vergt dat grote inspanningen van verschillende partijen. Door de samenwerking in het Programma Wonen en Zorg worden hierin grote stappen gemaakt, maar verdere verbetering blijft nodig, met een lange adem.
- Als we deze doelgroep volledig voorrang geven bij de woonruimteverdeling, blijven er in combinatie met andere urgenties nauwelijks nog sociale huurwoningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Dit vinden we ongewenst. Bij de aanstaande actualisatie van de Huisvestingsverordening maken we hierop nadere keuzes.
- De goedkope corporatievoorraad is geconcentreerd in een aantal wijken van de stad. De ongelijke verdeling brengt het risico met zich mee dat kwetsbare groepen onevenredig vaak terecht komen in bepaalde wijken. Ook op complexniveau kan de concentratie niet te groot zijn. Door directe bemiddeling bij de woningtoewijzing kan hierop deels gestuurd worden. In bredere zin is er een integrale benadering nodig van spreiding op stedelijk niveau en maatwerk bij vraagstukken rondom sociale leefbaarheid op buurt- of wijkniveau.
- Kwetsbare jongeren tot 23 jaar kunnen alleen uitstromen naar woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Het aanbod in de bestaande voorraad is zeer beperkt (in 2018 ging het om 16 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens die via Woningnet werden aangeboden). Met de corporaties hebben we voor 2019 afspraken om het aanbod van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens te verhogen en daarbij kwetsbare jongeren tot 23 jaar voorrang te geven; ook voor 2020 en verder willen we hier afspraken over maken. En om de hoogste nood op te lossen kijken we waar mogelijk ook naar onzelfstandige woonoplossingen. Vanwege de hoge bouwkosten is het binnenstedelijk niet reëel om in te zetten op nieuwbouw van traditionele woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Er zou gekeken kunnen worden naar innovatieve bouwvormen. Als Vathorst Bovenduist wordt ontwikkeld vinden we het vanuit diversiteit en inclusiviteit gewenst dat er ook sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens komen. Dit wordt nader afgewogen in de verdere planvorming voor Vathorst Bovenduist.

Voor de uitvoering en planning van deze maatregelen: zie het actieplan in hoofdstuk 8.

BIJLAGE 3 – ONDERBOUWING BIJ WONINGBEHOEFTE

Kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 (en verder)

Tot nu toe werd voor de behoeftcijfers gebruik gemaakt van het rapport 'Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort' van EIB (2014). Voor gemeente Amersfoort was de lange termijn behoefte als volgt berekend:

Tabel B3.1: Behoefte volgens EIB (2014)

	2014-2030	2030-2040
Totaal	12.800	7.200
Per jaar	800	720

Omdat in de jaren sinds 2014 de benodigde aantallen niet werden gehaald, werd de jaarlijkse opgave geleidelijk hoger. Rond 2018 waren er ongeveer 2.000 van de bijna 13.000 (12.800) woningen gerealiseerd en was de jaarlijkse behoefte tot 2030 opgelopen tot meer dan 900 woningen per jaar. In het dagelijks gebruik werden deze behoeftcijfers veelal afgerond tot 1.000 woningen per jaar en 13.000 woningen tot 2030.

Ten behoeve van het deltaplan zijn de behoeftcijfers geactualiseerd. Daartoe is gebruik gemaakt van provinciale cijfers uit 2018 op basis van Primos 2017. Ook het Rijk werkt met deze cijfers.

Tabel B3.2 Behoefte volgens provincie Utrecht (2018)

	2016-2040	2040 – 2050
Totaal volgens Primos 2017	15.000 – 19.000	2.000 – 5.000*
Gerealiseerd 2016 en 2017 (afgerond)	1.000	-
Resteert vanaf 2018	14.000 – 18.000	2.000 – 5.000
Per jaar vanaf 2018 (afgerond)	625 – 825	200 – 500

* In de tabellen van de provincie staat de bandbreedte van 2016 – 2050 van 19.000 tot 22.000 woningen. Voor de bandbreedte 2040-2050 hebben we doorgeteld vanaf het midden van de bandbreedte 2016-2040, namelijk 17.000 woningen.

De provinciale behoeftcijfers waren tot 2040 berekend; hierin is een knip tot 2030 gemaakt:

Tabel B3.3 Behoefte in Deltaplan gemeente Amersfoort (2019)

WONINGEN TOTAAL	2018-2030	2030-2040	2040-2050
Totaal	10.000-12.000	4.000 – 8.000	2.000 – 5.000
Per jaar	ca 1.000	ca 600	ca 350

Hierbij is de algemene aanname gedaan dat de behoefte geleidelijk minder wordt, in lijn met de behoeftcijfers zoals EIB die had berekend: ongeveer tweederde van de behoefte tot 2040 is tot 2030.

Kanttekening bij de behoeftcijfers:

Bovenstaande berekeningen van de behoeftcijfers laten twee dingen zien. In de eerste plaats dat door de loop der jaren de behoefte qua orde van grootte vrij constant is. De variatie in aantallen woningen per jaar wordt vooral veroorzaakt door achterstanden in de nieuwbouw: als er onvoldoende wordt gebouwd, schuift behoefte door en loopt de jaarlijkse behoefte op. Tegelijkertijd laten de cijfers zien dat de behoefte niet exact valt te bepalen. Het is de best mogelijke berekening van dit moment. Daarbij is het belangrijk om vraag en aanbod op de woningmarkt te blijven monitoren en bij te sturen in beleid als dat nodig is.

Kwalitatieve woningbehoefte

Periodiek voert afdeling Onderzoek & Statistiek van gemeente Amersfoort een breed Woononderzoek uit, de laatste is van 2016. Hierin wordt onder andere bekeken wat de woonvoorkeuren van Amersfoortse inwoners met een verhuishwens zijn. Enkele kernegevens die voor het deltaplan relevant zijn:

Tabel B3.4 Woonvoorkeuren Amersfoortse inwoners volgens O&S (2016)

Verhuisgeneigdheid	- Ongeveer 40% van de huishoudens in Amersfoort zou binnen twee jaar willen verhuizen. Bij ongeveer eenderde is dit een concrete wens; tweederde geeft aan mogelijk of misschien te willen verhuizen. - Jonge huishoudens willen vaker verhuizen dan oudere huishoudens, ongeacht type huishouden (alleenstaand, stel of gezin). - De belangrijkste reden om te verhuizen is de huidige woning (48%), de huidige woonomgeving / buurt (28%) of om financiële redenen (13%). - De belangrijkste redenen om niet te verhuizen zijn de huidige woning (86%), de woonomgeving (68%) en de buurt (35%).
Type woning	- Van de huishoudens met een verhuishwens, wil de meerderheid een eengezinswoning: 69%. - De voorkeur voor eengezinswoningen ligt vooral bij gezinnen (ongeveer 90%), tweepersoonshuishoudens van 18-55 jaar (ongeveer 85%) en eenpersoonshuishoudens van 25-55 jaar (ongeveer 70%). - De voorkeur voor een appartement ligt vooral bij jonge eenpersoonshuishoudens tot 25 jaar (ongeveer 65%), een- en tweepersoonshuishoudens van 55-75 jaar (ongeveer 70%) en 75+ huishoudens (bijna 100%).
Eigendom	- De meerderheid heeft voorkeur voor een koopwoning: 58% wil kopen, 36% wil huren en 5% heeft geen voorkeur. - Huurders willen vaker kopen dan andersom: van de huishoudens met een koopwoning wil ongeveer 80% een koopwoning houden, bij huurders is dat ongeveer 60%.
Prijs	- Van de huishoudens die willen huren, wil 83% een sociale huurwoning en 17% een huurwoning in de vrije sector - Van de huishoudens die willen kopen, wil 15% een woning goedkoper dan € 185.000, 43% wil een woning van € 185.000-300.000 en 42% wil een woning boven € 300.000.
Ligging / woonmilieu	- De meerderheid van de huishoudens met een verhuishwens, verhuist het liefst binnen Amersfoort: 83%. - Van de mensen die binnen Amersfoort willen verhuizen, wil de meerderheid dat in het eigen stadsdeel, uitgezonderd in Amersfoort Midden (Soesterkwartier, Koppel, Kruiskamp, Liendert, Rustenburg,

	Schuilenburg en Randenbroek). In Amersfoort Zuid en het Stadshart is de binding het sterkst. - Oudere huishoudens (65+) hebben een bovengemiddelde voorkeur om binnen Amersfoort te verhuizen (88%) en de meerderheid wil dat in het eigen stadsdeel.
--	--

Het Amersfoortse Woononderzoek wordt in 2020 geactualiseerd. Om te bekijken in hoeverre de woonvoorkeuren uit 2016 nog voldoende actueel zijn, is gekeken naar ontwikkelingen in het landelijke beeld. Door het Rijk worden iedere drie jaar de landelijke woonvoorkeuren, verhuisgedrag en andere trends in de vraag naar woningen onderzocht. Het WoON 2018 rapport is 4 april 2019 gepubliceerd. Hieruit blijkt dat er op hoofdlijnen geen grote verschuivingen waren in de woonvoorkeuren van verschillende typen huishoudens (naar samenstelling en leeftijd). Zie [WoON 2018](#). Hierbij een kanttekening richting de toekomst: door de vergrijzing zullen ouderen geleidelijk actiever worden op de woningmarkt (al blijven jonge huishoudens de meest actieve groep, relatief en absoluut) en dit zal leiden tot nieuwe, vooral kwalitatieve woonopgaven. In dat licht is het rapport [Demografie en de woningmarkt - De gevolgen van het toenemend aantal alleenstaanden voor de woningmarkt](#) (RIGO, mei 2018) interessant. In het deltaplan is op hoofdlijnen ingezoomd op de woonopgave voor ouderen en is aangegeven dat de vergrijzingseffecten nader in beeld gebracht moeten worden.

Omdat woonvoorkeuren en verhuisgedrag in het verleden nog geen volledig beeld geven van de woningbouwbehoefte richting de toekomst, is in 2017 bureau Companen gevraagd om een advies uit te brengen over het Amersfoortse woningbouwprogramma tot 2030. Zij hebben daarbij allereerst de vraagzijde in kaart gebracht door te kijken naar demografische ontwikkelingen in Amersfoort tot 2030, vestiging en vertrek patronen, verhuishwensen van woningzoekenden en hun woonvoorkeuren, feitelijk verhuisgedrag en toekomstige (landelijke) trends in de vraag naar woningen. Vervolgens hebben zij gekeken in hoeverre dit beeld van de vraag richting 2030 in de bestaande woningvoorraad bediend kan worden. Voor zover dat niet het geval is, is nieuwbouw nodig. Het gaat bij de woningbouwprogrammering niet alleen om de juiste aantallen bouwen, maar ook om de juiste type woningen (eengezinswoningen of appartementen) in combinatie met prijs, eigendom (huur of koop) en ligging / woonmilieu. In het advies heeft Companen de volgende kwalitatieve verdeling gemaakt voor de woningbouwprogrammering:

Tabel B3.5 Woningbouwprogrammering Amersfoort tot 2030 volgens Companen (2017)

	Verfijning	Klantgroepen	Locaties	Programmering
Koop				
Eengezinswoningen < € 185.000	Nieuwe concepten (Tiny Houses, lofts, kantoren) Traditionele rijwoningen	Yuppen en Dinkies Traditionele Gezinnen	Nabij centrum Diverse woonwijken	0 – 5% 10 – 15%
Eengezinswoningen € 185–300.000	Tot € 225.000 Vanaf € 225.000	Traditionele Gezinnen Moderne Gezinnen (vestigers)	Diverse woonwijken Nieuwe (VINEX) woonwijk	10 – 25% 0 – 5%
Eengezinswoningen > € 300.000	Moderne grote woningen op relatief kleine kavels Stadsvilla's Villa's en bungalows, vanaf circa € 500.000	Moderne Gezinnen (vestigers) Levensgenietende, Welgestelde Senioren Gearriveerde Gezinnen en Welgestelde Senioren	Nieuwe (VINEX) woonwijk Nabij het centrum Woonwijken op de Heuvelrug	5 – 10% Circa 5% 0 – 5%
Appartementen	Vanaf € 250.000	Yuppen en Dinkies en Levensgenietende senioren Welgestelde Senioren	Nabij het centrum (en deel in nieuwere wijken) Woonwijken op de Heuvelrug	0 – 5% 0 – 5%
Huur				
Eengezinswoningen sociaal	Accent tot € 635, voorkeur levensloopgeschikt	Traditionele Gezinnen en Wijkgebonden Senioren	Diverse woonwijken	10 - 20%
Meergezinswoningen sociaal	Accent tot € 596	Wijkgebonden Senioren	Diverse woonwijken	15 - 20%
Vrije sector huur	Appartementen tot circa € 600 Appartementen € 700 – 1.000 Appartementen > € 1.000	Stedelijke Starter Yuppen en Dinkies en Levensgenietende senioren	Centrum en nabij OV Nabij het centrum (en deel in nieuwere wijken)	Circa 5% 15 – 20% Niche

Het advies van Companen was beleidsarm. Voor het deltaplan is een nadere afweging gemaakt. Daarbij wijken de uiteindelijke kaders voor de woningbouwprogrammering op twee punten af van het advies van Companen:

- Eengezinswoningen: de behoefte aan eengezinswoningen is naar beneden bijgesteld. Companen ging uit van een behoefte van 60% voor het totale programma. Dat betekent 6.000 tot 7.200 eengezinswoningen tot 2030 (op een totaal van 10.000 tot 12.000 woningen, zie eerder). In overleg met

de corporaties is geconstateerd dat in de sociale huursector de behoefte aan eengezinswoningen beperkter is dan waar Companen mee heeft gerekend. Derhalve is uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte (minimaal 6.000 eengezinswoningen tot 2030) en dat betekent een behoefte van ongeveer 500 woningen per jaar tot 2030 (50% op het totaal van 1.000 woningen per jaar).

- Middensegmentwoningen: Companen adviseerde om in de woningbouwprogrammering minimaal uit te gaan van 35% middensegmentwoningen, met een iets groter accent op koop (20%) dan huur (15%), mede op basis van de voorkeursbehoefte die in het Woononderzoek 2016 van O&S naar voren kwam. Bureau Stec adviseerde eind 2018, op basis van specifiekere behoeftecijfers en rekening houdend met de huidige situatie op de woningmarkt waarbij koopwoningen voor middeninkomens nauwelijks nog haalbaar zijn, om uit te gaan van 20-25% voor middenhuur (2.250 woningen tot 2028) en daarnaast nog een (klein) deel koopwoningen in het middensegment. Derhalve hebben we ons streven voor het aantal middensegmentwoningen ten opzichte van het advies van bureau Companen iets naar beneden bijgesteld. Derhalve is uitgegaan van het toevoegen van ongeveer 3.000 woningen in het middensegment tot 2030 met een evenwichtige verdeling tussen het lage en hoge middensegment, en tussen koop en huur. Dit is 25-30% van de totale woningbouw behoefte tot 2030.

BEGRIPPENLIJST

Aftoppingsgrens: Op grond van de Wet op de huurtoeslag vastgestelde huurprijsgrenzen. Onderscheid wordt gemaakt naar omvang van het huishouden:

Eerste aftoppingsgrens: Deze grens geldt voor huishoudens bestaande uit één of twee personen tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd en is € 607,46 per maand (prijspeil 2019)

Tweede aftoppingsgrens: Deze grens geldt voor huishoudens bestaande uit drie of meer personen en is € 651,03 per maand (prijspeil 2019).

Extramuralisering: het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).

Huisvestingsvergunning Vergunning die huurders aan moeten vragen om te mogen wonen in een in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woningen. Het is verboden om woonruimte in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Het is verboden om woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Huisvestingsverordening Regels betreffende schaarse woonruimte vastgesteld door de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste vier jaar met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van die woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Kwaliteitskortingsgrens: Op grond van de Wet op de huurtoeslag vastgestelde huurprijsgrens, thans €424,44 per maand (prijspeil 2019). Deze grens geldt ook als maximale huurgrens huurtoeslag voor jongeren (zonder handicap) onder de 23 jaar.

Liberalisatiegrens In de Wet op de huurtoeslag bepaalde maximale huurgrens waarover huursubsidie wordt toegekend, thans €720,42 per maand (prijspeil 2019). De liberalisatiegrens bepaalt tevens of een huurwoning een sociale huurwoning of een vrije sector huurwoning is. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst onder de liberalisatiegrens dan is de woning een sociale huurwoning. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst boven de liberalisatiegrens dan is er sprake van een vrij sector-huurwoning.

Liberaliseren Zodanig verhogen van de aanvangshuurprijs dat die boven de liberalisatiegrens uitstijgt.

Middensegment

Middenhuur: woningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens en onder de € 1000 per maand (prijspeil 2019)

- Lage middenhuur: huurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) tot € 850 per maand
- Hoge middenhuur: huurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) tot € 1.000 per maand

Koopwoningen middensegment: woningen met een v.o.n. prijs tot € 260.000

- Lage middensegment: v.o.n. tot € 225.000
- Hoge middensegment: v.o.n. tot € 260.000

Inkomens

Lage inkomens: inkomens tot bruto € 38.000 per jaar

Middeninkomens: inkomens tussen bruto € 38.000 en ca € 50.000 per jaar

Hoge inkomens: inkomens hoger dan bruto ca € 50.000 per jaar

Mutatie / Mutatiegraad Een wisseling van bewoner van een woning / De mate waarin bewoners wisselen van een woning.

Passend toewijzen Corporaties zijn verplicht woningen passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat afhankelijk van het inkomen, leeftijd en samenstelling van het huishouden een woning wordt verhuurd tot de liberalisatiegrens, eerste of twee aftoppingsgrens of kwaliteitskortingsgrens..

Regio Amersfoort Het geografisch gebied en / of samenwerkingsverband van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg (allen provincie Utrecht) en Barneveld, Nijkerk (beide provincie Gelderland).

Woningzoekende (sociale huursector) Huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden en dat moet slagen via woon/inschrijfduur, campuscontracten/ studentenwoningen, overige reguliere bemiddelingen, loting of directe verhuur.

Scheef wonen: goedkoop en duur

Goedkoop scheef wonen: huishoudens die in een sociale huurwoning wonen en een inkomen genieten boven de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

Duur scheef wonen: huishoudens die in een sociale huurwoning wonen en een inkomen genieten dat te laag is voor de huur die zij moeten betalen (in combinatie met andere woonlasten, vaste lasten, eventuele schulden etc.)

Sociale huurwoning woning met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens.

Starter Woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten.

Woningwaarderingstelsel (WWS) Dit puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximaal redelijke huurprijs op. Het WWS is bindend voor woningen die volgens dit puntensysteem een huur onder de liberalisatiegrens hebben.

Woonruimteverdeelsysteem Het stelsel van afspraken en regels van hoe woningcorporaties hun woningen aanbieden en hoe die woningen worden toegewezen aan woningzoekenden.