



**Gemeente Amersfoort**  
Stedelijk Ontwikkeling en Beheer  
*Afdeling Economie en Wonen*

**Postadres**  
Postbus 4000  
3800 EA Amersfoort

**Bezoekadres**  
Stadhuisplein 1  
3811 LM Amersfoort

T 14 033  
E [wonen@amersfoort.nl](mailto:wonen@amersfoort.nl)  
I [www.amersfoort.nl](http://www.amersfoort.nl)

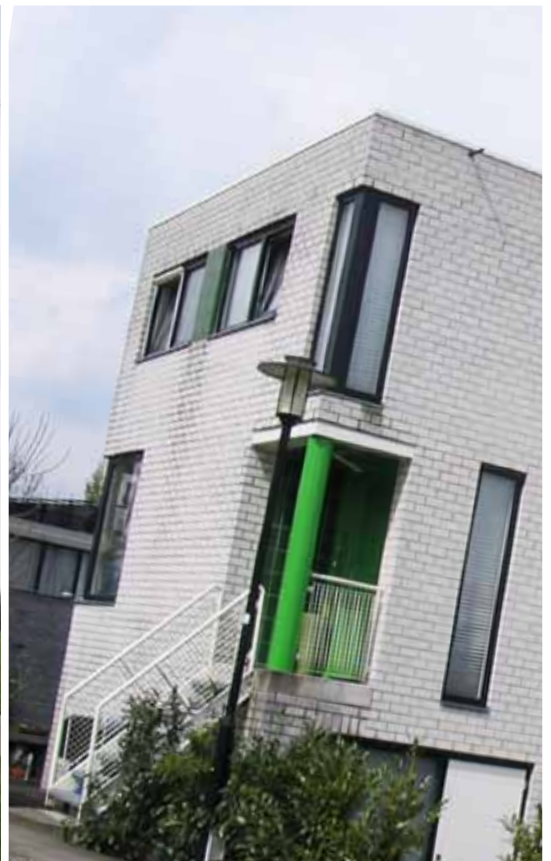


# Woonvisie Amersfoort 2011-2020

**'Amersfoort, stad om in te wonen'**

*Stad met een hart*





#### Colofon

© Gemeente Amersfoort  
Stedelijke Ontwikkeling en Beheer  
Afdeling Economie en Wonen

T 14 033  
e [wonen@amersfoort.nl](mailto:wonen@amersfoort.nl)  
i [www.amersfoort.nl](http://www.amersfoort.nl)

Ontwerp en opmaak:  
FlinC.Create, Amersfoort  
Fotografie: Hans van Sloten, Wil Groenhuijsen  
Saskia Berdenis van Berlekom

december 2011

# Inhoudsopgave

<b>VOORWOORD</b>	<b>4</b>
<b>I Uitgangspunten voor het Woonbeleid</b>	<b>5</b>
1.1 <i>De Woonvisie als agenda voor samenwerking</i>	5
1.2 <i>Terugblik op de vorige woonvisie</i>	5
1.3 <i>Amersfoort ontwikkelt zich verder tot een duurzame, vitale stad met een centrumfunctie voor de regio</i>	6
1.4 <i>Woonbeleid vanuit een nieuwe bestuursfilosofie</i>	7
1.5 <i>Onze rol en onze instrumenten</i>	8
1.6 <i>Flankerend beleid</i>	9
<b>II Het programma voor de stad</b>	<b>10</b>
2.1 <i>De Woningbouwopgave</i>	10
2.2 <i>Profiel van de stad</i>	14
2.3 <i>Diversiteit in woonmilieus</i>	15
2.4 <i>Funciemenging van wonen en werken</i>	20
2.5 <i>Amersfoort in de regio</i>	22
<b>III Beschikbaarheid van woningen</b>	<b>23</b>
3.1 <i>Bouwen voor doorstroming</i>	23
3.2 <i>Nieuw perspectief op de inkomensgroepen</i>	27
3.3 <i>Een nieuw sturingsprincipe: van voorraadafspraken naar aanbiedingsafspraken</i>	28
3.4 <i>Bijzondere doelgroepen</i>	30
<b>IV Kwaliteit en duurzaamheid</b>	<b>35</b>
4.1 <i>Kwaliteit van het wonen</i>	35
4.2 <i>Levensloopgeschied, duurzaam en toekomstbestendig bouwen</i>	35
4.3 <i>Energiebesparende maatregelen in de bouw</i>	36
4.4 <i>De consument centraal</i>	37
<b>V De aanpak (uitvoeringsagenda met externe partijen)</b>	<b>39</b>
<b>BIJLAGE</b>	<b>43</b>
Raadsvoorstel	
Raadsbesluit	

# Voorwoord

‘AMERSFOORT, STAD OM IN TE WONEN’. EN DAT DOEN ANNO 2011 ZO’N 145.000 MENSEN; BIJNA 60.000 MEER DAN IN DE JAREN ‘80. WAAR GROTE DELEN VAN HET LAND TE MAKEN KRIJGEN MET KRIMP, BLIJFT AMERSFOORT OOK IN DE KOMENDE DECENNIA GROEIEN.

Natuurlijk hebben we deze groei te danken aan onze centrale ligging in het land. Maar dat is op zichzelf onvoldoende om de populariteit van Amersfoort te duiden. Uit onderzoek weten we welke eigenschappen mensen het belangrijkste vinden voor hun (toekomstige) woonplaats; een goede plaats om kinderen op te laten groeien, een groene leefomgeving en veiligheid. Ook een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, een gevarieerd woningaanbod, voldoende passende werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadscentrum beïnvloeden hun keuze. Met deze informatie weten onze partners op de woningmarkt wat kansen in de markt zijn. Een ‘dorpse’ afronding van Vathorst lijkt op basis van het onderzoek voor de hand te liggen, evenals een keuze voor een ‘Amersfoortse’ centrumstedelijke invulling in en rondom onze binnenstad.

We laten de lagere inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen niet in de kou staan. Niet iedereen kan of wil in een koopwoning wonen. Veel mensen huren een woning bij een woningcorporatie of bij een particulier verhuurbedrijf. Lange wachtlijsten lijken daarbij synoniem te zijn voor de huursector. Wij willen dit doorbreken door een ander systeem van aanbiedingsafspraken met woningcorporaties te introduceren. In dat systeem is niet het aantal woningen uitgangspunt, maar het aantal mensen dat een woning nodig heeft. We willen ons richten op actief woningzoekenden. We geven de hoofdlijnen mee en laten daarbinnen ruimte aan corporaties en zorgaanbieders om maatwerk te leveren voor woningzoekenden. Hiermee slaan we twee vliegen in één klap: onze inwoners komen sneller aan een geschikte huurwoning en tegelijkertijd kunnen we dereguleren.

Transformatie én omgekeerde transformatie is een belangrijke opgave voor de woonmarkt in de komende decennia. Eemplein, Oliemolenkwartier, Kop van Isselt en de Wagenwerkplaats zijn al aangewezen om getransformeerd te worden naar gecombineerde werk- en woongebieden. Wij zien echter ook kansen op andere werklocaties, zoals delen van De Hoef. Door woningen te bouwen op werklocaties kan Amersfoort de belangstelling voor wonen in onze mooie stad ook in de komende decennia accommoderen. Dit kan ook een bijdrage leveren aan de kwaliteit van bepaalde gebieden. Het mes snijdt hier dus aan twee kanten. Van omgekeerde transformatie is ook sprake. Steeds meer inwoners werken in woonwijken. In bijvoorbeeld winkels of scholen, maar bijvoorbeeld ook als ZZP-er aan of vanuit huis. Wij zien kansen om werken in woonwijken te versterken, ook als belangrijke bijdrage aan het aantal benodigde banen voor de groei van onze bevolking én aan het doorbreken van saaie monofunctionaliteit. De bakker op de hoek zal wel niet meer terugkomen, maar waarom het kleine kantoor niet?

In de Woonvisie benadrukken wij dat kwaliteit en duurzaamheid van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Dit om de kwaliteit van het wonen in Amersfoort ook in de toekomst aantrekkelijk te houden en te laten aansluiten op de veranderende woningbehoefte.

Al meer dan 750 jaar is Amersfoort een prettige woonstad. Met deze woonvisie willen we, vooral vanwege de betrokkenheid van corporaties, bouwers én inwoners, een passende bijdrage leveren aan de kwaliteit van wonen in de komende twintig jaar. Ik dank daarom de vele deelnemers voor hun inbreng en wens alle huidige en toekomstige inwoners veel woongenot in onze prachtige stad!

*Gert Boeve,  
wethouder Economie & Wonen, Zorg & Welzijn,  
Vathorst & Amersfoort Vernieuwt*

# I Uitgangspunten voor het Woonbeleid

## 1.1 DE WOONVISIE ALS AGENDA VOOR SAMENWERKING

In de Woonvisie staat wat wij graag willen bereiken, hoe wij onze eigen rol zien, wat wij van de verschillende partijen op de woningmarkt verwachten en hoe wij de samenwerking met die partijen vorm willen geven. Wij stellen het speelveld vast en geven aan wat er op de agenda staat voor de komende jaren. Voor de uitvoering van deze agenda zijn wij aangewezen op de expertise, de inspanningen en investeringen van verschillende partijen op de woningmarkt. Door scherpe keuzes te maken kunnen wij extra aandacht geven aan de onderwerpen die wij belangrijk vinden.

Als basis voor deze woonvisie zijn eind 2010 vier rondetafelgesprekken gevoerd met een groot aantal partijen en de adviesraden. Daarbij is gesproken over de opgaven in het woonveld en is ingegaan op de rol die de verschillende partijen daarbij invullen.

Met dit woonbeleid gaat de gemeente aan de slag. De uitvoeringsagenda daarvoor is opgenomen in deze Woonvisie. Dat doen wij samen met de partijen in de stad. Wij zullen met elkaar geregeld moeten vaststellen of de geformuleerde rolverdeling en instrumenten evenals de verwachtingen nog voldoen. Indien nodig moeten wij de visie tussentijds op punten herijken.

Omdat de visie tot 2020 loopt en er veel dynamiek is op de woningmarkt zullen wij de visie in ieder geval halverwege deze periode evalueren. In 2013 maken we een eerste korte tussenstand van de ontwikkelingen vanaf 2011.

## 1.2 TERUGBLIK OP DE VORIGE WOONVISIE

De vorige Woonvisie: "Vitaliteit en verscheidenheid in een ongedeelde stad" (2006-2010) is opgesteld vanuit een ander beeld over de rol van de gemeente in het Wonen domein. Dat kwam mede doordat wij in die periode meer (financiële) middelen hadden om actief bij te dragen aan de geformuleerde doelstellingen. Van het Rijk ontvingen wij toen nog miljoenen euro's, onder meer in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS).

In de vorige Woonvisie was daarnaast een aantal abstracte en brede ambities geformuleerd waarop wij als overheid beperkt grip hebben. Het was niet altijd helder op welke wijze wij daarin een rol hadden en of wij daarop wel invloed hadden.

De lange termijn doelen van de vorige Woonvisie zijn nog steeds actueel en hebben ook in deze Woonvisie een plek gekregen. Hierbij gaat het om het borgen van de kwaliteit van Amersfoort als vitale stad om te wonen en te werken. Met aandacht voor zowel de uitleglocaties als voor de bestaande stad met het groene karakter van Amersfoort als belangrijke drager voor die kwaliteit.

De vorige woonvisie kende ook een vijftal korte termijn doelen. De concrete en meetbare doelen hieruit waren:

1 Het inspelen op ontwikkeling vraag en aanbod.

Daarbij is gekozen voor transformatie en renovatie om de huidige woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de toekomstige woningbehoefte. De belangrijkste aanpak op dat punt heeft een plek gekregen in het project Amersfoort Vernieuwt. Speciaal voor studenten zijn studentenwoningen gerealiseerd. Waaronder de spaceboxen aan de Eem. Door het experiment Huur op Maat is het aanbod huurwoningen voor de doelgroep vergroot en door inzet van de starterslening is de starter op de koopmarkt ondersteund. Ook is het belang van doorstroming in de woonvisie benadrukt. De doorstroming komt ook in de nieuwe Woonvisie als belangrijk doel terug.

2 Kwaliteitsimpuls voor de woningvoorraad door de veranderbaarheid en flexibiliteit van plattegronden.

Met het stellen van Basiseisen voor de woning en woonomgeving en de adviezen van de WAC (Woon advies commissie) is hieraan invulling gegeven. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over energiebesparende

maatregelen in hun bestaande woningvoorraad. De kwaliteit van de woningen is als onderdeel van duurzaamheid ook in de nieuwe woonvisie een belangrijk uitgangspunt.

3 Versterken woonmilieus moet bereikt worden door niet alleen de focus te leggen op woningen, maar ook de woonomgeving mee te nemen als drager van kwaliteit.

Dit is integraal onderdeel geworden van de ontwikkeling van Vathorst en Amersfoort Vernieuwt.

4 Doelgroepen die bijzondere aandacht vragen van het woonbeleid.

Hierbij is voor wonen en zorg aangesloten op het Wmo beleidskader. Voor het levensloopgeschikt bouwen zijn in de Basiseisen criteria opgenomen. De realisatie van de ambitie van 1200 zorgwoningen ligt op koers.

5 Slaagkans woningzoekenden

Helaas is de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden over de afgelopen Woonvisie periode teruggelopen.

In 2006 was die 21%, in 2010 was dat teruggelopen naar 14,6%. Belangrijkste oorzaak hiervoor is het teruglopen van de woningaanbod en het gestegen percentage toewijzingen aan urgenten, van 21,7% in 2006 naar 36,0% in 2010. Beide aspecten krijgen aandacht. Door over te gaan tot aanbiedingsafspraken met de corporaties willen wij de kansen voor woningzoekenden vergroten (zie hoofdstuk 3.3). In de vorige Woonvisie werd uitgegaan van een kwantitatief overschot in de kernvoorraad, het goedkope deel huurvoorraad. In deze woonvisie willen wij afspraken maken over het gehele sociale segment (goedkope en middeldure huur en koopgarant) en wij gaan er van uit dat die de komende jaren in omvang gelijk moet blijven. Terugdringing van het aantal urgenten wordt in separaat beleid vorm gegeven.

### **1.3 AMERSFOORT ONTWIKKELT ZICH VERDER TOT EEN DUURZAME, VITALE STAD MET EEN CENTRUMFUNCTIE VOOR DE REGIO**

In de koers voor de Structuurvisie Amersfoort 2030 is als ambitie vastgesteld dat wij willen dat Amersfoort zich verder ontwikkelt tot een duurzame, vitale stad met een centrumfunctie voor de regio.

De kracht van Amersfoort zit in de goede mix van stedelijkheid en groene leefbare wijken, met een waardevol historisch centrum in een groene omgeving.

#### *Programma voor de stad*

De vraag naar wonen in Amersfoort is en blijft groot. Voldoende nieuwbouw is belangrijk om de doorstroming op gang te houden zodat er in alle segmenten van de markt woningen beschikbaar komen.

Amersfoort is een aantrekkelijke en gewilde stad voor gezinnen en gezinsvormers gebleken en zal dat blijven. Het woningbouwprogramma van Vathorst sluit aan op deze vraag. Dit draagt bij aan de sterke sociaaleconomische positie van de stad.

Daarnaast willen wij inspelen op de positie van Amersfoort als jonge en levendige stad met een centrumfunctie voor de regio. Er is naast het groenstedelijke wonen ook behoefte aan centrumstedelijk wonen. Dat vraagt om een stedelijke invulling van de nieuwbouwlocaties rond de binnenstad. Voor studenten, starters en voor een deel van de vitale ouderen is dit een gewenst woonmilieu. Wij vinden het van belang om in te spelen op de woningvraag van vitale ouderen. Deze groep groeit sterk en bovendien laten zij bij verhuizing veelal een zeer gewilde woning achter die een lange verhuisketen op gang kan brengen.

#### *Beschikbaarheid van woningen*

Onze aandacht blijft uitgaan naar het aanbod van woonruimte voor woonconsumenten die zijn aangewezen op het sociale woningsegment. Daarbinnen is maatwerk nodig voor bijzondere doelgroepen die extra zorg en begeleiding nodig hebben. Wij kiezen bij de afspraken met de corporaties voor een nieuwe benadering waarbij wij de focus willen leggen op het aantal woningzoekenden dat aan een passende woning wordt geholpen. Ons doel is de zoektijd van actief woningzoekenden te verlagen. Daarvoor geven wij de corporaties de ruimte om woningen te verkopen of te verhuren op een manier die aansluit op de behoefte van de groepen die zijn aangewezen op het sociale woningsegment. Dit maatwerk resulteert in een efficiënte inzet van de sociale voorraad. Daarbij hebben wij ook in het bijzonder aandacht voor energielasten in deze sector.

### *Kwaliteitseisen*

De centrumstedelijke compacte invulling van locaties rondom de binnenstad sluit aan bij de duurzaamheidsambitie die uitgaat van intensief ruimtegebruik. Voor een duurzame stad is het daarnaast nodig dat nieuwbouwwoningen voldoende kwaliteit en toekomstwaarde hebben. Vooruitlopend op de komende vergrijzing is levensloopgeschikt bouwen het uitgangspunt. Ook in de bestaande voorraad zijn investeringen nodig om de kwaliteit, aanpasbaarheid, energiezuinigheid en mogelijkheden voor duurzame energieopwekking te verbeteren.

## **1.4 WOONBELEID VANUIT EEN NIEUWE BESTUURSFILOSOFIE**

We willen in deze Woonvisie duidelijk markeren waar wij als gemeente wel en niet over gaan. Het is immers een fictie dat wij als overheid overal invloed op kunnen uitoefenen. Als lokale overheid beheersen wij de woningmarkt niet langer met subsidies en regels. Wij zien opgaven in hun ware proporties, beseffen dat wij niet elke maatschappelijke opgave in ons eentje kunnen oplossen. Kennis en ervaring, om oplossingen voor complexe vraagstukken te vinden, zijn aanwezig bij de mensen, organisaties en bedrijven in de samenleving. Voor de gemeente betekent dit een andere en bescheidenere rol op de woningmarkt.

In deze Woonvisie stellen wij het speelveld voor de verschillende thema's vast. Wij bepalen welke rol wij daarin spelen, welke rol wij van andere partijen op de woningmarkt verwachten en wij geven de kaders van het speelveld mee. Ook geven wij aan welke instrumenten wij daarbij kunnen inzetten, zoals het organiseren van een jaarlijks debat met partijen over de ontwikkelingen op de woningmarkt of door alleen voor grote locaties op hoofdlijnen het ontwikkelprofiel vast te stellen.

### **GERARD VAN DE VEN**

**DIRECTEUR BESTUURDER OMNIA WONEN**

*“Omnia Wonen wil graag serieus met haar opdracht bezig zijn, ook in Amersfoort. Om dat goed te kunnen doen is het belangrijk te weten hoe de gemeente denkt. De woonvisie geeft richting. Dat is belangrijk bij beslissingen over bouwen en onderhouden van onze woningen.”*





Deze Woonvisie geeft ons een kader met een roloppvatting dat houvast biedt om adequaat te kunnen reageren op ontwikkelingen op de woningmarkt. Het geeft geen vastomlijnd programma, omdat ervaring leert dat dit vaak snel na het vaststellen van een visie weer door de feiten achterhaald wordt.

Woningmarktontwikkelingen en nieuwbouw die voor de stad belangrijk zijn benoemen wij, wij brengen deze onder de aandacht bij betrokkenen in de stad, zonder zelf een pasklaar antwoord te geven. Kwalitatief goede en gewilde woningbouw komt tot stand door de interactie tussen woonconsument en marktpartijen. Daarvoor laten wij alle ruimte. Wij stellen minder regels, omdat wij het vertrouwen hebben dat marktpartijen, woningcorporaties, zorgpartijen en de bewoners zelf hun eigen rol en verantwoordelijkheid nemen. In de Woonvisie geven wij aan hoe wij dat doen. Bijvoorbeeld door minder randvoorwaarden mee te geven over de programmatische invulling op nieuwbouwlocaties en met de corporaties prestatieafspraken op hoofdlijnen te maken.

Speciale aandacht blijft uitgaan naar de huishoudens die door een lager inkomen zijn aangewezen op het sociale segment. Verschillende partijen en maatschappelijke instellingen richten zich op de huisvesting en zorg voor deze groepen. Wij laten aan deze partijen de ruimte om met hun kennis en ervaring tot de best passende oplossing te komen voor deze doelgroepen. Voor een eerlijke en rechtvaardige verdeling van woonruimte stellen wij de kaders vast waarbinnen dat moet gebeuren en houden daarbij in de gaten of er geen doelgroepen buiten het aandachtsveld van de sociale sector dreigen te vallen.

## 1.5 ONZE ROL EN ONZE INSTRUMENTEN

Voor het invullen van onze rol op de woningmarkt hebben wij drie typen instrumenten. Deze zijn onderverdeeld naar de verschillende rollen die de gemeente heeft: de regierol, de rol als steller van randvoorwaarden en regels en een rol als investeerder.

### *I Gemeente als regisseur*

- Vastleggen van gewenste ontwikkelingen samen met partijen;
- Monitoring;
- Onderzoek, advisering en communicatie;
- Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid;
- Partijen bij elkaar brengen;
- Prestatieafspraken maken, programma's vastleggen;
- Citymarketing.

Onze rol wordt steeds meer die van een regisseur. Daarbij willen wij onze sleutelrol met monitoring, onderzoek en advies versterken om een bijdrage te kunnen leveren aan een beter functionerende markt. Wij bieden inzicht in de ontwikkelingen in de gemeente. Wij delen onze kennis met de partijen op de woningmarkt en dagen deze uit daarop te reageren.

### *II Gemeente als steller van randvoorwaarden en regels*

- Huisvestingsverordening (woonruimteverdeling en vergunningen voor de omzetting van woonruimte);
- Leegstandswet;
- Bestemmingsplannen: aantal woningen;
- Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling;
- Grondexploitatiewet;
- Parkeerbeleid;
- Welstandsbeleid.

Uitgangspunt is dat wij gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk faciliteren en stimuleren met of zonder regels.

### *III Gemeente als investeerder*

- Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV III);
- Grondprijzenbeleid;
- Jongeren- en studentenhuisvestingssubsidie;
- Openbare ruimte.

Onze rol als investeerder in het wonen is sterk afgenomen. Het ISV III is het laatste investeringsbudget dat wij van het Rijk ontvangen voor de investering in de stedelijke vernieuwing. In het Meerjaren Ontwikkeling Programma ISV III (november 2009), hebben wij vastgesteld dat wij deze investeringen inzetten op drie pijlers: Amersfoort Vernieuwt, Centrum Ontwikkelingen en Duurzame Leefomgeving.

Op locaties waar wij nieuwbouwgrond in eigendom hebben kunnen wij, indien haalbaar, zorgen voor een passende grondprijs voor bijvoorbeeld sociale huurwoningen. Daarnaast dragen wij zorg voor de openbare ruimte, waarbij een grotere betrokkenheid van derden (denk aan ontwikkelaars, corporaties en bewoners zelf) nodig is om de kwaliteit op langere termijn hoog te kunnen houden.

## 1.6 FLANKEREND BELEID

Deze Woonvisie vormt samen met onder meer de Visie Werklocaties en het Verkeer en Vervoerplan ook de input voor de Structuurvisie Amersfoort 2030. In de Structuurvisie worden de programma's uit deze visies vertaald naar ruimtegebruik, integraal afgewogen en worden de ruimtelijke keuzes gemaakt.

Voor de uitvoering van de Woonvisie zijn op een aantal punten ook instrumenten nodig van andere beleidsvelden. Het gaat daarbij om het economisch beleid (Visie Werklocaties), het Programma Duurzaamheid, het parkeerbeleid (Verkeer en Vervoerplan), bestemmingsplannen, het grondbeleid, Welstandsbeleid en het WMO beleidsplan.

### **HENRI A.J. HOFSTEENGE** DIRECTIEVOORZITTER RABOBANK AMERSFOORT EN OMSTREKEN

*'Wonen in Amersfoort, als lekker leven je lief is!  
De ambitieuze Woonvisie sluit nauw aan bij  
onze ambitie om ook in de toekomst als grootste  
hypotheekverstrekker van de regio Amersfoort, in  
nauwe samenwerking met partijen aangenaam  
wonen en werken in de regio Amersfoort goed te  
combineren.'*



## II Het programma voor de stad

### 2.1. DE WONINGBOUWOPGAVE

**MET DE BOUW VAN WONINGEN ZO VEEL MOGELIJK VOORZIEN IN DE WONINGBEHOEFTE.**

#### Het aantal woningen

Amersfoort kent door haar jonge bevolkingsopbouw en haar aantrekkelijke ligging in de Noordvleugel van de Randstad een blijvend grote woningvraag. Deze vraag komt zowel van de eigen bevolking als van huishoudens uit de Randstad en daarbuiten.

In de 'Woningmarktverkenning Amersfoort' is berekend dat de totale woningvraag van buiten Amersfoort en uit Amersfoort zelf 24.000 woningen bedraagt tot 2030 (gemiddeld 1.200 per jaar). Uitgaande van alleen de woningvraag van de eigen bevolking in Amersfoort moet de woningvoorraad met gemiddeld 650 woningen per jaar groeien (totaal 13.000 tot 2030).

#### Periode tot 2020

Er moet meer gebouwd worden dan alleen voor de eigen behoefte, want er is een groot aantal huishoudens van buiten Amersfoort dat op zoek is naar een woning in Amersfoort. Als we dat niet doen, zullen er verdringings-effecten optreden waarbij woningzoekenden uit Amersfoort moeten uitwijken naar bijvoorbeeld Almere.

In de afgelopen 10 jaar zijn gemiddeld ruim 1.000 woningen per jaar gebouwd. Voor de komende jaren streven wij naar een gemiddelde netto toevoeging van 900 woningen per jaar. Dat streefprogramma ligt daarmee tussen de eigen vraag en de totale vraag.

In de ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht en het Streekplan zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat wordt gebouwd in Amersfoort. Voor de periode tot 2020 zijn er net niet voldoende woningbouwlocaties beschikbaar om het streefcijfer van 900 woningen te halen (zie de rechter kolom).

Aantal woningen	Woningvraag		Woningaanbod**	
			Inzet	Beschikbaar
PERIODE	EIGEN VRAAG	TOTALE VRAAG*	STREEFPROGRAMMA	BOUWLOCATIES***
2010-2014	3.250	7.000	4.500	4.600
2015-2019	3.250	5.000	4.500	4.000
2020-2029	6.500	12.000	9.000	3.100
totaal	13.000	24.000	18.000	11.700

\*Vraag vanuit eigen bevolking en de vraag van buiten de gemeente naar woningen in Amersfoort

\*\*Netto (nieuwbouw minus sloop)

\*\*\*Het aantal woningen dat op de nu bekende (dd. november 2010) bouwlocaties gerealiseerd zou kunnen worden.

#### Periode 2020-2030

Voor de periode 2020 tot 2030 ligt het aantal woningen op de dan beschikbare locaties fors lager dan het streefprogramma. De aantallen liggen zelfs lager dan de woningvraag van de eigen bevolking. Voor die periode zou op basis van het streefprogramma nog gezocht moeten worden naar bouw mogelijkheden voor nog circa 6.300 woningen. Ter vergelijking: in Nieuwland staan 5.500 woningen. Dat is dan ook geen geringe opgave. In de Structuurvisie zullen de ruimtelijke mogelijkheden in verhouding tot de andere programma's zorgvuldig moeten worden afgewogen. Enerzijds zal een balans gezocht moeten worden tussen voldoende woningen om te voorzien in de behoefte (niet te grote druk op de woningmarkt) en anderzijds een aanvaardbare ruimtelijke inpassing

<sup>1</sup> Uitgevoerd door ABF-research ter voorbereiding van het opstellen van de Woonvisie.

die recht doet aan de gewenste mix van stedelijkheid en groene leefbare wijken.

Een deel van de extra binnenstedelijke woningbouwlocaties die nodig zijn na 2020 achten wij kansrijk op een aantal werklocaties die getransformeerd kunnen worden naar (deels gemeente) woonlocaties. Het bedrijventerrein De Isselt, het middelste deel ten westen van de Kop van Isselt, komt hiervoor in beeld door de gunstige ligging nabij het stadscentrum en aan de Eem. Een ander voorbeeld is de mogelijkheid om op de kantorenlocaties De Hoef en De Brand woningbouw toe te staan. Dit is in lijn met de Visie Werklocaties. Bij het opstellen van de Structuurvisie Amersfoort zullen deze opties nader worden afgewogen.

Over de realisatie van het programma dat niet binnen Amersfoort kan worden opgevangen is afstemming met de gemeenten in de regio, de Noordvleugel Utrecht en met de Provincie vereist.

Inventarisatie beschikbare bouwlocaties	Aantal woningen	
	2010 - 2019	2020-2029
Vathorst	5.000	2.050
Vathorst West	1.200	450
Amersfoort Vernieuwt (2.000 nieuwbouw 800 sloop)	850	600
Centrumstedelijk (Eemplein/Zonnehof/Puntenbrug etc)	600	
Kop van Isselt	50	
Emplacement <sup>2</sup>	900	
Diverse inbreidingslocaties <sup>3</sup>		
<b>TOTAAL</b>	<b>8.600</b>	<b>3.100</b>

### Woningbouwopgave, de aantallen

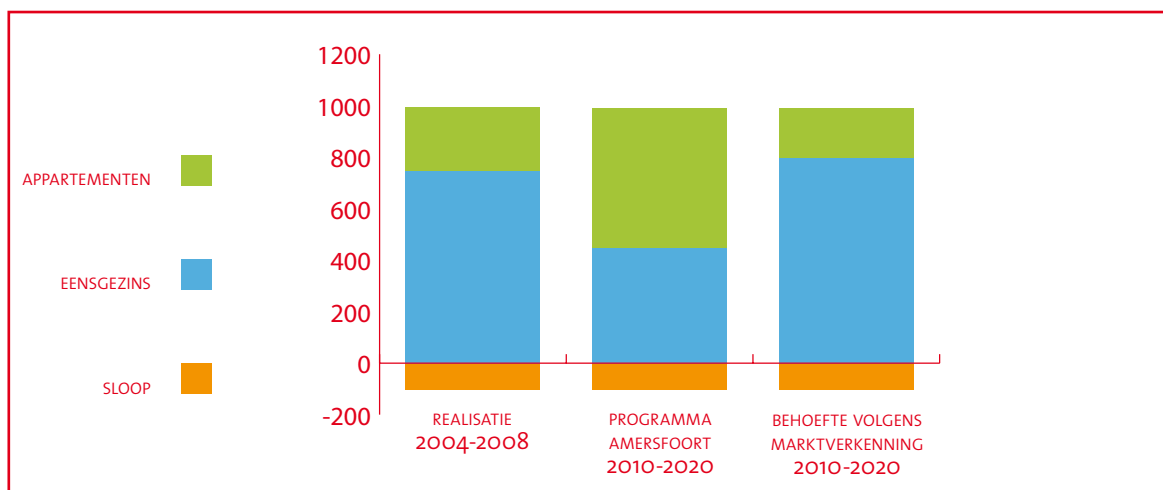
<b>Doel</b>	Zo veel mogelijk voorzien in de behoefte, waarbij de streefwaarde vanuit wonen ligt op gemiddeld 900 woningen per jaar.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wij voorzien in bouwplancapaciteit door het aanwijzen van locaties in de Structuurvisie Amersfoort 2030, na afweging van het woningbouwbelang tegen andere belangen met als randvoorwaarde het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>– Ruimte voor functiemenging en transformatie van werklocaties naar gemengde woon/werklocaties bieden een mogelijkheid om (na 2020) in woningbehoefte te voorzien.</li> <li>– Wij voorzien in het tijdig gereed hebben van bestemmingsplannen met een bouwtitel.</li> <li>– Ontwikkelaars, corporaties en particuliere bouwers ontwikkelen op deze locaties bouwplannen die optimaal aansluiten op de vraag van woonconsumenten.</li> </ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Monitoring</li> <li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid</li> </ul> </li> <li>• Regelgever               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestemmingsplannen: aantal woningen</li> </ul> </li> </ul>

<sup>2</sup> 500 woningen op het Emplacement zijn in het programma tot 2030 meegenomen. De overige woningen in de periode na 2030.

<sup>3</sup> Dit betreft een groot aantal locaties verspreid over de stad. Naast enkele grotere locaties zoals bijvoorbeeld De Lichtenberglocatie, Amerhorst, Kop Schorhorst, de ABC-school in Liendert, Kraailandhof en de locatie van Europatuin zijn er ook tal van kleine locaties.

## Woningtypen

Naast de bouw van voldoende woningen is het van belang dat het aanbod van woningtypen aansluit bij de consumentenvraag. Wij gaan monitoren welke programma's er in voorbereiding zijn en zullen deze regelmatig vergelijken met uitkomsten van woningmarktonderzoek. Nieuw is dat we voor onszelf een actieve rol als informatieverstrekker zien door partijen hierover te informeren en samen met partijen deze informatie te analyseren. Hiervoor zullen we jaarlijks een woningmarktdebat organiseren. Samen met partijen op de woningmarkt bespreken we hoe vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd kunnen worden. De onderwerpen uit de woonvisie zoals bouwen voor vitale ouderen, centrumstedelijke nieuwbouw, de doelgroep van beleid zullen daarbij aan de orde komen.



### RALPH DE VRIES GEDEPUTEERDE PROVINCIE UTRECHT

*“Amersfoort wil de komende jaren met de bouw van woningen zoveel mogelijk aansluiten bij de vraag van de consument. Ik vind dit een goed streven! De komende jaren ligt er een grote binnenstedelijke opgave waar bouwen met hoge kwaliteit, flexibiliteit en transformatie zeer belangrijk in zijn.”*



Het eerste thema dat aan bod zal komen is het hoge aandeel appartementen dat wordt voorzien in de huidige programma's voor de toekomstige locaties in de stad. Het aandeel appartementen in de bouwplannen die in voorbereiding zijn bedraagt circa 50%. Volgens woningbehoefteonderzoek is de behoefte hieraan de komende jaren veel lager (ruim 20%). De betere appartementenlocaties zullen verkocht en gebouwd worden, maar door het overaanbod zal voor een deel van de projecten herprogrammering nodig zijn. In het hoofdstuk over het profiel van de stad geven we op hoofdlijnen aan dat een laag appartementenprogramma in Vathorst gewenst is en dat de ruimte voor appartementen gelaten moet worden in het centrumstedelijk woonmilieu. De nadere invulling daarbinnen laten we over aan de markt.

In figuur 1 is links (in groen) aangegeven hoeveel appartementen zijn gebouwd in de periode 2004-2008. Dit sluit sterk aan bij de 20% appartementen die de woningmarktverkenning als behoefte aangeeft (kolom rechts). Het programma dat in voorbereiding is (midden) kent een veel hoger aandeel appartementen (ca. 50%). Wij willen zo veel mogelijk voorzien in het streefprogramma van 900 woningen per jaar, met een zo goed mogelijke balans tussen woningaantallen en woningtypen.

Als een deel van de appartementen in de programma's wordt omgezet in eengezinswoningen zal het aantal woningen op de beschikbare bouwlocaties afnemen. Met appartementenbouw kunnen meer woningen op een locatie gerealiseerd worden. Dat kan er toe leiden dat er meer locaties gezocht moeten worden om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Dat speelt vooral voor de periode 2020-2030, als het accent meer ligt op binnenstedelijke locaties.

## Woningbouwopgave, de differentiatie naar woningtypen

<b>Doel</b>	Optimale aansluiting van het nieuwbouwaanbod op de woningvraag.
<b>Aanpak</b>	<p>Marktpartijen en corporaties zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van een type woningproduct dat aansluit op de consumentenvraag.</p> <p>Wij leveren door monitoring en onderzoek een overzicht van de differentiatie van het programma. Hierin zijn opgenomen de in voorbereiding zijnde locaties en een periodieke analyse van de vraag op de woningmarkt.</p> <p>Ontwikkende partijen leveren de voor de monitoring benodigde informatie over hun projecten.</p>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol <ul style="list-style-type: none"> <li>– Benoemen en onderbouwen van gewenste ontwikkelingen samen met de partijen</li> <li>– Monitoring</li> <li>– Onderzoek, advisering en communicatie</li> <li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid</li> <li>– Partijen bij elkaar brengen</li> </ul> </li> <li>• Regelgever <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling</li> </ul> </li> </ul>

## 2.2. PROFIEL VAN DE STAD

**AMERSFOORT ONTWIKKELT ZICH VERDER ALS STAD MET EEN STERKE SOCIAALECONOMISCHE POSITIE: AANTREKKELIJKE WOONSTAD VOOR GEZINNEN. AMERSFOORT VERSTERKT HAAR PROFIEL ALS JONGE EN LEVENDIGE STAD: AANTREKKELIJKE WOONSTAD VOOR JONGEREN EN STUDENTEN**

Amersfoort heeft een diversiteit aan verschillende inwoners en typen huishoudens. Binnen de diversiteit zien wij dat de huishoudensgroepen 'gezinnen en gezinsvormers' en de 'jongeren en studenten' belangrijk zijn voor het sterke sociaaleconomische profiel van onze stad. Het grootste deel van de woningvraag komt van deze groepen. De vraag van deze groepen is de komende jaren blijvend. De nieuwbouw met een gezinsprofiel draagt het beste bij aan doorstroming en daarmee aan de kansen voor alle huishoudensgroepen om een passende woning te vinden. De inzet op het 'gezinsprofiel' sluit natuurlijk niet uit dat ook andere huishoudensgroepen hier prima kunnen wonen, zeker omdat wij inzetten op levensloopgeschikt bouwen (Hoofdstuk 4. Kwaliteit en duurzaamheid).

### Gezinnen en gezinsvormers

Amersfoort heeft een aantrekkelijk woon- en werkklimaat met een menging van stedelijke en groene woon- en werkmilieus (groen, veilig en kindvriendelijk). Ook de gunstige reisafstand naar de grote economische centra in de Randstad maakt het wonen en werken in Amersfoort aantrekkelijk. Het zijn ook vooral gezinsvormers en jonge gezinnen die zich de afgelopen jaren in Amersfoort hebben gehuisvest. Met het relatief hoge aandeel hoog opgeleiden binnen deze groep heeft Amersfoort een ruime vertegenwoordiging van werkgelegenheid in de (kennisintensieve) dienstverlening aangetrokken. Deze groep is daarmee belangrijk als motor voor de economische groei (zie ook onze Economische Visie 'Een vitale stad in een complete regio').

We blijven de komende jaren inzetten op het behoud van ons sterke profiel als gezinsstad. Dat betekent dat we ons blijven richten op stadsuitbreiding met vooral eengezinswoningen in een groene en veilige (kindvriendelijke) woonomgeving met voorzieningen. Ook een goede bereikbaarheid is hierbij van belang.

Met onze activiteiten in het kader van de Citymarketing willen wij de kwaliteit die wij te bieden hebben als gezinsstad om te wonen en te werken landelijk extra onder de aandacht brengen.

### BELANGRIJKE WENSEN VAN BEWONERS

Vanuit Citymarketing weten we welke eigenschappen mensen het belangrijkste vinden voor hun (toekomstige) woonplaats; een goede plaats om kinderen op te laten groeien (70%), groene leefomgeving (50%) en veiligheid (45%). Ook belangrijk vindt men bijvoorbeeld goed bereikbaar met auto (36%), goed woningaanbod (29%), voldoende passende werkgelegenheid (28%) en aantrekkelijk stadscentrum (28%). Veel minder spelen evenementen en festivals (3%), grote diversiteit van de wijken (1%) en innovatief (1%).

### Jongeren en studenten

Naast het 'gezinsprofiel' ontwikkelt Amersfoort ook het profiel als jonge en levendige stad met jongeren en studenten. Met een aandeel jongeren en studenten van 5% gaat dit om een kleinere groep, maar door de versterking van de aantrekkelijkheid van onze binnenstad en het aanbod van hoger onderwijs zien we kansen om delen van deze groep vast te houden in onze stad. We willen met ons woonbeleid de huisvestingsmogelijkheden voor studenten verbeteren en op die manier een bijdrage leveren aan de uitbreiding van het onderwijsaanbod in onze stad. Dit sluit aan op het economisch beleid van de gemeente. In de huidige vragersmarkt in de koopsector is het cruciaal dat een starter tot de aankoop van een woning kan overgaan. Als een starter een bestaande woning koopt kan de eigenaar van die woning een stap in zijn wooncarrière maken door te verhuizen.

Studenten vinden hun huisvesting deels in de bestaande voorraad van corporaties en particulieren. De gemeentelijke regels in de Huisvestingsverordening voor het omzetten van woningen naar kamerverhuurpanden hebben we verruimd. We stellen daarbij voorwaarden aan de kwaliteit van de panden, zoals brandveiligheid en zaken die invloed hebben op de openbare ruimte zoals voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast willen we corporaties en/of ontwikkelaars uitnodigen om te komen met plannen voor specifieke studentencomplexen in een centrumstedelijke setting rondom de binnenstad, bijvoorbeeld een campusmodel. Studentenhuisvesting vraagt ruimte voor maatwerk in de kwaliteitseisen die we aan woningen en de parkeernorm stellen.

## Profiel van de stad met een sterke sociaaleconomische positie en als jonge en levendige stad

<b>Doel</b>	Behouden en zo nodig versterken van die specifieke kwaliteiten (woning, woonomgeving, voorzieningen en een goede bereikbaarheid) die het voor gezinnen aantrekkelijk maakt om in Amersfoort te wonen. Versterken van de aantrekkelijkheid als stad voor jongeren en studenten.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wij voorzien in een openbare ruimte die aansluit op de vraag van deze doelgroepen, wij bieden (bestemmingsplan-)ruimte voor detailhandel, voorzieningen en werken.</li><li>– Ontwikkelaars, corporaties en particuliere bouwers investeren in de ontwikkeling van woningen en woningbouwlocaties die aansluiten op de behoefte van deze groepen.</li></ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol<ul style="list-style-type: none"><li>– Citymarketing</li><li>– Voor grote bouwlocaties de gewenste ontwikkelingen samen met de partijen vastleggen</li></ul></li><li>• Regelgever<ul style="list-style-type: none"><li>– Huisvestingsverordening (ruimte voor kamerverhuur en woningsplitsing)</li><li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling</li><li>– Beheer en onderhoud van de openbare ruimte (groen en veilig).</li></ul></li><li>• Investeerder<ul style="list-style-type: none"><li>– Openbare ruimte</li><li>– Jongeren- en studentenhuysvesting subsidie</li></ul></li></ul>

### 2.3 DIVERSITEIT IN WOONMILIEUS

#### UITGANGSPUNT VOOR HET WONINGBOUWPROGRAMMA VORMEN DE UITBREIDING VAN HET CENTRUM-STEDELIJK WOONMILIEU, HET VERSTERKEN VAN DE NAOORLOSE WIJKEN EN DE VERDERE UITBOUW VAN HET GROENSTEDELIJK WONEN IN VATHORST.

Alleen voor de grotere nieuwbouwlocaties omschrijven we de gewenste woonmilieus en geven richting aan de wijze waarop deze locaties worden ingevuld (woonmilieuprofiel). Hierin worden de randvoorwaarden voor de planontwikkeling meegegeven over de woningdichtheid, functiemenging, parkeren, financiële doelgroepen en de openbare ruimte. Naast de uitbreiding van het groenstedelijk woningaanbod in Vathorst (sterk gericht op gezinnen) en met de vernieuwingsopgave van Amersfoort Vernieuwt, ligt er een opgave in de uitbreiding van het aanbod centrumstedelijk wonen in Amersfoort. Hiermee versterken wij de positie als stedelijk hart van de regio.

Voor andere delen van de stad en bij ontwikkelingen op kleinere locaties zal de nieuwbouw moeten passen binnen het daar aanwezige woonmilieu en ligt voor ons de focus op een zorgvuldig proces van de programma-keuze (zie paragraaf Maatwerk in bestaande wijken).

#### Uitbreiden Centrumstedelijk Wonen

De berekende behoefte aan centrumstedelijk wonen bedraagt maximaal 300 woningen per jaar. In de periode 2010-2020 ligt het aanbod met 150 woningen per jaar op de locaties Kop van Isselt, Eemplein, Zonnehof en het Stationsgebied/Oliemolenkwartier daaronder. Opvallend is wel dat de behoefte sterk gericht is op eengezinswoningen en niet op appartementen. Dat maakt het lastig om één op één in die behoefte te voorzien. Wij zullen een Amersfoortse invulling moeten geven aan het compact binnenstedelijk bouwen met een hoog aandeel grondgebonden woningen. Dat vraagt om de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, zoals stadswoningen met een kleine buitenruimte. Dergelijke stedelijke ontwikkelingen zullen in de zone rond de binnenstad met de centrumstedelijke invloedssfeer worden gerealiseerd. Het gaat om De Kop van Isselt, het Emplacement, De Zonnehof en om een aantal kleinere locaties. Hier is de nabijheid van de binnenstad en voorzieningen en levendigheid om de hoek een belangrijke motivatie om daar te gaan wonen. Inzetten op stedelijke woningtypes betekent minder



traditionele eengezinswoningen bouwen en meer grondgebonden stadswoningen en herenhuizen, in hoge dichtheden met behoud van uitstraling. Maar ook: appartementen in meer variëteit, wooncomfort en buitenruimte en vooral geen standaard appartementenblokken. In tegenstelling tot de rest van de stad geven we hier wel (beperkt) ruimte voor de bouw van kleinere starterswoningen die aansluit bij de vraag van jonge woonconsumenten.

Binnen de centrumstedelijke invloedssfeer verlangen wij een hogere woningdichtheid en is een gemengde ontwikkeling met functiemenging een voorwaarde. Om hoge dichtheden mogelijk te maken en de kwaliteit van de (semi-)openbare ruimte te waarborgen geven wij als randvoorwaarde mee dat het parkeren zo veel mogelijk in gebouwde parkeeroplossingen wordt gerealiseerd.

Voor de periode 2020-2030 is het aanbod centrumstedelijk wonen nog beperkt. Alleen het Emplacement is dan in beeld als locatie voor centrumstedelijk wonen.

### **ONDERSCHIED EENGEZINSWONINGEN EN APPARTEMENTEN VERVAAGT.**

De tijd van een standaard eengezinswoning of appartement is voorbij. De woonwensen en –eisen van huishoudens veranderen, dus ook de woningen. Thematische woonconcepten gericht op “leefstijl en beleving”, “wellness” en “vrijtijdsbeleving” zijn mede bepalend voor de te bouwen woningen.

Het onderscheid tussen de traditionele eengezinswoningen en het appartement vervaagt. In de plaats daarvan worden tussenvormen gerealiseerd. Van groot belang is dat wordt aangesloten bij de ontwikkeling van de vraag van de woonconsument. Ontwikkelingen van de laatste tijd: waterwonen, solids, groeiwoningen, atelierwoningen, geluidswalwoningen, historiserend bouwen en seniorenstad

### **Uitbreiden van het centrumstedelijk wonen in Amersfoort.**

<b>Doel</b>	In en rondom de binnenstad nieuwe woongebieden ontwikkelen met een ‘Amersfoortse stedelijkheid’ in hogere woningdichtheden en ruimte voor functiemenging.
<b>Aanpak</b>	Wij gaan voor de grotere ontwikkellocaties een woonmilieuprofiel vaststellen waarin we uitspraken doen over onder meer de woningdichtheid, openbare ruimte, functiemenging en parkeren. In bestemmingsplannen bieden we ruimte voor flexibiliteit (verkaveling en woningtypen) om binnen de randvoorwaarden van een woonmilieuprofiel maatwerk te kunnen leveren voor de woningvraag. Ontwikkelaars, corporaties en particuliere bouwers ontwikkelen binnen deze randvoorwaarden woningbouwplannen die optimaal aansluiten bij de wensen van de woonconsument en ruimte bieden voor maatwerk voor specifieke woonwensen.
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vastleggen van gewenste ontwikkelingen</li> </ul> </li> <li>• Regelgever             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestemmingsplannen: aantal woningen</li> <li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling</li> <li>– Grondexploitatiewet</li> <li>– Parkeerbeleid</li> <li>– Beheer en onderhoud van de openbare ruimte.</li> </ul> </li> <li>• Investeerder             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV III)</li> </ul> </li> </ul>

## Versterken naoorlogse Woonwijken

Met het programma Amersfoort Vernieuwt zijn wij samen met de corporaties en partners in de wijk aan de slag gegaan met het versterken van het woon- en leefklimaat in deze wijken. Het programma is gericht op een aantal naoorlogse wijken (Liendert/Rustenburg, Randenbroek/Schuilenburg en Kruiskamp) waar de woonkwaliteit onder druk stond. De voorraad was eenzijdig samengesteld en verouderd met een sterke oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen. De bewoners ervaren overlast en voelen zich onveilig. De betrokkenheid bij de buurt is niet groot en de sociaal economische positie van bewoners is gemiddeld lager dan in de rest van de stad.

Belangrijk is het behouden van de aantrekkingskracht van deze wijken en de kansen die ze bieden voor jongeren, starters, studenten en gezinnen op onze woningmarkt. Veel starters op de woningmarkt beginnen hier hun wooncarrière. Delen van deze wijken hebben door de levendigheid een grote aantrekkingskracht. Die wordt versterkt als er ruimte wordt geven aan een mix van wonen en werken (meer centrumstedelijk wonen). Daarnaast zijn er delen waar de aantrekkingskracht ligt in het groenstedelijk wonen. Bij de aantrekkelijkheid speelt ook het ruime aanbod van goedkopere woningen een belangrijke rol.

Het doel van Amersfoort Vernieuwt is om het leven in de wijken op veel gebieden prettiger te maken. Het wonen bijvoorbeeld, maar ook het samenleven en de voorzieningen in de wijk. Hiervoor zijn plannen ontwikkeld die tussen 2007 en 2020 worden uitgevoerd. Dat gebeurt in nauw overleg met bewoners en andere partijen in de wijk. Het gaat daarbij om ruimtelijke en sociaaleconomische investeringen in woningbouw, openbare ruimte, voorzieningen, winkels, veiligheid en sociaaleconomische projecten.

### KOOS KOOLSTRA DIRECTEUR ALLIANTIE EEMVALLEI

*“De Alliantie investeert in de woonkwaliteit van wijken waar zij het verschil kan maken en waar ook andere partijen, zoals gemeente en bewoners, eveneens investeren in veiligheid, onderwijs en werkgelegenheid. Dat is de kracht van Amersfoort Vernieuwt.*

*De woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de neuzen dezelfde kant op te krijgen. Het is van belang dat dit zowel een lokale als regionale dimensie krijgt.”*



De aanpak richt zich op het tegengaan van de veroudering van de voorraad en segregatie in de wijk. Daarnaast richt deze zich op het vasthouden van hogere- en middeninkomens in de wijken. Met de vernieuwingsslag van sloop, nieuwbouw, renovatie en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte wordt ook de kans aangegrepen om voldoende geschikte woningen voor een brede doelgroep te realiseren en bewoners zo meer mogelijkheden te geven om binnen de wijk door te stromen. Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing wordt ingezet ter dekking van lopende afspraken over de gemeentelijke bijdrage voor de (her)inrichting van het openbaar gebied bij sloop- en nieuwbouwprojecten.

Amersfoort Vernieuwt is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Amersfoort en de woningcorporaties Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland. De corporaties investeren in de woningvoorraad, wij investeren mee in de infrastructuur, voorzieningen en openbare ruimte.

### Versterken naoorlogse Woonwijken (Amersfoort vernieuwt)

<b>Doel</b>	Vernieuwing en kwaliteitsimpuls voor het wonen, de woonomgeving en de leefbaarheid in de naoorlogse wijken van Amersfoort.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wij hebben gezamenlijk met de corporaties Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland het programma voor de stedelijke vernieuwing vastgesteld en daarover prestatieafspraken en investeringsafspraken gemaakt.</li> <li>– Bewoners en andere betrokkenen in de wijk worden hierbij intensief betrokken.</li> </ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Monitoring doelstellingen en uitvoering programma's</li> </ul> </li> <li>• Regelgever               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling</li> <li>– Grondexploitatiewet</li> </ul> </li> <li>• Investeerder               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)</li> <li>– Grondprijzenbeleid</li> <li>– Openbare ruimte</li> </ul> </li> </ul>

### Vathorst met hoogwaardig groenstedelijk wonen

Een belangrijk deel van de woningvraag in Amersfoort is gericht op eengezinswoningen (rijtjes, hoekhuis, 2<sup>^</sup>kap, vrijstaand) in een groenstedelijk woonmilieu. Het woningbouwprogramma in Vathorst (en op termijn Vathorst West) sluit aan op deze vraag. Toch moeten we qua woonmilieu ervoor waken dat we niet alleen meer van hetzelfde bouwen. Gezien de grote concurrentie van vergelijkbare wijken zowel in de Randstad als ook in de regio, nu en in de toekomst, is een blijvende inzet op hoogwaardige kwaliteit en een herkenbare eigen identiteit van groot belang.

De woonkwaliteit in de nieuwe buurten in Vathorst is zeer aantrekkelijk voor gezinnen en gezinsvormers. Wij blijven inzetten op kwaliteitseisen voor nieuwbouw, grote groen- en speelvoorzieningen op loopafstand in de buurt, voldoende parkeergelegenheid, de aanwezigheid van voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Deze zijn belangrijk voor de toekomstkwaliteit van Vathorst, zodat deze zich positief kan blijven onderscheiden ten opzichte van andere wijken. De ligging op relatief grote afstand van de centrumvoorzieningen van de stad Amersfoort maakt dat de eigen kwaliteit van de wijk zelf en de goede bereikbaarheid nog extra van belang is. Het aandeel appartementen in Vathorst willen we beperkt houden.

Om door de jaren heen Vathorst voor alle leeftijdscategorieën prettig te houden is het noodzakelijk vooraf over de realisatie van een aantal zaken na te denken. Voorbeelden daarvan zijn scholen waar mogelijk op termijn minder vraag naar is, maar ook bij de realisatie moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met de flexibiliteit van (speel-)voorzieningen in de wijk. Dat is nodig om in te kunnen spelen op de veranderende leeftijdsopbouw in de wijk en de behoefte aan (speel-)voorzieningen, van onder meer opgroeiende kinderen.

Woningbouwontwikkeling vraagt de komende periode om een meer vraaggerichte benadering. Op deze wijze

kan ingespeeld worden op specifieke wensen van de woonconsumenten. Dat gebeurt o.a. door kleinschaligere projectontwikkeling. Met kleine deelplannen kan beter aangesloten worden op de vraag van specifieke doelgroepen. Het biedt bovendien de flexibiliteit om succesvolle deelplannen te herhalen en deelplannen die niet goed verkochten niet te herhalen. Particulier opdrachtgeverschap is voor een deel van de woonconsumenten een manier om vraaggericht te bouwen.

Naast de vraag naar groenstedelijk wonen blijkt uit woningbehoefteonderzoek dat er ook behoefte bestaat aan het dorpse woonmilieu. Op basis daarvan zou het een logische keuze zijn om voor ontwikkeling van Vathorst West voor een dorpse invulling te kiezen.

### WONEN MET GELIJKGESTEMDEN

Waar het om gaat, is dat mensen op het kleinschalige niveau van een complex, straat, pleintje of buurtje graag bij gelijkgestemden wonen met een vergelijkbare culturele achtergrond, normen- en waardenpatroon, levensfase en gezinssamenstelling. Vaak leidt dat impliciet ook tot een vergelijkbaar inkomensniveau, maar dat hoeft niet. Onze koers is dat het prima is als gelijkgestemden clusteren, zolang het maar niet leidt tot grote concentraties van goedkope wooncomplexen. Mede daarom is het belangrijk om binnen één woonmilieu altijd weer te streven naar variëteit in de verschillende woonsferen.

### Hoogwaardig groenstedelijk wonen in Vathorst

<b>Doel</b>	Vathorst verder ontwikkelen als een wijk met een toekomstbestendige woonkwaliteit, met een eigen identiteit en hoogwaardige woonkwaliteit.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ruimte bieden voor vraaggericht bouwen.</li> <li>– Randvoorwaarden voor kwaliteit stellen (openbare ruimte, parkeergelegenheid, bereikbaarheid ect).</li> <li>– Particulier opdrachtgeverschap.</li> </ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol <ul style="list-style-type: none"> <li>– Monitoring doelstellingen en uitvoering programma's</li> </ul> </li> <li>• Regelgever <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling</li> <li>– Grondexploitatiewet</li> </ul> </li> <li>• Investeerder <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grondprijzenbeleid</li> <li>– Openbare ruimte</li> </ul> </li> </ul>

### Maatwerk in bestaande wijken

**NIEUWBOUW IN BESTAANDE WIJKEN IS MAATWERK GERICHT OP DE BEHOEFTE IN DE BUURT, DAT VRAAGT OM EEN COMMUNICATIEGERICHTE ONTWIKKELING.**

Vanuit ons woonbeleid geven wij geen randvoorwaarden mee over het programma op kleine locaties (tot circa 30 woningen). Bij grotere nieuwbouwlocaties in bestaande wijken vragen wij aan de ontwikkelende partijen om op basis van een analyse van de woningbehoefte in de wijk of buurt tot planontwikkeling te komen. Dit moet passen bij de sfeer en schaal van de buurt. Ontwikkelaars en corporaties geven daar zelf invulling aan en wij geven daarvoor alleen een procesvereiste mee.

Ontwikkelaars en corporaties die woningbouw willen ontwikkelen maken een analyse van de aanwezige woningvoorraad in een buurt of wijk en de behoefte aan woningen. Deze analyse wordt door de ontwikkelaar gepresenteerd en de (mogelijke) toekomstige bewoners worden hierbij betrokken. Die analyse dient als basis voor de planontwikkeling en gebruiken wij als onderbouwing voor de bestemmingsplanprocedure. Bijkomend effect is

dat dit draagvlak oplevert bij de bewoners in de wijk of buurt voor nieuwbouwplannen.

De nieuwbouwprogramma's zouden zich bij voorkeur moeten richten op woningen die momenteel niet of onvoldoende in een wijk of buurt beschikbaar zijn, maar waaraan bij de consumenten in die buurt of wijk wel behoefte bestaat. Vanuit dat perspectief is de behoefte van vitale ouderen markttechnisch interessant en bovendien leidt zo'n verhuizing vaak tot een lange doorstroomketen. In Hoogland is bijvoorbeeld relatief weinig aanbod gelijkvloerse woningen, terwijl door de vergrijzing deze behoefte wel ontstaat (zie 3.2. Bouwen voor vitale ouderen).

### Maatwerk in bestaande wijken

<b>Doel</b>	Ontwikkelen van bouwplannen in bestaande wijken vanuit de behoefte van de buurt.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Voor ontwikkellocaties met meer dan 30 woningen maken ontwikkelaars, corporaties en particuliere bouwers een analyse van de behoefte en consulteren (toekomstige) bewoners.</li><li>– Wij stellen onderzoeksgegevens beschikbaar en gebruiken de analyse voor de onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging.</li><li>– Wij zijn terughoudend bij het faciliteren van bestemmingsplanruimte voor appartementen buiten het centrumstedelijke woonmilieu, tenzij het gaat om initiatieven van en voor vitale ouderen.</li></ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol<ul style="list-style-type: none"><li>– Onderzoek, advisering en communicatie</li><li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid</li></ul></li><li>• Regelgever<ul style="list-style-type: none"><li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden voor ontwikkeling (paragraaf financiële haalbaarheid)</li><li>– Parkeerbeleid</li><li>– Bouwkwaliteitseisen</li></ul></li></ul>

## 2.4. FUNCTIEMENGING VAN WONEN EN WERKEN

### WONEN EN WERKEN RAKEN STEEDS MEER MET ELKAAR VERVLOCHTEN EN DAAR VOOR WILLEN WE MEER RUIMTE BIEDEN.

Wij willen ruimte geven voor functiemenging omdat dat past binnen de stedelijke dynamiek en de veranderende woonwensen. De vervlechting van wonen en werken zien we in alle stedelijke woonmilieus, maar met verschillende accenten. Dit is ook de lijn in de Visie Werklocaties waar bij werkfuncties een verschuiving zichtbaar is van grootschaligheid naar kleinschaligheid en van formele locaties (kantoor- en bedrijfsterreinen) naar informele locaties (gemengde zones en woonwijken). Functiemenging kan op verschillende schaalniveaus gestalte krijgen: binnen de woning, in de straat, in de buurt, in delen van de stad. De mate van stedelijkheid speelt een rol bij de kansen voor combinaties van wonen en werken. Functiemenging draagt bij aan de reuring, sociale veiligheid, levendigheid en afwisseling in de woonomgeving.

### Woongebieden

In Groenstedelijke milieus zijn vooral kansen aanwezig op het niveau van de woning zelf: (digitaal) thuiswerken, maar ook meer naar buiten gerichte bedrijvigheid in de sfeer van cultuur, ambacht en dienstverlening.

Amersfoort kent een groot aantal zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers) die vaak vanuit hun eigen woning werken. Wij willen ruimte bieden aan een verdere groei van deze groep die bijdraagt aan de economische vitaliteit van onze stad. Uitgangspunt is dat het woon- en leefklimaat behouden blijft. Begin 2010 zijn met de Regeling Beroepen en bedrijven aan huis de mogelijkheden hiervoor in de hele stad verruimd.

In Centrum Stedelijke milieus en wijken in de centrumstedelijke invloedssfeer liggen ook kansen voor menging op het niveau van de woonomgeving. De mix van het wonen met voorzieningen, werklocaties en levendigheid

om de hoek maken dit een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu. In de Visie Werklocaties is voor de stad aangegeven waar de kansen en mogelijkheden voor functiemenging het grootste zijn. Aan de oostkant van het centrum (Kruiskamp, Schuilenburg en Randenbroek) zien wij in de bestaande woonwijken tegen het centrum een geleidelijke ontwikkeling. Bij de herontwikkeling in het kader van Amersfoort Vernieuwt worden daarbij voor het stimuleren van de wijkeconomie werklocaties ontwikkeld, passend in de schaal van de buurt. Een voorbeeld daarvan zijn de garageboxen die geschikt zijn gemaakt voor startende ondernemers. Aan de westkant van het centrum bevinden zich herontwikkelingslocaties met (de potentie voor) een meer stedelijk profiel. Het werkgebied de Hoef wordt als pilotgebied opgepakt. Om daadwerkelijk een levendig en gemengd stedelijk gebied te realiseren geven wij functiemenging mee als voorwaarde. Het gaat daarbij om onder andere Oliemolenkwartier, Wagenwerkplaats, Kop van Isselt en Zonnehof.

## Werklocaties

Op een aantal kantoorlocaties en werklocaties gaan we ruimte geven voor de omzetting naar gemengde woon-werkmilieus. Enerzijds door globalere bestemmingsplannen en anderzijds door gericht beleid om ondernemers te stimuleren de leegstand aan te pakken. Zie hiervoor ook de uitwerking in de Visie Werklocaties en de vertaling in de Structuurvisie Amersfoort 2030.

Bij de aanpak van leegstand kiezen wij voor een één-op-één benadering van de eigenaren om maatwerk te kunnen leveren voor specifieke situaties. In de praktijk blijkt dat vanwege de zakelijke belangen een goede dienstverlening richting initiatiefnemers effectiever is dan de inzet van een brede regeling zoals de instrumenten uit de Leegstandswet. De inzet van de instrumenten uit de Leegstandswet, zowel positieve prikkels als de dwang, zal vanuit die één-op-één benadering als mogelijkheid bekeken en zo nodig ingezet worden. De aanpak zal ook gemeentebreed aan de orde worden gesteld met onder andere de Vereniging Amersfoortse Ondernemers (VAO), Vereniging van Amersfoortse Bedrijven (VAB), de Kamer van Koophandel (KvK) en de corporaties.

## Solids

In gebouwen zelf zal meer rekening gehouden moeten worden met de uitwisselbaarheid van functies. Flexibele gebouwen die door gebruikers kunnen worden aangepast aan veranderende wensen gaan langer mee. Een voorbeeld daarvan zijn Solids. Dat zijn gebouwen die casco worden opgeleverd en waarbij de gebruiker zelf bepaalt hoe groot de ruimte is die hij huurt of koopt, hoe deze wordt ingedeeld, maar bovenal, waarvoor deze wordt gebruikt. Bijvoorbeeld als kantoor, als woonruimte of winkel. Daarvoor is wel een neutraal bestemmingsplan nodig en dat vraagt nog een nadere uitwerking. Hoe gaan we bijvoorbeeld om met de verschillende parkeernormen voor wonen en werken? In de nieuwbouw en ook voor bestaande gebouwen, zoals leegstaande kantoren, sluit dit concept goed aan op de groeiende vraag naar flexibiliteit en maatwerk. Wij willen de bouw van dergelijke initiatieven graag mogelijk maken.

## Functiemenging en transformatie

<b>Doel</b>	Ruimte bieden voor werken in woongebieden en omgekeerd voor woonfuncties op werklocaties en door nieuwe gemengde woon/werkmilieus.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wij stellen een taakgroep transformatie in die erop gericht is waar sprake is van leegstand van kantoorpanden de eigenaren te faciliteren deze om te zetten naar andere functies.</li> <li>– Wij geven in een aantal werkgebieden ruimte voor omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en omgekeerd.</li> </ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol <ul style="list-style-type: none"> <li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid</li> <li>– Partijen bij elkaar brengen</li> </ul> </li> <li>• Regelgever <ul style="list-style-type: none"> <li>– Huisvestingsverordening (ruimte voor woningonttrekking)</li> <li>– Leegstandswet</li> <li>– Bestemmingsplannen (ruimte voor functiemenging en functieverandering, Regeling Beroep en bedrijf aan huis)</li> </ul> </li> </ul>

## 2.5 AMERSFOORT IN DE REGIO

OMDAT ER SPRAKE IS VAN EEN REGIONALE WONINGMARKT MET EEN CENTRUMFUNCTIE VOOR AMERSFOORT IS HET AFSTEMMEN VAN HET WONINGBOUWPROGRAMMA EN DE WOONRUIMTEVERDELING IN DE REGIO NODIG.

Een belangrijk deel van de verhuisbewegingen van en naar Amersfoort vindt plaats binnen onze regio. Er is dan ook sprake van een regionale woningmarkt. Dat betekent dat de huishoudensontwikkelingen en voorraadontwikkelingen van de gemeenten in de regio invloed hebben op onze gemeente. De gemeenten in de Regio Amersfoort (inclusief Nijkerk) vullen elkaar aan door onder andere het type woonmilieu en de voorzieningen die ze te bieden hebben. Deze diversiteit versterkt de aantrekkelijkheid van de regio en die van de afzonderlijke gemeenten daarbinnen. Amersfoort onderscheidt zich binnen de regio door het stedelijk centrum, stedelijke wonen, een groter segment goedkope en betaalbare woningen, stedelijke voorzieningen, hoger onderwijs en relatief veel jonge huishoudens. De regionale markt maakt het nodig dat we ons beleid en de uitvoering ervan meer dan nu gaan afstemmen met de gemeenten in de regio. Ten eerste willen we de woonruimteverdeling van de huursector in regionaal verband oppakken. Ten tweede willen we, om als overheden voldoende regie te houden op de ontwikkelingen in de regio, met de regiogemeenten gezamenlijk afspraken maken over de nieuwbouw met de marktpartijen en corporaties die regionaal werkzaam zijn.

### Regionale samenwerking

<b>Doel</b>	Verruimen mogelijkheden consumenten door de regio als één woningmarkt te beschouwen en vanuit dit regionale perspectief de woningbouwprogrammering en woonruimteverdeling van de gemeenten af te stemmen.
<b>Aanpak</b>	– Wij gaan overleggen met de gemeenten in de regio om te komen tot de afstemming van de afspraken die worden gemaakt met de corporaties, marktpartijen en zorgpartijen over de woonruimteverdeling en de woningbouw.
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol<ul style="list-style-type: none"><li>– Overleggen over de gewenste regionale ontwikkelingen samen met de partijen en hun rol en verantwoordelijkheid</li><li>– Prestatieafspraken maken, programma's vastleggen</li></ul></li><li>• Regelgever<ul style="list-style-type: none"><li>– Huisvestingsverordening (regionale woonruimteverdeling)</li></ul></li></ul>

### HENNIE REIMERT DIRECTEUR DURA VERMEER

*'Iedereen heeft zijn eigen beeld van wonen. Dura Vermeer biedt een breed aanbod van woonproducten met toegevoegde kwaliteit voor Amersfoort. Een stad bruist niet alleen in het centrum. Door functiemenging in de wijken krijgen bewoners een unieke woon, werk en recreatieplek.'*



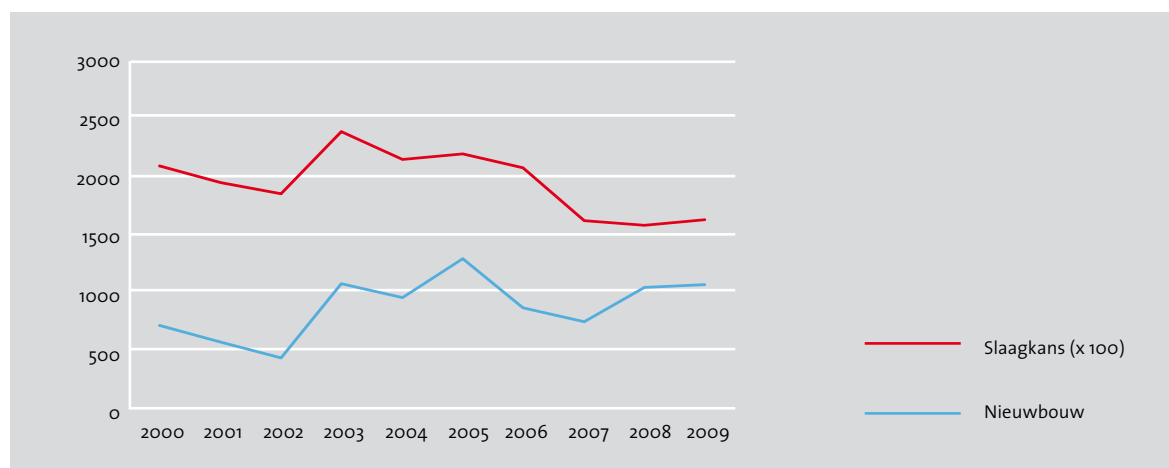
## III Beschikbaarheid van woningen

**MET BOUWPLANCAPACITEIT VOOR VOLDOENDE WONINGEN (AANTALLEN EN WONINGTYPEN) STIMULEREN WIJ DE DOORSTROMING EN DAARMEE DE SLAAGKANS VOOR ALLE WONINGZOEKENDEN.**

### 3.1 BOUWEN VOOR DOORSTROMING

De toegenomen welvaart in de afgelopen decennia leidt tot een vraag naar meer woonkwaliteit. Zo is ondanks de grote druk op de woningmarkt nu al weinig vraag naar kleine ouderenappartementen met een sobere woonkwaliteit. Bij de nieuwbouw van woningen moeten we een kwaliteitsslag maken en bewoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een beter passende woning. Door woningen te bouwen in het lagere midden-segment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Op deze wijze komen in de bestaande woningvoorraad ook goedkope woningen beschikbaar voor bijvoorbeeld starters. Daarmee verschuift de focus in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

De woningzoekenden in onze stad zijn het meest gebaat bij doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de woonconsument de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij zijn woonwensen. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie is sterk bepalend voor de doorstroming in de stad. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning drie verhuizingen tot gevolg heeft. Ook de slaagkans voor een sociale huurwoning is groter als er meer woningen worden gebouwd en er een goede doorstroming bestaat op de woningmarkt. Nieuwbouw zorgt voor deze doorstroming tenzij een nieuwbouwwoning na oplevering bezet wordt door een starter, want die laat geen woning achter voor een ander huishouden.



In deze grafiek is met de blauwe lijn aangegeven hoeveel nieuwbouwwoningen er per jaar zijn opgeleverd. Opvallend is dat de slaagkans voor een sociale huurwoning (rode lijn) hoger is als er meer woningen zijn opgeleverd. Door de crisis op de woningmarkt vanaf 2008 nam de doorstroming af en waren het vooral de starters die nog verhuisden. De hogere woningbouwproductie in 2008 leidde dan ook niet tot een hogere slaagkans. Wij gaan er van uit dat na de crisis het verband tussen de nieuwbouw en de slaagkans weer terugkeert.



## Doorstroming

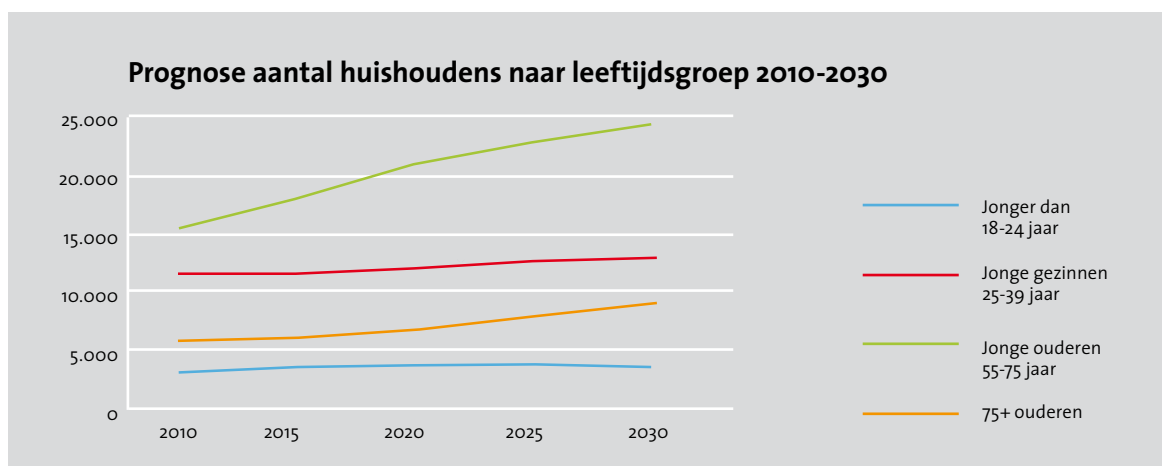
<b>Doel</b>	Inzetten op doorstroming om zo veel mogelijk huishoudens de mogelijkheid te geven om te verhuizen naar een geschikte woning.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wij streven naar voldoende bouwplancapaciteit door het tijdig vaststellen van bestemmingsplannen voor nieuwbouw.</li><li>– Wij bieden uitsluitend in het centrum ruimte voor de bouw van kleine starterswoningen.</li><li>– Samen met marktpartijen (tijdelijke) maatregelen nemen om doorstroming te bevorderen.</li></ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol:<ul style="list-style-type: none"><li>– Monitoring,</li><li>– Partijen bij elkaar brengen (Taskforce woningbouw)</li></ul></li><li>• Regelgever:<ul style="list-style-type: none"><li>– Leegstandswet</li><li>– Bestemmingsplannen: aantal woningen</li></ul></li></ul>

## BOUWEN VOOR VITALE OUDEREN

DE WOONVRAAG VAN VITALE OUDEREN VRAAGT DE AANDACHT OMDAT DEZE GROEP STERK IN AANTAL TOENEEMT EN OMDAT EEN VERHUIZING VAN DEZE HUISHOUDENS TOT VEEL DOORSTROMING LEIDT.

De groep ouderen tussen 55 en 75 jaar is de komende tien jaar de sterkst groeiende leeftijdsgroep in Amersfoort. Het grootste deel van deze groep is vitaal en heeft een actief leven dat bijdraagt aan het voorzieningenniveau in de gemeente (detailhandel, horeca, verenigingsleven etc.). Wonen en zorg is aan de meesten uit deze groep nog niet besteed. Service en gemakdiensten juist wel.

Zij wonen veelal, aan het einde van hun wooncarrière, in gewilde woningen, waardoor de verhuiscapaciteit van deze groep zeer laag is. Zij zullen alleen verhuizen, als er een kwalitatief zeer aantrekkelijk alternatief is. Maar als zij verhuizen laten zij een voor gezinnen zeer gewilde woning achter die een lange verhuisketen op gang kan brengen. Deze groep is ook markttechnisch interessant. Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat deze groep geïnteresseerd is in gelijkvloerse woningen zoals patiowoningen, maar ook appartementen in of rond de binnenstad waar een deel van onze bouwlocaties liggen. Een groot deel van deze groep heeft een ruim budget voor wonen, maar stelt daarvoor hoge eisen aan de kwaliteit van de woning. Wij raden ontwikkelaars en corporaties aan om de ontwikkeling van een aantal woningbouwlocaties bewust ook op de groep vitale ouderen te richten.



## VITALE OUDEREN (EMPTY NESTERS)

De groep Vitale Ouderen onderscheidt zich doordat zij zich door de kwaliteit van het woningaanbod laat leiden. Ze stellen hoge eisen aan de nieuwe woning, de woonomgeving en de kwaliteit van de stedelijke voorzieningen (cultuur, winkels, restaurants). Een deel van deze mensen zal (uiteindelijk) graag willen verhuizen uit hun (te ruime) woning naar een goed appartement in de directe omgeving of naar het centrum en de wijken in Amersfoort Zuid. Deze hoogwaardige vraag zal de komende jaren toenemen. Naast locatie en voorzieningenniveau is kwaliteit erg belangrijk voor vitale ouderen: ruime, royale kamers en buitenruimte zijn essentieel.

## Bouwen voor vitale ouderen (en daarmee voor de doorstroming)

<b>Doel</b>	Vitale ouderen verleiden te verhuizen naar een andere woning om hiermee gewilde woningen beschikbaar te krijgen.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wij bieden in bestemmingsplannen ruimte voor specifieke projecten met wonen en gemaksdiensten en wonen met gelijkgestemden.</li><li>– Wij evalueren samen met marktpartijen succesvolle en minder succesvolle projecten voor deze doelgroep.</li><li>– Ontwikkelaars, corporaties en particuliere bouwers realiseren hoogwaardige nieuwbouw die aansluit op de specifieke woonwensen van vitale ouderen.</li></ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol:<ul style="list-style-type: none"><li>– Vastleggen van gewenste ontwikkelingen samen met de partijen</li><li>– Monitoring,</li><li>– Onderzoek, advisering en communicatie</li><li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid</li><li>– Partijen bij elkaar brengen;</li></ul></li><li>• Regelgever:<ul style="list-style-type: none"><li>– Bouwkwaliteitseisen</li></ul></li></ul>

## REAGEREN OP DE CRISIS OP DE WONINGMARKT

**WIJ GAAN ER IN ONZE VISIE VANUIT DAT DE CRISIS OP DE WONINGMARKT EN DE GROTE TERUGHOUDENDHEID VAN DE WOONCONSUMENTEN TIJDELIJK ZIJN.**

De behoefte aan woningen blijft ook de komende decennia in Amersfoort onverminderd groot. Toch is ook hier, zolang de crisis op de woningmarkt aanhoudt, een aantal tijdelijke maatregelen nodig om de woningafzet te stimuleren.

### Tijdelijke maatregelen

In de Taskforce Woningbouw hebben een aantal partijen in 2010 een samenhangend pakket maatregelen genomen. Ten eerste zorgen de tijdelijke maatregelen ervoor dat de risico's voor consumenten worden gereduceerd en het vertrouwen in de woningmarkt wordt hersteld. Dit is van belang zodat de doorstroming enigszins op peil blijft en de nieuwbouwproductie op gang blijft. Ten tweede zorgen de tijdelijke maatregelen ervoor dat de woonconsument wordt verleid een nieuwe koopwoning te kopen.

Versillende aangesloten partijen (ontwikkelaars, corporaties, financiële instellingen en makelaars) hebben stimuleringsmaatregelen genomen die passen bij het product dat zij de consument te bieden hebben. Het gaat om maatregelen zoals het helpen bij verkoop van de woning, het wegnemen van dubbele woonlasten, het verlengen van de offertetermijn van een hypotheek, extra advies en service (zoals verhuisservice) en het verstrekken van startersleningen.

Belangrijk winstpunt van de Taskforce is dat de partijen op de woningmarkt nauwer met elkaar zijn gaan samenwerken. Deze samenwerking gaan wij omzetten in een structureel breed Woningmarktoverleg.

## Onzekere tijden

Hoe de crisis op de woningmarkt de komende jaren doorwerkt is nog onzeker. Op het moment van het schrijven van deze Woonvisie zijn alle partijen op de woningmarkt nog zeer afwachtend. Eigenaren van koopwoningen stellen hun verhuizing naar een grotere woning uit en richten zich op het verbouwen van hun huidige woning. Dat de doorstroming naar een duurder segment stagneert, blijkt uit het grote aantal dure nieuwbouwwoningen in Vathorst dat niet verkocht wordt. Het zijn juist de goedkopere woningen die nog wel worden verkocht. Maar die leveren minder bijdrage aan de doorstroming en de kwaliteitslag die we met nieuwbouw willen maken. De terughoudendheid van de woonconsumenten wordt versterkt door de lagere leencapaciteit vanwege de aangescherpte hypotheekvoorwaarden en door het uitblijven van de groei van de overwaarde van de bestaande woningen.

## Woningmarkt is veranderd, woonbehoefte blijft

Of en hoe snel het vertrouwen van de consument en de financieringsmogelijkheden zich in de komende jaren herstellen en hoe het nieuwe evenwicht tussen vraag en aanbod er dan uitziet is nu nog niet te voorspellen. In deze Woonvisie gaan wij er van uit dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt. Als wij terugkijken naar de afgelopen decennia zien we dat na een crisis op de woningmarkt de doorstroming toch steeds weer op gang kwam. Gezien de onzekerheid over de woningmarktontwikkelingen is het wel van belang om de ontwikkelingen goed te blijven volgen.

De terughoudendheid op de woningmarkt maakt het belangrijk dat goed wordt geluisterd naar de behoeften van woonconsumenten. Dat vraagt ook de komende jaren wellicht om enkele aanpassingen in het programma en woningontwerpen. Dat kan bijvoorbeeld met sobere woningtypen op een ruime kavel die voor de consument nu financieel betaalbaar zijn. Deze sobere woningtypen bieden ruimte om er op termijn nog extra kwaliteit aan toe te voegen in bijvoorbeeld het afwerkingsniveau of in de uitbreiding van het woonoppervlak.



### JAN VAN DER MEULEN DE KAMERS

*“Bestem onbestemde ruimtes, voor de vraag die nog komen gaat.”*



## 3.2 NIEUW PERSPECTIEF OP DE INKOMENSGROEPEN

**WE KIEZEN VOOR EEN NIEUWE FOCUS WAARBIJ WE NIET ALLEEN AANDACHT HEBBEN VOOR DE POSITIE VAN DE LAAGSTE INKOMENSGROEPEN DIE RECHT HEBBEN OP HUURTOESLAG, MAAR OOK VOOR DE ANDERE GROEPEN DIE GEZIEN HUN INKOMEN VEELAL ZIJN AANGeweZEN OP HET SOCIALE WONINGSEGMENT.**

We onderscheiden twee inkomensgroepen die aandacht vragen in het woonbeleid:

- 1 De 'primaire doelgroep van beleid' (inkomen tot € 33.000)  
Deze huishoudens zijn in de regel aangewezen op het sociale woningsegment. Een groot deel van deze groep kan aanspraak maken op huurtoeslag.
- 2 De middeninkomensgroepen (tussen € 33.000 en € 43.000), die door de Europese beschikking maar beperkt toegang krijgen tot de sociale huursector en daarmee zijn aangewezen op de vrije sector. Het aanbod in de vrije sector huur is beperkt. In de koop zijn voor hen wel betaalbare appartementen te vinden, maar het aanbod vrije sector eengezinswoningen is nauwelijks betaalbaar voor deze doelgroep.

Deze doelgroepen vragen (door hun financiële mogelijkheden en de Rijksregels zoals huurtoeslag en de Europese beschikking) ieder om een eigen type aanbod. Denk daarbij aan verschillen in huurprijs of korting op de huurprijs of een koopwoning met korting als Koopgarant. Dat vraagt maatwerk op het niveau tussen aanbieder en woonconsument. Die ruimte willen wij geven door zo min mogelijk regels te stellen.

### *Ontwikkeling van de vraag*

De huidige zoektijd voor huurwoningen in de corporatiesector sluit aan bij het beeld in grote delen van het land. Ook de komende jaren zal het sociale woningsegment door onze ligging in een aantrekkelijk regio met een grote woningvraag door de (kunstmatig) lage prijs in de sociale sector een schaars product blijven. Net als in de vorige woonvisie verwachten wij een beperkte afname van de omvang van de laagste inkomensgroepen (tot ca. € 23.000). Daartegenover staat een stijging van het aantal huishoudens met een iets hoger inkomen (tussen € 23.000 en € 33.000). Per saldo zal de behoefte aan woningen in het sociale segment de komende tien jaar tenminste gelijk blijven.

Wij gaan hierbij uit van een gemiddelde inkomensstijging van de totale bevolking met jaarlijks 1%<sup>4</sup>.

Daarbij zal het aantal huishoudens met hogere inkomens toenemen en de lagere inkomens in aantal dalen. Deze 1% inkomensgroei is volgens ons het meest waarschijnlijke scenario voor de komende jaren, vooral door de gunstige ligging van Amersfoort in de economische sterke Noordvleugel van de Randstad.

### *Efficiënte inzet van de sociale voorraad*

Een efficiëntere inzet van de bestaande sociale sector kan door corporaties de ruimte te geven maatwerk te leveren. Door individueel maatwerk in de prijs en de contractvorm te bieden die aansluit op de wensen en financiële mogelijkheden van een huishouden (zoals Huur Op Maat (HOM) en Koopgarant) kunnen corporaties hun middelen (woningen en korting) op een efficiënte manier inzetten. Dat biedt hen de mogelijkheid om meer huishoudens aan een passende woning te helpen.

De eerste ervaringen met HOM zijn positief, zo is gebleken uit de landelijke evaluatie. Ook lokaal zijn de ervaringen tot nu toe positief. Wij constateren dat HOM een bijdrage levert aan het realiseren van onze beleidsdoelen. Onder meer omdat bij het aanbieden van woonruimte maatwerk geleverd kan worden voor woningzoekenden. Wij adviseren het Rijk om HOM vooralsnog voort te zetten. De verwachte effecten op de woningmarkt in zijn geheel, zijn door de nog beperkte duur van het experiment nog niet meetbaar en moeten we blijven volgen. Voor de groep jongeren geldt bijvoorbeeld dat er door HOM niet meer woningen (voor hen) bereikbaar worden gemaakt.

Ook het terugbrengen van de goedkope scheefheid<sup>5</sup> biedt volgens ons kansen voor een efficiënte inzet van het sociale woningsegment. Dat kan onder meer door het maken van aanbiedingsafspraken met de woningbouwcorporaties. Ook met Huur op Maat kan scheefwonen worden teruggebracht en vanuit het Rijk wordt ingezet op extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 die in een sociale huurwoning wonen.

<sup>4</sup> In de Woningmarktverkenning Amersfoort (ABF research) zijn drie scenario's voor de inkomensontwikkeling tot 2030 gepresenteerd. Voor de verkenning is gebruik gemaakt van het Basisscenario dat uit gaat van 0% inkomensgroei. In de Woonvisie gaan wij er van uit dat 1% groei (het Trendsscenario) het meest waarschijnlijke scenario is. Ook omdat blijkt dat de huidige prognoses over de economische groei positiever zijn dan ten tijden van het opstellen van de woningmarktverkenning.

<sup>5</sup> Goedkope scheefheid betekent dat huishoudens met midden- of hoge inkomens goedkope en/of gesubsidieerde huurwoningen bewonen die eigenlijk voor een doelgroep met lager inkomen bedoeld zijn.

## HUUR OP MAAT (HOM)

Huur op Maat is een nieuwe manier om de huurprijzen van woningen te berekenen. Woningcorporaties houden van oudsher de huren van vrijwel al hun woningen kunstmatig laag met kortingen op de huurprijs, om daarmee te voldoen aan hun sociale doelstelling. In de praktijk komen deze huurkortingen vaak niet terecht bij de mensen die het echt nodig hebben. Met HOM passen woningcorporaties daarom niet langer een algemene, aan de woningen gebonden (onzichtbare) huurkorting toe. Ze verlenen de korting alleen aan de mensen die daar gezien hun inkomen en de huurprijs van de woning recht op hebben. Hierdoor zetten de corporaties de korting efficiënt in, wat het mogelijk maakt om meer woningen betaalbaar te maken voor mensen met een smalle beurs. HOM is een experiment waaraan dertien corporaties in Nederland mee doen en loopt tot eind 2011.

### 3.3 EEN NIEUW STURINGSPRINCIPE: VAN VOORRAADAFSPRAKEN NAAR AANBIEDINGS- AFSPRAKEN

#### WIJ GAAN AFSPRAKEN MAKEN OVER HET AANBOD VAN WONINGEN VOOR DE WONINGZOEKENDEN IN ONZE STAD.

Bij de afspraken die wij maken met de corporaties over de sociale sector kiezen wij voor een nieuwe focus. De meeste mensen wonen prima in hun woning. We leggen dan ook niet meer de focus op het aantal sociale woningen dat er in de stad moet zijn. Wat wij belangrijker vinden is dat er voldoende passend aanbod is voor de mensen die op zoek zijn naar een woning met als doel de zoektijd van de actief woningzoekenden op de wachtlijst te verkorten. Hierover willen wij afspraken maken met de corporaties De Alliantie regio Amersfoort, Portaal Eemland, Omnia en de SSH. Ook andere landelijk toegelaten corporaties kunnen een bijdrage leveren aan de uitvoering van het woonbeleid.

Door af te stappen van voorraadafspraken geven we corporaties meer ruimte om hun kapitaal (met korting op huurprijzen of koopgarant) in onze gemeente in te zetten voor de doelgroepen waar de vraag het grootste is, om daarmee voldoende en passend aanbod voor deze groepen aan te bieden. De mogelijkheden daarvoor zijn mede afhankelijk van voldoende doorstroming op de woningmarkt.

Ook wanneer we de voorraadafspraken loslaten blijft gewaarborgd dat de corporaties hun kapitaal maximaal inzetten ten behoeve van de doelgroepen van beleid in onze stad. Om ook op termijn voldoende passend aanbod te hebben voor de doelgroepen zullen de corporaties voldoende locaties voor nieuwbouw moeten hebben om de sloop en verkoop te compenseren (zie Nieuwbouw in de sociale sector).

Wij zijn met de corporaties in gesprek over de invulling van het nieuwe sturingsprincipe van aanbodafspraken en verwachten daarover in 2011 overeenstemming te hebben. Alleen op het moment dat die invulling ons voldoende zekerheid geeft over het aanbod voor de doelgroepen voor de komende jaren laten wij de voorraadafspraken vervallen.

## WACHTLIJST, WACHTTIJD EN ZOEKTIJD

Hoe lang het duurt voordat iemand een woning vindt kan op verschillende manieren worden gemeten. Bij de wachttijd wordt de tijdsduur tussen de datum van inschrijving bij Woonkompas en de datum van acceptatie van de woonruimte gemeten. Bij zoektijd gaat het om de tijdsduur tussen de datum dat een woningzoekende actief op zoek gaat naar een woning (eerste reactie) en de datum van acceptatie van woonruimte. In 2010 was de gemiddelde wachttijd 4,4 jaar en de gemiddelde zoektijd 1,9 jaar. Bij deze cijfers is de (korte) wachttijd en zoektijd van urgente woningzoekenden (36% van de toewijzingen in 2010) overigens niet meegerekend.

Op de wachtlijst voor sociale huurwoningen bij Woonkompas schrijven een deel van de woningzoekenden zich in omdat zij snel een (andere) woning willen hebben. Een ander deel doet dit uit voorzorg om alvast een inschrijftijd op te bouwen, voor het geval dat zij over een aantal jaren een (andere) woning willen. In deze Woonvisie richten wij ons op de verbetering van de kansen voor de actieve woningzoekende (zoektijd).

## Instrumenten corporaties

Corporaties zijn de specialist in het sociale segment en kennen hun klanten en dat deel van de woningmarkt het beste om maatwerk te kunnen leveren. Op basis daarvan hebben zij inmiddels verkoop- en verhuurconstructies ontwikkeld, waarbij de bewoners een korting krijgen die afhankelijk is van hun financiële situatie. Een woning kan op die manier passend bij de wensen en het inkomen van een huishouden worden aangeboden (als koop- of huurwoning, met meer of minder korting). Het is effectiever om corporaties te stimuleren om hun woningbezit zo goed mogelijk passend op de woningvraag aan te bieden dan om afspraken te maken over de huurprijzen in hun woningbezit. Met Huur Op Maat (HOM) is een groter deel van de corporatiewoningen door korting bereikbaar, afhankelijk van het inkomen krijgt een huurder korting van de corporatie. Via koopgarant-constructies kunnen woningen gekocht worden met korting en een terugkoopconstructie met de corporatie.

## Eerlijkere verdeling van woonruimte

Omdat de genoemde primaire doelgroep van beleid veelal afhankelijk is van het aanbod in het sociale marktsegment is de eerlijke en rechtvaardige verdeling van die woningen een blijvend aandachtspunt voor ons. Eerlijk en rechtvaardig is voor ons als de verschillende doelgroepen een kans van slagen op de woningmarkt hebben. Daarbij willen wij dat woningzoekenden die actief op zoek zijn naar woonruimte hiervoor gehonoreerd worden door ze een grotere kans op een woning te geven. Kandidaten die zich uit voorzorg jaren geleden al hebben ingeschreven komen in het huidige woonruimteverdelingssysteem altijd als eerste aan bod. Door een aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem willen wij bereiken dat actief woningzoekenden die snel een (andere) woning willen hebben een grotere kans krijgen om zelf om via de reguliere toewijzing een woning te vinden. De noodzaak om aanspraak te doen op de urgentieregeling zal daarmee ook afnemen.

### INGREDIËNTEN VOOR AANBIEDINGSAFSPRAKEN:

- **Voldoende woningen verhuren aan de primaire doelgroep en daarnaast woningen aanbieden aan de secundaire doelgroep.**
- **Koopgarant gericht inzetten voor de lagere inkomensgroepen en middeninkomensgroepen (vooral gezinnen € 33.000 - € 43.000).**
- **De EU-beschikking dat 90% van de sociale voorraad moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep zal onderdeel worden van de aanbiedingsafspraken.**
- **De voorraadafspraken laten wij alleen vallen op het moment dat de uitwerking van de aanbiedingsafspraken ons voldoende zekerheid geeft over het aanbod voor de doelgroepen.**

## Nieuwbouw in de sociale sector

De verwachting is dat (de behoefte van) het aantal huishoudens dat is aangewezen op het sociale segment de komende jaren op peil zal blijven. Om ook het gemiddelde jaarlijkse aanbod van woningen in het sociale segment op peil te houden zou de sociale woningvoorraad in omvang ook gelijk moeten blijven. Dat betekent dat in principe een gesloopte sociale huurwoning, de vrije verkoop van sociale huurwoningen of een huurverhoging naar de vrije sector gecompenseerd moet worden door nieuwbouw in de sociale sector.

Corporaties geven aan dat er momenteel financieel beperkt ruimte is voor groei van de sociale huurvoorraad. De financiering van nieuwe sociale woningen zal betaald moeten worden uit de verkoop van huurwoningen en uit de herontwikkeling van locaties waar sociale huurwoningen zijn gesloopt. Buiten een mogelijke korting op de grondkosten (die in de grondexploitatie wordt gefinancierd uit de opbrengsten van de vrijesectorwoningen) zijn er geen gemeentelijke- of rijkssubsidies voor sociale woningbouw.

Het aantal nieuwe woningen dat in de sociale sector gebouwd zal worden is afhankelijk van de voorraadontwikkeling die de corporaties nodig hebben om te voorzien in voldoende aanbod van woningen. Corporaties zullen

moeten aangeven welke reservering voor sociale woningbouw in de komende jaren nodig is. Een vast percentage sociale woningbouw van 30% op stads(deel)niveau is dan niet langer nodig.

De verkoop en sloop in de sociale sector is noodzakelijk om deze voldoende aan te laten sluiten op de veranderende kwalitatieve vraag van de lagere inkomensgroepen. Locaties voor vervangende nieuwbouw in de sociale sector zullen buiten de AV-projecten ook in Vathorst geboden moeten worden.

## Aanbiedingsafspraken

<b>Doel</b>	Efficiënt inzetten van het bestaande sociale woningsegment ten behoeve van de doelgroep die het meest is aangewezen op deze woningen.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wij hebben allereerst een rol bij de monitoring van de mate waarin de verschillende doelgroepen een kans van slagen op de woningmarkt hebben;</li> <li>– Om de slaagkans van woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning te verbeteren zal het woonruimteverdelingsysteem worden aangepast;</li> <li>– Wij geven aan voor welke doelgroepen voldoende aanbod in het sociale segment moet komen;</li> <li>– Corporaties geven aan welk sociaal programma zij nodig hebben op de woningbouwlocaties in de gemeente;</li> <li>– Wij stellen het percentage sociale woningbouw zo nodig vast in het programma van eisen voor een woningbouwlocatie; indien mogelijk maakt een lagere grondprijs voor sociale woningbouw daar onderdeel van uit;</li> <li>– Corporaties financieren en realiseren sociale woningbouw</li> </ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vastleggen van gewenste ontwikkelingen samen met corporaties en marktpartijen</li> <li>– Monitoring</li> <li>– Onderzoek, advisering en communicatie</li> <li>– Prestatieafspraken maken, programma's vastleggen.</li> </ul> </li> <li>• Regelgever: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Huisvestingsverordening (randvoorwaarden voor eerlijke en rechtvaardige verdeling)</li> <li>– Grondexploitatiewet</li> </ul> </li> <li>• Investeerder: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grondprijzenbeleid</li> <li>– Jongeren- en studentenhuysvestings subsidie</li> </ul> </li> </ul>

### 3.4 BIJZONDERE DOELGROEPEN

#### WE HEBBEN AANDACHT VOOR PASSENDE HUISVESTING VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

#### Wonen en Zorg

Om mensen met een zorgvraag in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, zien we levensloopgeschikt bouwen nog steeds als een belangrijke en noodzakelijke voorinvestering. Voor nieuwbouwwoningen stellen we op dit punt eisen (zie hoofdstuk Kwaliteit en Duurzaamheid). Daarnaast zijn zorgpartijen, corporaties en welzijnsorganisaties al enkele jaren actief met het ontwikkelen en realiseren van Woonservicegebieden. Een Woonservicegebied is een gebied waar mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking zelfstandig en onzelfstandig kunnen wonen, doordat er voldoende voorzieningen zijn op het gebied van wonen, zorg en welzijn die zij op maat af kunnen nemen. Een Woonservicegebied is bedoeld voor alle inwoners van een wijk, met én zonder zorgvraag. De ontwikkeling van Woonservicegebieden in Amersfoort wordt voortgezet en beleidsmatig meegenomen in het Wmo beleidskader (Wet maatschappelijke ondersteuning).

### *Woningaanpassingen*

Vanuit de Wmo kan de gemeente instemmen met grote woningaanpassingen aan woningen van particulieren of corporaties. Met de woningcorporaties maken we afspraken over het behoud van aangepaste woningen in de woningvoorraad, zodat het mogelijk is om de woningen bij overlijden of verhuizen toe te wijzen aan nieuwe zorgvragers.

Ook mantelzorg kan beter worden gefaciliteerd. Dit vraagt om aanpassen van de regelgeving om het plaatsen van mantelzorgwoningen en om het vereenvoudigen van procedures voor de realisatie van aan- en bijgebouwen.

### *Ouderen met een specifieke woon/zorgvraag*

Ouderen verhuizen nauwelijks uit voorzorg voor toekomstige lichamelijke beperkingen, zijn erg honkvast en gehecht aan hun woning en hun woonomgeving. De leeftijdsgroep 75+ met het hoogste aandeel zorgvragers zal in Amersfoort pas vanaf 2020 substantieel in aantal gaan toenemen, waardoor een grote groei van de zorgvraag van ouderen nog even op zich laat wachten.

Er wordt meer bewustwording gevraagd bij vitale ouderen (om tijdig te verhuizen, dan wel hun woning zelf beter toegankelijk te maken als dat nodig is). Ook kunnen de corporaties en marktpartijen doorstroming bij ouderen actief bevorderen bijvoorbeeld door het verstrekken van een verhuispremie of een huurgewenningsbijdrage als de huur hoger is of door het aanbieden van een verhuisservice. Dat is ook in het belang van deze partijen, omdat vitale ouderen veelal een gewilde woning achterlaten. Als het een koopwoning is, dan zijn deze ouderen een interessante doelgroep, omdat zij met hun woning vaak een vermogen hebben opgebouwd. Ook als het een huurwoning is die zij achterlaten, kan hun verhuizing tot een lange verhuisketen leiden.

Vanuit het Rijk wordt ingezet op het scheiden van wonen en zorg en het verder terugbrengen van intramurale zorg. Dat betekent dat zorg ook buiten verpleeg- en zorginstellingen geleverd kan worden bij de mensen thuis. In dat kader zijn er in de afgelopen jaren nieuwe zelfstandige woonvormen ontwikkeld, waar zorg geleverd wordt als alternatief voor de verouderde verzorgings- en verpleeghuizen.

Niet elke zorgvraag kan in een zelfstandige woning worden opgevangen. Vooral niet wanneer 24-uurs toezicht vereist is, zoals bij ernstige vormen van dementie. Daarnaast heeft het te maken met de financierbaarheid. Inten-

#### **VINCENT VAN OORDT**

**DIRECTEUR PORTAAL EEMLAND**

*“Zijn woningzoekenden succesvol in het vinden van woonruimte in Amersfoort? Daar draait het om! Heldere aanbiedingsafspraken tussen corporaties en gemeente zijn een goed hulpmiddel om de blik te richten op de dynamiek in de regionale woningmarkt”*





sieve zorg leveren in zelfstandige woningen is veel duurder dan in een geclusterde woonvorm. Daarom zijn er alternatieve, kleinere woonvormen nodig die gekoppeld zijn aan zorgvoorzieningen. Voor deze bewoners willen zorgpartijen nieuwe woonconcepten ontwikkelen. Labeling en clustering van zelfstandige levensloopgeschikte woningen die op korte afstand van een zorgcentrum liggen als zorgwoningen kan hier een oplossing voor zijn.

Ouderen met een woon-zorgvraag zijn niet per definitie aangewezen op het sociale segment. Ook voor ontwikkelaars en beleggers ligt hier een markt.

### *Andere doelgroepen met specifieke woon-zorgvraag*

Ook voor mensen met een verstandelijke, psychiatrische en/of lichamelijke beperking is door het Rijk ingezet op extramuralisatie. Bij extramuralisatie is er sprake van scheiden van wonen en zorg. Bij deconcentratie gaat het om de afbouw van grootschalige locaties naar kleinschalige voorzieningen in een zo gewoon mogelijke woonomgeving. Wat nodig is, is specifieke nieuwbouw of aanpassing in bestaande woningen.

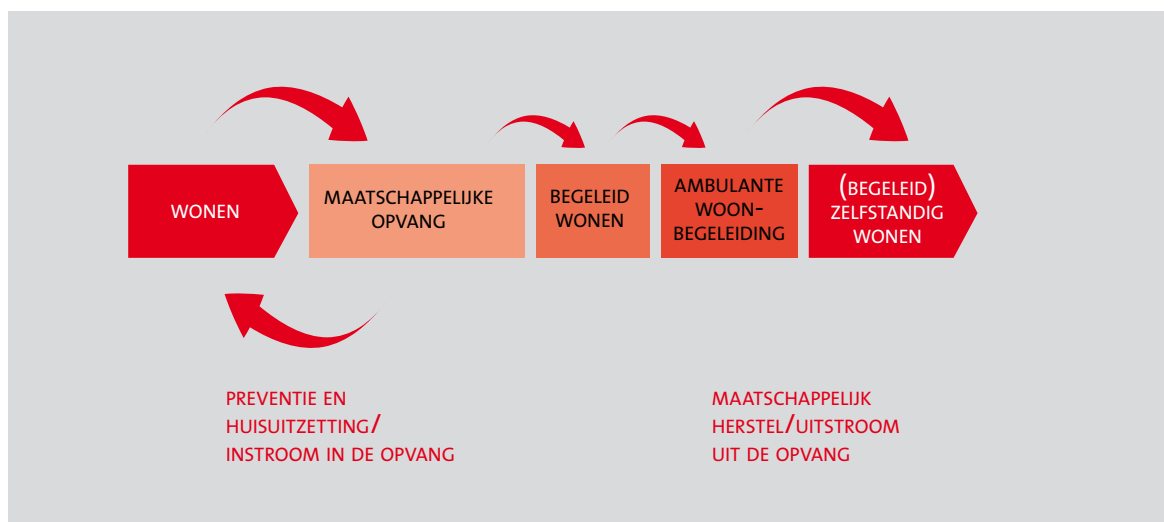
De behoefte aan bijzondere, kleinschalige woonvormen geldt ook voor andere groepen. Te denken valt aan dak- en thuislozen, verslaafden, mensen met autistische problematiek of tienermoeders. De vraag naar specifieke woonvormen wordt overigens niet alleen door zorginstellingen gesteld, maar ook steeds vaker door groepen burgers (bijvoorbeeld initiatieven van ouders). Al deze groepen zijn aangewezen op het sociale segment. Corporaties bieden woningen aan voor deze groepen, maar volgens zorgpartijen zijn er nog onvoldoende woningen beschikbaar. De gemeente heeft een faciliterende rol bij de totstandkoming van bijzondere woonvormen. Daarvoor zullen partijen hun vraag en aanbod expliciet moeten maken. Naast de corporaties wordt ook van de zorgpartijen verwacht dat zij participeren in specifieke woningbouwprojecten met bijzondere woonvormen en zorg.

### **Instroom van bijzondere doelgroepen op de woningmarkt**

Urgenties voor mensen uit instellingen

Veel mensen die een tijd in een instelling (bijv. maatschappelijke opvang) hebben doorgebracht, zijn aangewezen op een huurwoning als zij zelfstandig gaan wonen. Onder bijzondere doelgroepen worden onder andere verstaan: dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden, slachtoffers huiselijk geweld, ex-gedetineerden, laatste kans bewoners, asielzoekers in regionale opvangcentra, (ex-)psychiatrische patiënten en verstandelijk gehandicapten met (mogelijke) gedragsproblematiek. Omdat deze mensen via de reguliere woonruimteverdeling vaak geen woning vinden, maken gemeenten en corporaties afspraken met de betreffende instellingen over het aantal mensen dat via een speciale urgentie jaarlijks gehuisvest kan worden. De gemeente stelt jaarlijks het aantal urgenties (contingent) vast voor de instellingen en vraagt de instellingen om zelf een voorstel te doen voor de onderlinge verdeling hiervan. De instellingen hebben de expertise om te beoordelen welke en hoeveel cliënten jaarlijks kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning en in welke gevallen er alternatieve huisvestingsmogelijkheden zijn. Dit stimuleert hen ook actief te zoeken naar alternatieven.

### *Stringenter urgentiebeleid*



Naast het vaste aantal urgenties voor bovengenoemde groepen kunnen woningzoekenden met een medisch of een sociaal probleem ook een urgentie krijgen. De gemeente stelt vast op welke gronden een dergelijke urgentie verstrekt kan worden. Een urgentiestatus betekent voor woningzoekenden een bevoorrechte positie op de woningmarkt. Het jaarlijks oplopend aantal urgenties (contingenten, medische en sociale urgenties) vraagt om een stringentere afweging wie wel of geen urgentie krijgt. Dit is nodig om te voorkomen dat de reguliere woningzoekende steeds moeilijker aan een woning komt. Hiermee komt een groter deel van het woningaanbod beschikbaar voor reguliere woningzoekenden.

Hoe bereiken we dit? Meer nog dan in het verleden is het uitgangspunt dat een urgentie niet gebruikt kan worden om wooncarrière te maken. Snel over geschikte woonruimte kunnen beschikken is het doel van een urgentie. Als de woningzoekende een specifieke woning zoekt die aansluit bij zijn woonwensen, moet hij gebruik maken van het reguliere verdeelsysteem en niet van een urgentie. Urgenties zijn bedoeld om mensen in nood, zeer spoedig aan een woning te helpen. Daarbij past overigens naar onze mening dat we het niet passend vinden dat mensen met een urgentie een woning kunnen weigeren. Uitgangspunt is dat het terugdringen van het aantal urgenten niet ten koste gaat van de stadsvernieuwingsurgenten. Dat is in het belang van de voortgang van de stedelijke vernieuwing. Voor asielzoekers en ex-gedetineerden heeft de gemeente een wettelijke taakstelling en geen eigen beleidsruimte om de toewijzing aan deze groepen te bepalen. Ook voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen is het belangrijk dat er voldoende doorstroming is en daarmee jaarlijks voldoende aanbod in de sociale huurvoorraad.

## Behoeft

We zetten in op meer inzicht op de aard en omvang van de woonvraag van deze doelgroepen. Het is niet mogelijk om alle verzoeken op te lossen met het verstrekken van urgentieverklaringen. Er moet ook nieuwbouw vanuit de instellingen zelf of in samenwerking met corporaties ontwikkeld worden.

## Wonen en zorg

<b>Doel</b>	<p>Iedereen krijgt de kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen. Zowel voorsorteren op de vergrijzing (levensloopgeschikte woningen) als het reguleren van de instroom van bijzondere doelgroepen (bijzonder woonvormen) op de woningmarkt zijn hierbij van belang.</p>
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wij monitoren op hoofdlijnen</li> <li>– Corporaties, marktpartijen en zorgpartijen nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om voldoende levensloopgeschikt vastgoed te realiseren dat qua aantal, kwaliteit en locatie aansluit op de behoefte van zorgvragers (zowel zelfstandige als geclusterde woonvormen).</li> <li>– Wij zien voor ons een rol bij de verdeling van woonruimte in de stad voor de meest kwetsbare inwoners van Amersfoort.</li> <li>– Corporaties geven invulling aan het urgentiebeleid, wij stellen de kaders vast (in de Huisvestingsverordening).</li> </ul>
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regierol: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Monitoring,</li> <li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid</li> <li>– Partijen bij elkaar brengen;</li> <li>– Prestatieafspraken maken (Wmo Beleidskader, Manifest woonservicegebieden Amersfoort, Convenant Woonruimteverdeling)</li> </ul> </li> <li>• Regelgever: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Huisvestingsverordening (beperking urgentiegronden)</li> <li>– Bestemmingsplannen: randvoorwaarden (aan- en bijgebouwenregeling tbv mantelzorg)</li> <li>– Bouwkwaliteitseisen</li> </ul> </li> </ul>

## WOONWAGENS EN WOONSCHEPEN

### UITGANGSPUNT IS HET VERBREDEN VAN HET TYPE AANBOD VAN WOONWAGENSTANDPLAATSEN EN LIGPLAATSEN VOOR WOONSCHEPEN.

De woonwagenstandplaatsen in Amersfoort worden momenteel allemaal verhuurd met een sociale huurprijs. Voor een belangrijk deel van de bewoners is dit gezien hun lage inkomen terecht. Er zijn ook huishoudens die meer te besteden hebben. De wens van een aantal huurders om hun standplaats te kopen wijst er op dat er behoefte is aan meer variatie in het aanbod.

Doordat er weinig doorstroming plaatsvindt, is het aantal standplaatsen dat vrij komt voor verhuur beperkt. Die doorstroming is om een aantal redenen beperkt: de verplaatsingskosten van een woonwagen bedraagt duizenden euro's en de huurprijs van standplaatsen is relatief laag ten opzichte van de ruimte die wordt geboden.

Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties streven we naar meer marktconforme huur- of koopprijzen, in aanvulling op de bestaande standplaatsen met sociale huurprijzen. Wij wijzen zelf geen nieuwe locaties aan. Maar als er initiatieven vanuit de markt komen, zullen wij die op passende locaties en onder marktconforme condities wel faciliteren.

Het merendeel van de standplaatsen wordt verhuurd door corporaties. Wij hebben nog twee woonwagencentra in bezit die wij verhuren. Het gaat om de standplaatsen aan de Birk op het industrieterrein Isselt, waar gewerkt wordt aan de herinrichting, en om de standplaatsen aan het Wellensiekerf in Hoogland. De verhuur van standplaatsen past niet meer bij de rol van de gemeente. Wij zetten in op het overdragen van de standplaatsen aan een andere verhuurder of verkoop aan de bewoners zelf.

### Woonschepen

Amersfoort kent een aantal ligplaatsen voor woonschepen. Met deze woonschippers zijn afspraken gemaakt en de ligplaatsen zijn inmiddels geregeld in het bestemmingsplan Isselt en er zijn enkele ligplaatsen voorzien in Vathorst. Als er initiatieven vanuit de markt komen voor nieuwe ligplaatsen, zullen wij die indien mogelijk op passende locaties en onder marktconforme condities faciliteren.

#### Woonwagens

<b>Doel</b>	Ruimte laten voor verbreden van het type aanbod van woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.
<b>Aanpak</b>	Wij geven ruimte aan verhuurders (corporaties) voor maatwerk bij het verhuren van standplaatsen. Wij verkopen woonwagencentra De Birk en Wellensiekerf.
<b>Onze rol en instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol: -</li><li>• Regelgever: Huisvestingsverordening</li></ul>

## IV Kwaliteit en duurzaamheid

### BEVORDEREN VAN EXTRA KWALITEIT, LEVENSLLOOPGESCHIKTHEID EN ENERGIEZUINIGHEID VAN NIEUWBOUW-WONINGEN EN IN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD.

#### 4.1 KWALITEIT VAN HET WONEN

In de Woonvisie benadrukken wij dat kwaliteit en duurzaamheid van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Dit om de kwaliteit van het wonen in Amersfoort ook in de toekomst aantrekkelijk te houden en te laten aansluiten op de veranderende behoefte. Het woningtekort is steeds meer een kwalitatief tekort: woonconsumenten zijn steeds kritischer over de kwaliteit die hun woning en de woonomgeving te bieden heeft. Deze trend zal ook in de komende jaren doorzetten. De vergrijzing vraagt om aanpasbare en flexibele woningen die levensloopgeschikt zijn. Het gemeentelijke Programma Duurzaamheid is gericht op een duurzame toekomst die ook bij wonen belangrijk is. De stijgende energieprijzen maken het noodzakelijk om met energiebesparende maatregelen en het lokaal (collectief) opwekken van duurzame energie bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen.

#### 4.2 LEVENSLLOOPGESCHIKT, DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

Wij zullen bouwplannen met een duidelijke extra inzet op duurzaamheid prioriteit geven. Bijvoorbeeld door ze voorrang te geven en bovenop de stapel te leggen. De wijze waarop wij dit handen en voeten geven wordt in samenhang met het gemeentelijk Programma Duurzaamheid uitgewerkt.

#### COEN VAN BAGGUM

COÖRDINATOR COMMISSIE WONEN  
SENIORENRAAD AMERSFOORT

*“Aangezien vitale senioren veelal nog steeds actief deel nemen aan het maatschappelijk verkeer, juicht de SRA het toe als de gemeentelijke overheid deze groep faciliteert in hun woonbehoeften. De SRA is er voor om deze groep waar mogelijk te ondersteunen en adviseren.”*



Naast deze stimulering stellen wij een aantal normatieve ontwerpeisen voor bouwplannen in de vorm van 'Basiseisen voor Woningbouw en Woonomgeving'. Daarin staan eisen op het gebied van toegankelijkheid, flexibiliteit, levensloopgeschiktheid, gebruikskwaliteit en sociale veiligheid. De Woonadviescommissie Amersfoort toetst nieuwbouwontwerpen aan de Basiseisen, vooral vanuit het oogpunt van toekomstige gebruikers. Daarboven laten we ruimte voor innovatieve maatregelen door ontwikkelende partijen. Zij krijgen de ruimte om positief af te wijken van de basiseisen als zij kunnen motiveren dat zij een beter alternatief hebben. We willen daarbij voorop lopen in duurzaamheidsambitie en ruimte bieden aan partijen om pilotprojecten te realiseren. Denk daarbij aan het duurzaam gebruik van materialen, (collectief) opwekken van duurzame energie en energie-neutraal bouwen.

Architectuur heeft ook invloed op de toekomstwaarde van woningen. Met nieuwbouwwijken heeft Amersfoort hiermee vanaf Kattenbroek school gemaakt. Naast deze ambitie bij de nieuwe wijken is het Welstandsbeleid belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit ook na de oplevering van wijken te bewaken. Van belang hierbij is dat bewoners zelf herkennen wat de ruimtelijke kwaliteit is die behouden moet worden bij (ver-)bouwinitiatieven en dit niet alleen een toets van de Welstandscommissie is.

Naast de ontwerpvereisten uit de Basiseisen willen wij controleerbare prestatieafspraken kunnen maken over de duurzaamheid van gebouwen en kiezen daarvoor het landelijke GPR-instrument. Voor de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde wordt gemeten hoe een gebouw scoort op een schaal van 0 tot 10. Een 6 komt overeen met het huidige nieuwbouwniveau volgens de minimale wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Wij stellen in ons milieubeleid een GPR-score van 7 voor alle milieuthema's als basisambitie voor alle projecten in onze stad vast. Daarnaast geldt er een inspanning van betrokken partijen om een hogere score te realiseren.

Bij nieuwbouw willen we een 10% lagere EPC (energie prestatie coëfficiënt) realiseren dan de norm die is vastgelegd in het Bouwbesluit<sup>6</sup>, zoals dat door de raad is vastgelegd in het Energiebeleidsplan in 1996.

De gemeente gaat werken met de checklist natuurvriendelijke maatregelen. In dat kader gaat de gemeente deze checklist met de corporaties bespreken om ze ook te gebruiken voor alle nieuwbouw.

### **4.3 ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN IN DE BOUW**

Vanuit woonbeleid zijn energiebesparende maatregelen en energiezuinige nieuwbouw belangrijk omdat energielasten een steeds groter onderdeel vormen van de woonlasten. Mensen met lage inkomens wonen veelal in slecht geïsoleerde woningen en worden daardoor extra getroffen door de stijgende energieprijzen. In de bestaande woningbouw is veel energie te besparen door na-isolatie van de woningen. Bij nieuwbouw moet zoveel mogelijk gestreefd worden naar energieneutraal bouwen.

In 2008 is een convenant gesloten met de corporaties over het energiezuiniger maken van hun bestaande voorraad en de nieuwbouw. Naast afspraken over CO<sub>2</sub> reductie is het een winstpunt dat gemeente en corporaties gezamenlijk kijken waar zich kansen voor energiebesparing voordoen en hebben de corporaties voor hun huurders een actie opgezet voor energiebesparing en bewustwording. Het convenant loopt tot half 2012. Bij het maken van nieuwe afspraken gaan wij er van uit dat de corporaties hun verantwoordelijkheid blijven nemen in het streven naar een energie-neutrale stad. Op welke punten de energiemaatregelen nog aangescherpt kunnen worden en of er nog specifieke onderwerpen zijn die om extra aandacht vragen zullen wij in het Programma Duurzaamheid een nadere invulling geven.

Voor het energiezuiniger maken van particuliere woningen heeft de gemeente in het Programma Duurzaamheid in coproductie met bewoners en bedrijven de campagne 'Energiebesparing in de wijk' opgezet. De gemeente werkt in een aantal wijken nauw samen met de bewoners uit de wijk en organiseert speciale voorlichtingsactiviteiten waar bewoners met elkaar in contact kunnen komen en ideeën op kunnen doen. Naast startbijeenkomsten zijn ook vervolgbijeenkomsten georganiseerd en straatambassadeurs opgeleid.

Een van de financiële instrumenten die de gemeente inzet om particuliere woningeigenaren te ondersteunen bij het nemen van maatregelen is de duurzaamheidslening.

<sup>6</sup> Deze ambitie is aanscherping van de EPC is vastgelegd in het Lente-akkoord tussen Rijk en marktpartijen van 2008. Zij hebben hierin afgesproken per 1 januari 2011 het gebouwgebonden energiegebruik van nieuwbouwwoningen ten opzichte van 2008 met een kwart te verminderen en in 2020 energieneutraal te bouwen (EPC=0). Dit streven sluit aan bij de eis van de herziene Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen (EPBD).

We bewaken dat het energiezuiniger maken van woningen en de aanleg van collectieve warmtevoorzieningen niet leidt tot hogere kosten voor woonconsumenten. Uitgangspunt is dat ook na aftrek van de investeringskosten de energielasten in principe niet hoger zijn dan bij een aansluiting op het reguliere energienet. Niet alleen in het belang van de consument zelf, maar ook in het behouden van het draagvlak voor collectieve energievoorzieningen. Initiatieven voor (collectieve) decentrale opwekking van duurzame energie kunnen rekenen op onze steun. Voor alle installaties die gebruikt worden om de EPC te verlagen is het van belang dat deze gebruiksvriendelijk zijn en geen afbreuk doen aan het binnenklimaat.

#### 4.4 DE CONSUMENT CENTRAAL

De crisis en de huidige omslag naar een kopersmarkt geeft ons een hefboom om over te schakelen naar een veel meer consumentgerichte wijze van woningbouwontwikkeling. Ontwikkelaars geven aan versneld stappen te zetten naar een consumentgerichte benadering. Het is onze ambitie dit te ondersteunen.

Ontwikkelaars en corporaties zijn samen met consumenten aan zet om hier invulling aan te geven. Wij zullen dit faciliteren. Waar partijen aangeven dat regelgeving belemmerend is, zullen we kijken of dat opgelost kan worden.

##### *Particulier opdrachtgeverschap*

Voor een deel van de consumenten is particulier opdrachtgeverschap de beste manier om invulling te geven aan hun woonwensen. Als er hiervoor initiatieven vanuit de markt komen zullen wij die faciliteren en op locaties waar wij de grond in handen hebben zullen we daar onder marktconforme condities ruimte aan bieden. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) faciliteren wij bovendien door initiatiefnemers en geïnteresseerde groepen te registreren. Een aantal locaties (Lichtenberg, Locatie Sportfondsenbad, Vathorst-West en Kop van Isselt) is aangewezen voor de realisatie van CPO initiatieven.

**MARJON VAN DE WIEL**  
VOORZITTER WOONADVIESCOMMISSIE  
GEMEENTE AMERSFOORT

*“De Woonadviescommissie toetst de gebruikskwaliteit van alle Amersfoortse nieuwbouwwoningen. Wij adviseren architecten en projectontwikkelaars op het gebied van toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van woningen. Bij ons staan de mens, zijn leefomgeving en de kwaliteit van het wonen onverminderd centraal”.*



## Kwaliteit en duurzaamheid

<b>Doel</b>	Levensloopgeschikte, energiezuinige en duurzame woningen toevoegen. Het energieverbruik van de woningen in de gemeente verminderen.
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wij stimuleren duurzame initiatieven door deze een streepje voor te geven;</li><li>– Wij leggen voor nieuwbouw met de Basiseisen ontwerpseisen neer en gaan prestatieafspraken maken over duurzaamheid aan de hand van de GPR-systematiek;</li><li>– Ontwikkelaars en corporaties geven hieraan invulling en krijgen de ruimte om met betere alternatieven te komen;</li><li>– Wij stellen voorwaarden aan nieuwbouw en stimuleren eigenaren van bestaande woningen;</li><li>– Ontwikkelaars, corporaties en particuliere bouwers innoveren met energiebesparende maatregelen;</li><li>– Corporaties investeren in hun bestaande woningvoorraad;</li></ul>
<b>Instrumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regierol:<ul style="list-style-type: none"><li>– Corporaties investeren in hun bestaande woningvoorraad;Onderzoek, advisering en communicatie;</li><li>– Partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheid;</li><li>– Pilotprojecten en experimenten;</li><li>– Prestatieafspraken met corporaties maken.</li></ul></li><li>• Regelgever:<ul style="list-style-type: none"><li>– Bouwkwaliteitseisen (Basiseisen, GPR);</li><li>– Welstand;</li></ul></li><li>• Investeerder:<ul style="list-style-type: none"><li>– Duurzaamheidslening</li></ul></li></ul>



### THEO DE MAN

#### VERENIGING HUURDEBESBELANGEN

*“De Vereniging Huurdersbelangen Amersfoort is al lang bezig met Huur op Maat. De VHB is daar een voorstander van en is ingenomen met de positieve beoordeling van Huur op Maat door het College. “*



# V De aanpak (uitvoeringsagenda met externe partijen)

## II PROGRAMMA VOOR DE STAD

2.1 Woningbouwopgave			
Ambitie	Projectaanpak	Partners	Planning
Woningbouwopgave, de aantallen	In de Structuurvisie de ruimtelijke mogelijkheden vaststellen 2020-2030		2e kwartaal 2012
Woningbouwopgave, de typen	Monitor	Allen	Jaarlijks
	Woningmarktanalyse Woningmarktdebat, gericht op analyse en visie (Eerste onderwerp: Appartementen)	Ontwikkelaars, corporaties, makelaars, financiers, zorgpartijen.	Jaarlijks Jaarlijks
	Woningmarktoverleg, gericht op werkafspraken	Ontwikkelaars, corporaties, makelaars, financiers.	Tweejaarlijks

2.2 Profiel van de stad			
Ambitie	Projectaanpak	Partners	Planning
	Citymarketing	Ontwikkelaars, corporaties en andere partijen	Doorlopend
Diversiteit in woonmilieus			
Centrumstedelijk Wonen	Woonmilieuprofiel vaststellen voor grote locaties	ontwikkelaars, corporaties en andere partijen	Jaarlijks
	Bestemmingsplannen met flexibiliteit		
Versterking naoorlogse wijken	Monitoring doelstellingen en uitvoering programma's.	Corporaties, zorgpartijen	Tweejaarlijks
Vathorst	Woonmilieuprofiel vaststellen grote locaties	ontwikkelaars, corporaties en andere partijen	Per locatie
Maatwerk in bestaande wijken	Randvoorwaarde analyse en procesvereiste	Ontwikkelaars, corporaties	2e kwartaal 2012



<b>2.3 Functiemenging</b>			
<b>Ambitie</b>	<b>Projectaanpak</b>	<b>Partners</b>	<b>Planning</b>
	Taakgroep transformatie	Beleggers, ontwikkelaars, corporaties	
	Onttrekkingen Huisvestingsverordening		4e kwartaal 2011

<b>2.4 Amersfoort in de regio</b>			
<b>Ambitie</b>	<b>Projectaanpak</b>	<b>Partners</b>	<b>Planning</b>
	Woonruimteverdeling	Corporaties en regio Gemeenten	
	Woningbouw	Regiogemeenten, Provincie	

### III BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN

<b>3.1 Bouwen voor doorstroming</b>			
<b>Ambitie</b>	<b>Projectaanpak</b>	<b>Partners</b>	<b>Planning</b>
	Monitoring		
	Woningmarktdebat (Onderwerp 2012: bouwen voor Vitale ouderen)	Ontwikkelaars, corporaties, makelaars, financiers, zorgpartijen.	Jaarlijks

<b>3.2 Nieuw perspectief op de inkomensgroepen (aanbiedingsafspraken)</b>			
<b>Ambitie</b>	<b>Projectaanpak</b>	<b>Partners</b>	<b>Planning</b>
	Monitoring slaagkans doelgroepen	Corporaties	Jaarlijks
	Aanbiedingsafspraken	Corporaties	Gereed 4e kwartaal 2011
	Nieuwbouw in de sociale sector	Corporaties	

### 3.4 Bijzondere doelgroepen

Ambitie	Projectaanpak	Partners	Planning
	Monitoring	Zorgpartijen en corporaties	Tweejaarlijks
	Systematiek urgentieverdeling Huisvestingsverordening		3e kwartaal 2011
	Manifest woonservicegebieden		
	Verkoop woonwagendstandplaatsen		Plan v.aanpak 1e kwartaal 2012
Lopende convenanten actualiseren	Convenanten aanpassen aan nieuw sturingsprincipe Woonvisie en indien nodig beëindigen	Divers	Gereed 4e kwartaal 2011

#### DICK BOEKHOUT SENIOR ONTWIKKELINGSMANAGER BOUWFONDS

*“Bouwfonds Ontwikkeling realiseert als lokaal verankerde gebiedsontwikkelaar, samen met belanghebbenden, leefomgevingen met een hoge gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. We maken het alle-daagse betaalbaar en het bijzondere bereikbaar. De woonvisie maakt dit mogelijk door marktpartijen invulling te laten geven aan de gestelde hoofddoelen.”*



## IV KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

<b>Ambitie</b>	<b>Projectaanpak</b>	<b>Partners</b>	<b>Planning</b>
Levensloopgeschikt en toekomstbestendig bouwen	Huidige Basiseisen evalueren.	WAC, Corporaties, Ontwikkelaars, Makelaars	Evaluatie 4e kwartaal 2012

<b>Monitoring en evaluatie</b>			
<b>Ambitie</b>	<b>Projectaanpak</b>	<b>Partners</b>	<b>Planning</b>
De belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld brengen en de realisatie van de doelen uit de Woonvisie.	Monitor op hoofdlijnen en voortgang uitvoering in de begrotingsrapportage.  Halverwege 2013 zal de raad een korte tussenstand krijgen van de ontwikkelingen vanaf 2011.  De evaluatie zal in 2016 plaatsvinden.	Divers	Jaarlijkse rapportage



## BIJLAGE RAADSVORSTEL



## RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders Reg.nr. : 3806877  
Aan : Gemeenteraad Datum : 19 augustus 2011  
Portefeuillehouder : Wethouder G. Boeve Agendapunt : HB-2

B&W-vergadering : 31-05-2011 30-08-2011  
De Ronde : 14-06-2011 28-06-2011 13-09-2011  
Agenda Het Besluit : 27-09-2011  
Vastgesteld besluit : 27-09-2011

## TITEL

Woonvisie Amersfoort 2011-2020

## BESLISPUNTEN

- 1 Voor de komende periode te streven naar de toevoeging van gemiddeld 900 woningen per jaar om in de woningbehoefte te voorzien en de doorstroming te bevorderen.
- 2 De woningbouwopgave te richten op uitbreiden van het centrumstedelijk woonmilieu, versterken van de naoorlogse wijken, verder uitbouwen van het groenstedelijk wonen in Vathorst en maatwerk in bestaande wijken.
- 3 Meer ruimte te bieden voor functiemenging van wonen en werken.
- 4 Het woningbouwprogramma en de woonruimteverdeling meer af te stemmen met de partners in de regio.
- 5 In het sociale segment woonruimte aan te bieden aan mensen in de laagste inkomensgroep en aan de inkomensgroep die daar net boven zit.
- 6 Voor het sociale segment aanbiedingsafspraken te maken met corporaties over het woningaanbod voor woningzoekenden ter vervanging van de huidige voorraadafspraken.
- 7 Het woonruimteverdelingsstelsel aan te passen om de slaagkans van actief woningzoekenden te verbeteren.
- 8 Blijvende aandacht te houden voor passende huisvesting voor ouderen en bijzondere doelgroepen (met en zonder zorgvraag).
- 9 Bij nieuwe woonwagendplaatsen in te zetten op marktconforme huur- of koopprijzen.
- 10 Duurzaamheid van nieuwbouw en de bestaande voorraad te bevorderen, waaronder kwaliteit, levensloopgeschiktheid, veiligheid en energiezuinigheid wordt verstaan.

## AANLEIDING

### *Stappen tot nu toe*

De concept Woonvisie hebben we op 29 maart 2011 in een peiling (nr. 3634674) aan u voorgelegd. Daarna hebben wij op 11 april 2011 een inloopbijeenkomst over de Woonvisie gehouden. De concept Woonvisie hebben wij tot 18 mei ter inzage gelegd en vrijgegeven voor reacties. De adviesraden hebben wij gevraagd ons te adviseren over de Woonvisie. Op basis hiervan is de bijgaande Inspraaknota opgesteld waarin is aangegeven welke reacties hebben geleid tot een aanpassing van de concept Woonvisie.

### *Structuurvisie Amersfoort*

De Woonvisie is (voor wat betreft de ruimtelijke aspecten) een van de bouwstenen voor de Structuurvisie Amersfoort. Het streefprogramma van 900 woningen geven we als zoekrichting voor de Structuurvisie mee. In dat kader zal bekeken worden of dat op een goede manier ruimtelijk ingepast kan worden. De Woonvisie is afgestemd op andere bouwstenen van de Structuurvisie, zoals de door u vastgestelde Visie Werklocaties, de actualisatie van het detailhandelsbeleid en de uitgangspunten in de startnotitie van het Verkeer- en Vervoerplan. Het streefprogramma is afgestemd met de provincie en past bij de afspraken zoals gemaakt in het kader van de NV-Utrecht.

## **SPEERPUNTEN**

Ons nieuwe woonbeleid is gericht op de volgende drie speerpunten:

- I Wij richten ons vooral op een aantal hoofddoelen. De keuze over de wijze waarop deze doelen het beste kunnen worden behaald laten wij aan de partijen op de woningmarkt;
- II In het belang van de woningzoekenden in het sociale segment leggen wij de focus op het aanbod van woningen voor woningzoekenden en wij willen hierover met corporaties afspraken maken;
- III De grote behoefte aan woningen maakt het belangrijk dat wij voldoende ruimte voor nieuwbouw blijven bieden.

## **BEOOGD EFFECT**

Met de Woonvisie leveren wij een bijdrage aan het voorzien in voldoende passende kwalitatief goede huisvesting die aansluit op de woningbehoefte.

## **Toelichting**

### *Wij verbeteren randvoorwaarden, verder is de markt aan zet*

Wij beseffen dat wij de huisvestingsopgave niet alleen kunnen oplossen. Kennis en ervaring, om oplossingen voor complexe vraagstukken te vinden, zijn aanwezig bij de mensen, organisaties en bedrijven in de samenleving. Voor de gemeente betekent dit een andere en bescheidenere rol op de woningmarkt. In de Woonvisie staat wat wij graag willen bereiken, hoe wij onze eigen rol zien, wat wij van de verschillende partijen op de woningmarkt verwachten en hoe wij de samenwerking met die partijen vorm willen geven. We stellen het speelveld vast en geven aan welke hoofddoelen er op de agenda staan voor de komende jaren. Wij sturen minder op de uitwerking van de instrumenten en maatregelen waarmee deze doelen moeten worden gehaald. Daarin vertrouwen wij op de rollen en expertise van andere partijen. Deze uitgangspunten zijn in lijn met de Woonvisie van Minister Donner, die hij 1 juli jl. naar de Tweede Kamer heeft gezonden.

## **ARGUMENTEN**

### *Inleiding*

In de lijn van de Koers voor de Structuurvisie Amersfoort 2030 richt de Woonvisie zich op een verdere ontwikkeling van Amersfoort tot een duurzame, vitale stad met een centrumfunctie voor de regio.

De vraag naar wonen in Amersfoort is en blijft groot. Voldoende nieuwbouw is belangrijk om de doorstroming op gang te houden, zodat er in alle segmenten van de markt voor iedereen woningen beschikbaar komen. Om in te spelen op de gedifferentieerde woningvraag is de woningbouwopgave gericht op uitbreiden van het centrumstedelijk woonmilieu, versterken van de naoorlogse wijken, verder uitbouwen van het groenstedelijk wonen in Vathorst en maatwerk in bestaande wijken. Omdat wonen en werken steeds meer met elkaar vervlochten raken, wordt ruimte geven voor functiemenging. Dat past binnen de stedelijke dynamiek en de veranderende woon- en werkwensen.

Extra aandacht blijft uitgaan naar het aanbod van woonruimte voor de woonconsumenten die zijn aangewezen op het sociale segment. Doel is de zoektijd voor actief woningzoekenden op de wachtlijst te verlagen. Daarover gaan wij met de corporaties aanbiedingsafspraken maken. Daarnaast is maatwerk nodig voor bijzondere doelgroepen die extra zorg en begeleiding nodig hebben, waaronder ouderen.

De centrumstedelijke compacte invulling van locaties rondom de binnenstad en de transformatie van bedrijfslocaties naar (gemengde) woonlocaties sluit aan bij de duurzaamheidsambitie die uitgaat van intensief ruimtegebruik. Voor een duurzame stad is het daarnaast nodig dat nieuwbouwwoningen voldoende kwaliteit en toekomstwaarde hebben. Vooruitlopend op de komende vergrijzing is levensloopgeschikt bouwen het uitgangspunt.

### **1 Voldoende nieuwbouw bevordert de doorstroming en daarmee de slaagkans voor alle woningzoekenden.**

Amersfoort kent een blijvend grote woningvraag. Deze vraag komt zowel van de eigen bevolking als van huishoudens uit de Randstad en daarbuiten. Minister Donner schrijft daarover in zijn Woonvisie: "In gespannen (groei-)woningmarktgebieden zoals Amsterdam, Utrecht en Amersfoort moet worden gebouwd voor de huishoudensgroei en het zoveel mogelijk inlopen van bestaande woningtekorten"

Als we niet voldoende bouwen stagneert de doorstroming en zullen meer Amersfoortse huishoudens op zoek moeten naar een woning buiten de regio. Voor de komende periode streven wij naar een gemiddelde toevoeging van 900 woningen per jaar. Dit streefprogramma wordt als zoekrichting in de Structuurvisie meegegeven. Een goede ruimtelijke inpassing is voorwaarde, wat er toe kan leiden dat het uiteindelijke programma lager uitvalt dan dit streefprogramma. Wij zien kansen voor de noodzakelijke extra woningbouw in de periode na 2020 op onder meer werklocaties die getransformeerd kunnen worden naar (deels gemengde) woonlocaties, waaronder Isselt en De Hoef. Zie Woonvisie paragraaf “2.1. De Woningbouwopgave”.

De woningzoekenden in onze stad en de regio zijn het meest gebaat bij doorstroming, waardoor een verhuisketen op gang komt. Nieuwbouw heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan doorstroming en heeft de slaagkans voor alle woningzoekenden bevorderd. In de huidige markt stagneren de nieuwbouw en de doorstroming. Hoe snel en zelfs of de nieuwbouwproductie en de doorstroming zich in de komende jaren herstellen is nu nog niet te voorspellen. In deze Woonvisie gaan wij er van uit dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt. De ontwikkelingen moeten we goed blijven volgen. Zie Woonvisie paragraaf “3.1. Bouwen voor doorstroming”.

### **2 *We spelen in op de woningvraag naar verschillende woonmilieus.***

Het grootste deel van de woningvraag is de komende jaren gericht op het groenstedelijk woningaanbod. Daarnaast is er behoefte aan meer aanbod van centrumstedelijk wonen in Amersfoort. Amersfoort versterkt daarmee haar profiel als jonge en levendige stad in de regio: aantrekkelijke woonstad voor jongeren en studenten.

De naoorlogse wijken vragen om de voortzetting van de vernieuwing en de kwaliteitsimpuls zoals die is ingezet met het programma Amersfoort Vernieuwt. Zie Woonvisie paragraaf “2.2. Profiel van de stad” en “2.3. Diversiteit in woonmilieus”.

### **3 *Wonen en werken raken steeds meer met elkaar vervlochten.***

Wij willen ruimte geven voor functiemenging omdat dat past binnen de stedelijke dynamiek en de veranderende woon- en werkwensen. Dit is ook de lijn in Visie Werklocaties.

Op een aantal werklocaties gaan wij ruimte geven voor de omzetting naar gemengde woon-werkmilieus. De aanpak is onder meer gericht op de aanpak van leegstaande kantoren. Tegelijkertijd geven we ook ruimte aan functiemenging in woonwijken. Als vervolg op de onlangs vastgestelde visie Werklocaties wordt met diverse partijen in de stad verkend welke kansen er zijn om leegstand van kantoren terug te dringen. Zoals aangegeven in de Woonvisie zullen wij daarbij ook de inzet van de instrumenten uit de Leegstandswet onderzoeken. Omdat de problematiek van het kraken niet speelt in Amersfoort is er geen aanleiding om de instrumenten uit de Leegstandswet in te zetten. Zie Woonvisie paragraaf “2.4. Functiemenging van wonen en werken”.

### **4 *Niet alle woningvraag hoeft binnen de gemeentegrenzen opgevangen te worden.***

De woningvraag die (na 2020) niet in Amersfoort kan worden opgevangen zal een plek moeten krijgen in de regio Amersfoort en, als dat ook niet mogelijk is, in de Noordvleugel van de randstad. Zie paragraaf 2.1. Woonvisie.

Door het woningbouwprogramma en de woonruimteverdeling in het sociale segment meer regionaal af te stemmen, willen we de mogelijkheden voor woonconsumenten om een passende woning te vinden verruimen. We hebben het voornemen om binnen de regio meer afstemming te vinden waarbij Amersfoort zich onderscheidt als centrumstad met een stedelijk woonprofiel, stedelijke voorzieningen en relatief veel jonge huishoudens. Zie Woonvisie paragraaf “2.5. Amersfoort in de Regio”.

### **5 *De inkomensgroep tussen de € 33.000 en € 43.000 heeft het steeds lastiger om een passende woning in Amersfoort te vinden en krijgt aandacht in het woonbeleid.***

Ons Woonbeleid is extra gericht op de huishoudens met een inkomen tot € 33.000. De meeste van deze huishoudens zijn aangewezen op woningen in het sociale segment. Met de corporaties gaan we afspraken maken over het aanbod in dit sociale segment (zie beslispunt 6).

Daarnaast geven wij ook extra aandacht aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000. Op grond van de Europese beschikking hebben deze slechts beperkt toegang tot de sociale huurvoorraad. Het aanbod van voor deze groep betaalbare woningen in de vrije sector is ook beperkt. Het stimuleren van extra woningaanbod voor deze groep wordt met corporaties besproken. Het gaat daarbij ondermeer om aanbod van duurdere huurwoningen en

betaalbare koopwoningen. Ook minister Donner heeft in zijn Woonvisie aandacht voor deze doelgroep. Hij heeft daarvoor onder andere het “right to buy” in zijn Woonvisie opgenomen. Dit wordt door ons met de corporaties besproken. Zie Woonvisie paragraaf “3.2. Nieuw perspectief op de inkomensgroepen”.

#### **6 *Onze verwachting is dat we door aanbiedingsafspraken beter kunnen sturen op de slaagkans van actief woningzoekenden.***

We leggen niet meer de focus op het aantal sociale woningen dat er in de stad moet zijn. Wat wij belangrijker vinden is dat er voldoende passend aanbod is voor de mensen die op zoek zijn naar een woning met als doel de zoektijd van de actief woningzoekenden op de wachtlijst te verkorten. Hierover willen wij afspraken maken met de corporaties.

Als de nieuwe aanbiedingsafspraken ons voldoende zicht geven op een verlaging van de zoektijd laten wij de huidige voorraadafspraken vervallen. De afspraken zullen wij u als onderdeel van de prestatieafspraken ter besluitvorming aanbieden.

Huur op Maat (HoM) levert een bijdrage aan het realiseren van onze beleidsdoelen. Bij de minister hebben wij inmiddels samen met de gemeenten Eemnes, Soest en Nijkerk kenbaar gemaakt dat wij, onder voorwaarden, voorstander zijn van een verlenging van Huur op Maat. Zie Woonvisie paragraaf “3.3. Een nieuw sturingsprincipe: van voorraadafspraken naar aanbiedingsafspraken” en de bijgevoegde brief aan Minister Donner.

#### **7 *In de huidige woonruimteverdelingsystematiek heeft het actief zoeken naar een woning nauwelijks effect op de slaagkans.***

Kandidaten die zich uit voorzorg jaren geleden al hebben ingeschreven komen nu altijd als eerste aan bod. Wij willen dat actief woningzoekenden in het woonruimteverdelingsstelsel een grotere kans op een (andere) woning moeten krijgen. Dat nemen we als doel op in de Woonvisie.

Bijkomend voordeel is dat als actief woningzoekenden zelf via de reguliere toewijzing meer kans hebben op een woning zij minder aanspraak zullen maken op de urgenties. Voor de uitvoering hiervan wordt onderzocht welke aanpassing in het woonruimteverdeelsysteem hieraan kan bijdragen. Wij bereiden in overleg met de corporaties een voorstel voor hoe het woonruimteverdelingsstelsel op dit punt verbeterd kan worden. Wij zullen hierbij het voorstel, zoals door de CDA-fractie gedaan, betrekken. Zie Woonvisie paragraaf “3.3. Een nieuw sturingsprincipe.”

#### **8 *Ouderen en bijzondere doelgroepen met en zonder zorgvraag hebben veelal een afwijkende woonvraag.***

Zowel voorsorteren op de vergrijzing (door de realisatie van levensloopgeschikte woningen) als het reguleren van de instroom van bijzondere doelgroepen (bijzonder woonvormen) op de woningmarkt vragen blijvend onze aandacht. Uitgangspunt is dat, in lijn met het WMO-Beleidskader, iedereen de kans krijgt om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen. Om die reden stellen wij eisen aan de levensloopgeschiktheid bij nieuwbouw (Basiseisen voor woningbouw en woonomgeving, ondermeer ten aanzien van toegankelijkheid) ondersteunen wij initiatieven en geven wij kaders mee voor de verdeling van deze woonruimte. Wij verwachten vanwege de WMO-bezuinigingen dat ouderen eerder zullen doorstromen naar een appartement. Zie Woonvisie paragraaf “3.4. Bijzondere doelgroepen”.

#### **9 *Marktconforme standplaatsen dragen bij aan de diversiteit van het aanbod, want dat bestaat nu alleen uit sociale huurstandplaatsen.***

In aanvulling op het huidige aanbod van standplaatsen met een sociale huurprijs en ligplaatsen laten wij ruimte voor initiatieven van verharende of ontwikkelende partijen voor de realisatie van standplaatsen en ligplaatsen, mits die marktconform zijn.

Zie Woonvisie paragraaf “3.4. Bijzondere doelgroepen”.

#### **10 *Wij willen de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten.***

In de Woonvisie benadrukken wij dat kwaliteit en duurzaamheid van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De vergrijzing vraagt om aanpasbare en flexibele woningen die levensloopgeschikt zijn. De Woonadviescommissie zal bouwplannen daarop toetsen. Het gemeentelijke Programma Duurzaamheid is gericht op een duurzame toekomst die ook bij wonen belangrijk is. De stijgende energieprijzen maken het noodzakelijk om met energiebesparende maatregelen en het lokaal (collectief) opwekken van duurzame energie bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen. Wij gaan waar mogelijk bouwinitiatieven met een duidelijke extra inzet op duurzaamheid prioriteit geven bij het kiezen van projecten.



In 2008 is als uitvoering van het Programma Duurzaamheid een convenant gesloten met de corporaties over het energiezuiniger maken van hun bestaande voorraad en de nieuwbouw. Uit monitoring blijkt dat deze besparing ook daadwerkelijk gehaald is. De bespaarde energielasten bedragen 1,2 miljoen euro per jaar voor de woningen van Alliantie en Portaal gezamenlijk. Het convenant loopt tot half 2012. In de Woonvisie hebben wij opgenomen dat wij bij het maken van nieuwe afspraken bekijken of de ambities nog aangescherpt kunnen worden en of er nog specifieke onderwerpen zijn die om extra aandacht vragen. Zie Woonvisie hoofdstuk 4. Kwaliteit en duurzaamheid.

## KANTTEKENINGEN

### 1 *Het streefprogramma in de periode 2020-2030 is een forse opgave*

Wij streven naar realisatie van gemiddeld 900 woningen per jaar. Voor de periode 2020-2030 zullen daarvoor nog voor circa 6.000 woningen locaties gevonden moeten worden. Wij erkennen dat dat geen geringe opgave is maar zien wel kansen voor extra woningbouw op huidige werklocaties zoals delen van Isselt.

In de Structuurvisie Amersfoort 2030 wegen we de ruimtelijke mogelijkheden voor de realisatie van dit streefprogramma in verhouding tot de andere programma's zorgvuldig af. We zullen een balans moeten zoeken tussen voldoende woningen om in het streefprogramma te voorzien (aantallen en type woningen) en een aanvaardbare ruimtelijke inpassing die recht doet aan de gewenste mix van stedelijkheid en groene leefbare wijken.

### 2 *De gemeente regelt steeds minder op de woningmarkt*

Woonbeleid gaat niet meer over subsidies en regels maar over het organiseren van een goed proces met andere partijen en bewoners. Uitgangspunt in de Woonvisie is dat wij als gemeente niet meer voor alle thema's op voorhand bepalen wat er moet gebeuren. Het zijn de corporaties, marktpartijen en zorgpartijen die de expertise hebben, de investeringen doen en het maatwerk voor de consumenten leveren. Zij zijn op een aantal thema's dan ook als eerste aan zet.

### 3 *Wat betekent het loslaten van voorraadafspraken (waaronder de 30%)?*

Wij willen de focus niet leggen op de hoeveelheid woningen die de corporaties in hun bezit hebben, maar op het aantal woningen dat beschikbaar komt voor woningzoekenden. Juist dat aanbod is namelijk van belang voor een goede slaagkans van woningzoekenden.

Als we tot goede aanbiedingsafspraken komen met de corporaties dan geven wij hen de ruimte om zelf te bepalen hoe zij op een effectieve manier hun woningvoorraad en kapitaal inzetten om in dit aanbod te voorzien. Nieuwbouw in de sociale sector is dan één van de manieren waarop zij voor voldoende aanbod kunnen zorgen. Onze huidige afspraken met de corporaties over de ontwikkeling van de woningvoorraad willen wij pas laten vallen als de uitwerking van de aanbiedingsafspraken ons voldoende zekerheid geeft over het aanbod.

## FINANCIËN

Deze Woonvisie met een bescheidenere rol en beperktere inzet sluit aan bij de bestaande budgetten voor Wonen, inclusief de voorgestelde bezuinigingstaakstelling. Door het opdrogen van subsidieregelingen en investeringsbudgetten die wij voorheen van het Rijk ontvingen is ons gemeentelijke investeringsvolume op de woningmarkt nog maar beperkt.

## VERVOLG

De Woonvisie Amersfoort 2011-2020 gebruiken we na vaststelling als:

- Uitvoeringsagenda voor activiteiten en projecten in het beleidsveld Wonen;
- Beleidskader waarlangs we nieuwe ontwikkelingen die op ons afkomen zullen afwegen;
- Bouwsteen en input voor de Structuurvisie Amersfoort 2030.

De Woonvisie heeft een tijdshorizon tot 2020. Tussentijds bewaken wij de voortgang en volgen we de ontwikkelingen. Wij informeren u hierover. Halverwege de tijdshorizon (2016) evalueren wij de Woonvisie, waarna een beleidsactualisatie aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

## Belang van tussentijdse evaluatie en indicatoren

Tijdens de peiling is door u aangegeven dat de evaluatie en indicatoren voor het volgen van de ontwikkeling in het woonveld belangrijk zijn. Wij nemen het opstellen van een beleidsmonitor op in de uitvoeringsagenda van de Woonvisie en zullen de woonvisie in elk geval halverwege de periode evalueren. Uitgangspunt is monitoring op hoofdlijnen. Daarnaast wordt jaarlijks een belangrijk beleidsthema uitgediept tijdens een woningmarktdebat

met partijen op de woningmarkt. Belangrijk is dat wij met de inbreng en de expertise van de verschillende partijen gezamenlijk tot conclusies komen en met hen bepalen welke aanpak gewenst is.

## **BETROKKEN PARTIJEN**

Voor het opstellen van de concept Woonvisie hebben we gebruik gemaakt van de bijdragen die wij hebben gekregen tijdens vier rondetafelgesprekken met een groot aantal partijen (waaronder corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en makelaars) en de adviesorganen. De concept Woonvisie hebben wij ter advies gestuurd aan de adviesraden, voor belangstellenden hebben wij een inloopbijeenkomst georganiseerd en we hebben de concept Woonvisie ter visie gelegd. Alle reacties die wij hebben ontvangen hebben wij afgewogen en op basis daarvan zijn wij tot dit voorstel gekomen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,  
H. Huitink

de burgemeester,  
L.M.M. Bolsius

## **RAADSBESLUIT**

Reg.nr. 3806877

De raad van de gemeente Amersfoort; op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2011, sector SOB/EW (nr. 3806877);

### **Besluit:**

- 1 Voor de komende periode te streven naar de toevoeging van gemiddeld 900 woningen per jaar om in de woningbehoefte te voorzien en de doorstroming te bevorderen.
- 2 De woningbouwopgave te richten op uitbreiden van het centrumstedelijk woonmilieu, versterken van de naoorlogse wijken, verder uitbouwen van het groenstedelijk wonen in Vathorst en maatwerk in bestaande wijken.
- 3 Meer ruimte te bieden voor functiemenging van wonen en werken.
- 4 Het woningbouwprogramma en de woonruimteverdeling meer af te stemmen met de partners in de regio.
- 5 In het sociale segment woonruimte aan te bieden aan mensen in de laagste inkomensgroep en aan de inkomensgroep die daar net boven zit.
- 6 Voor het sociale segment aanbiedingsafspraken te maken met corporaties over het woningaanbod voor woningzoekenden ter vervanging van de huidige voorraadafspraken.
- 7 Het woonruimteverdelingsstelsel aan te passen om de slaagkans van actief woningzoekenden te verbeteren.
- 8 Blijvende aandacht te houden voor passende huisvesting voor ouderen en bijzondere doelgroepen (met en zonder zorgvraag).
- 9 Bij nieuwe woonwagendplaatsen in te zetten op marktconforme huur- of koopprijzen.
- 10 Duurzaamheid van nieuwbouw en de bestaande voorraad te bevorderen, waaronder kwaliteit, levensloopgeschiktheid, veiligheid en energiezuinigheid wordt verstaan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2011.

de griffier

de voorzitter



