INTENTIEVERKLARING ZELFSTANDIG GECLUSTERD WONEN VOOR OUDEREN IN AMSTERDAM 2025-2030

16-04-2025

Op 1 juli 2020 hebben de gemeente Amsterdam, woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders, beleggers, zorgpartijen, een kennisinstelling en betrokken woongemeenschappen de handen ineengeslagen om meer geclusterde ouderenwoningen te realiseren. Geclusterde ouderenwoningen helpen Amsterdamse ouderen prettiger en langer zelfstandig te leven. Dit is een ambitie die wij nog steeds onderschrijven en waarvoor we elkaar nodig hebben. Wij hebben een intentieverklaring opgesteld om deze ambitie waar te maken. In de periode januari 2021 tot december 2024, is gestart met de bouw van 976 geclusterde woningen voor ouderen. Dit zijn 826 sociale huur, 40 middeldure huur en 110 vrijesector huurwoningen. We hebben onze doelen nog lang niet gehaald. Tot 2040 verwachten wij een jaarlijks tekort van ongeveer 1250[1] woningen. Dat betekent dat we met extra energie gezamenlijk door moeten gaan om waar mogelijk op geschikte locaties, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw geclusterde ouderenwoningen toe te voegen, in alle segmenten. De bouw van geclusterde ouderenhuisvesting kan ook bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt en hiermee een bijdrage leveren aan de huisvesting van andere doelgroepen waarvoor ook grote woningtekorten gelden.

Aanleiding

In Amsterdam wonen in 2024 bijna 130.000 mensen met een leeftijd hoger dan 65. Dit aantal zal door de vergrijzing naar verwachting stijgen tot ruim 150.000 in 2030. Het aantal 75+ ers zal naar verwachting toenemen tot 66.000 mensen. In Amsterdam wonen relatief gezien veel alleenstaande ouderen, namelijk 50% in 2023. De groep ouderen is heel pluriform qua leeftijd, inkomen, achtergrond en leefstijl en heeft niet dezelfde toekomstige zorgbehoefte. In 2020 had 37% van de 65+ ers een migratieachtergrond. Dit aantal zal tot 2050 stijgen tot 55%. Veel ouderen met een migratieachtergrond hebben een laag inkomen. In Amsterdam woont ook een grote groep ouderen met bijzondere problematiek, zoals: dak- en thuislozen en ouderen met psychiatrische problematiek[2]. Mensen op een hogere leeftijd hebben vaker hulp en ondersteuning nodig. Ouderen komen alleen in aanmerking voor het intramurale verpleeghuis indien zij zeer zware zorg nodig hebben. Het beleid van de landelijke overheid is de laatste jaren nog sterker dan voorheen erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De meeste ouderen zullen in Amsterdam dus langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen ook als beperkingen toenemen. Ouderen in Amsterdam wonen vaak in een te grote en/of ongeschikte woning om oud in te worden. Als het huis niet meer geschikt is willen ouderen veelal het liefst verhuizen naar een woning in de buurt. Dat ouderen langer thuis moeten wonen doet een groot beroep op de zorgorganisaties die de benodigde zorg thuis moeten leveren. Door verschillende factoren (waaronder financiering, marktwerking en arbeidsmarkt) is het lang niet vanzelfsprekend dat de sector de vraag kan bijbenen. Het clusteren van woningen voor ouderen maakt een veel betere organisatie van zorg mogelijk. Dit draagt bij aan de kwaliteit van zorg, aan werkplezier van zorgmedewerkers en aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering voor zorgorganisaties.

---

1. Woonzorganalyse van Companen (2022)
2. De impact van WOZO om wmo-gebruik van wonen © bureau HHM 2024

Onze visie: *Geclusterd wonen draagt bij aan kwaliteit van leven, het vergroten van de gezamenlijke zelfredzaamheid, het verminderen van eenzaamheid en daardoor aan een afname van zorg en ondersteuningsbehoefte. Geclusterde woonvormen voor ouderen stellen deze ouderen in staat langer zelfstandig te wonen, in elkaars nabijheid, met omkijken naar elkaar en met meer woonplezier. Ook bevordert het de zeer gewenste doorstroming op de woningmarkt. Geclusterde woningen zijn ook geschikt voor mensen aangewezen op zorg volgens de Wet Langdurige zorg met volledig pakket thuis, modulair pakket thuis of pgb (persoonsgebonden budget) en is in die zin een alternatief voor intramurale 24-uurs zorg*

Onze missie: *Een snelle, gezamenlijke actie om meer geclusterde woningen voor ouderen te realiseren is noodzakelijk. Dit zien we als een opgave voor in ieder geval woningcorporaties, beleggers, investeerders, zorgaanbieders en de gemeente. Om voldoende geschikte woningen te realiseren is er behoefte aan **'bouwen** en **verbouwen**'. Geclusterd wonen biedt ouderen de gemeenschapszin van een eigen buurt, als zij bijvoorbeeld **zorg** en **ondersteuning** nodig hebben. Daarnaast gaan we met het aanbieden van meer geschikte woningen een deel van de ouderen verleiden uit hun grote woning te verhuizen naar deze nieuwe woonvormen om zo de **doorstroming** op de woningmarkt te bevorderen.*

***Enkele definities** (overgenomen uit de rijksnota: Monitoringsopties programma Wonen en zorg voor Ouderen, 8 juni 2023)*

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn.

Geclusterde woningen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (geen intramurale plekken). Geclusterde woonvormen beslaan woningen die tenminste bij nieuwbouw nultreden zijn en voor bestaande bouw tenminste toegankelijk zijn voor mensen die niet kunnen traplopen. Deze woningen worden gebouwd volgens de eisen aanpasbaar bouwen[3].
Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Hiervoor is een minimale clustering van 12 eenheden nodig en een inpandige ontmoetingsruimte of een ontmoetingsruimte nabij. De woonvorm is verder voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers.

Amsterdamse Opgave

Amsterdamse ouderen zijn qua achtergrond divers. Er zijn verschillen in opleiding, sociaaleconomische positie, etnische achtergrond, leeftijd, zorgbehoeftes en meer. Daarom zullen de woonvormen en de mensen die in een woongemeenschap willen gaan wonen eveneens divers zijn. Uitgangspunt bij de realisatie van geclusterde ouderenwoningen in de nieuwbouw en bij transformatie, is dat deze past bij de behoefte en inkomenspositie van ouderen en bij de bevolkingsopbouw van het gebied. Er is daarbij aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe woon(zorg)concepten en de sterke groei van het aantal migrantenouderen. De huidige praktijk laat zien dat er al veel verschillende woonconcepten mogelijk zijn, variërend van een modern seniorenhofje van vitale ouderen tot woonzorgvormen voor mensen met zware zorg ("een extramuraal verpleeghuis nieuwe stijl"). Uit ervaring weten we dat het niet alleen gaat om het

3. De richtlijn eisen aanpasbaar bouwen wordt in 2025 in overleg met corporaties aangepast.

bouwen van passende woningen voor ouderen maar ook om het vanaf het begin van de planvorming betrekken van ouderen bij het ontwikkelen of transformeren van woonlocaties.

Routekaart Zorghuisvesting Amsterdam 2024-2034
De gemeente Amsterdam is eind 2023 samen met het Zorgkantoor, zorgaanbieders en corporaties gestart met de aanpak Routekaart Zorghuisvesting Amsterdam. Deze aanpak, leidend tot een interactieve kaart met begeleidende teksten, geeft antwoord op de vraag hoe langer thuis wonen voor zorgbehoevende ouderen concreet wordt ingevuld. Er wordt inzicht geboden in wat er beschikbaar is aan intramurale/extramurale verpleegzorgplekken, locaties met geclusterde woningen voor ouderen, zorg- en welzijnsaanbod en overige relevante voorzieningen. Daarnaast leidt dit traject tot inzicht in welke vernieuwingsplannen van betrokken partijen voorliggen, stagneren dan wel opgezet zouden moeten worden, om te voorzien in de behoeften op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het doel van de inventarisatie is daarom ook het inrichten van een gemeenschappelijke kennispositie om het gesprek te kunnen voeren over de toekomst van ouderenzorghuisvesting in Amsterdam

WAT GAAN WE DOEN?

Bouwen
Het is onze ambitie om de komende vijf jaar in Amsterdam volop in te zetten op de nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw door transformatie (sloop-nieuwbouw en verbouw). Uit onderzoek blijkt dat de opgave in Amsterdam voor geclusterde ouderenwoningen voor een groot deel in de sociale huur ligt en voor een kleiner deel in de duurdere huur/koop.

1. **Ondertekenende partijen** zetten zich in om in de periode tot 2030 zoveel mogelijk geclusterde seniorenwoningen in aanbouw te nemen. Dat zijn zowel sociale-, middeldure- als vrijesector huur- en koopwoningen.
2. **De gemeente** stemt af met partijen in gebieden wat geschikte locaties zijn voor geclusterde ouderenwoningen. De opgave geclusterde nieuwbouwwoningen in gebiedsontwikkeling wordt gekoppeld aan de opgaven zoals die genoemd staan in de Routekaart Zorghuisvesting Amsterdam 2024-2034.
3. Als onderdeel van het Woningbouwplan 2022-2028 en de Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting worden kansen voor ouderenhuisvesting verkend. Dit betreft zowel (gemeentelijke) nieuwbouwlocaties als transformatie- of stedelijke vernieuwingslocaties. De komende jaren worden meerdere tenders beschikbaar gesteld voor ouderenhuisvesting. Het gemeentelijk beleid bij selectie van marktpartijen bij gronduitgifte is om meervoudig openbaar te selecteren (tenderen). Ontwikkellocaties zijn in de nabijheid van voorzieningen, zoals supermarkt, huisarts, apotheek, OV-halte als ook zorgvoorzieningen.
4. **De gemeente** zet zich in om vanuit het Actieplan Wooncoöperaties door te gaan met het beschikbaar stellen van zelfbouwlocaties voor coöperaties, maar niet voor verschillende specifieke doelgroepen. In de praktijk blijkt dat er steeds vaker meergeneratie-wooncoöperaties worden ontwikkeld, deze coöperaties bieden kansen voor ouderen om gemeenschappelijk met verschillende leeftijden te wonen en naar elkaar om te zien.

Verbouwen/transformaties/pragmatische ingrepen

Bij renovatie van de bestaande woningvoorraad, bij transformatie van vastgoed (gebouwtransformatie) en renovatie van zorgvastgoed zijn kansen aanwezig om geclusterde ouderenwoningen te realiseren, als ook bij het aanpassen en her-labelen van de bestaande sociale huurvoorraad.

5. **Ondertekenende partijen** zetten zich in om in de eigen bestaande voorraad meer geschikte seniorenwoningen te labelen en/of toe te wijzen aan senioren.
6. Kansrijke transformatielocaties voor het realiseren van geclusterd wonen voor ouderen liggen vooral in wijken waar voorzieningen (met name: supermarkt, huisarts, apotheek als ook relevante zorgvoorzieningen) in de nabijheid zijn, evenals de mogelijkheid van ontmoeting in een buurthuis of ontmoetingsruimte. Hierbij zijn data uit de inventarisatie in de Routekaart Zicht op Zorghuisvesting behulpzaam.
7. Kansrijke transformatielocaties zijn o.a. de Werf (Noord) en Schinkelkwartier (Zuid/Nieuw-West). Betrokken partijen zetten zich in om hier geclusterde woningen voor ouderen te realiseren.
8. **De gemeente** onderzoekt of gemeentelijk vastgoed geschikt is voor geclusterde ouderenwoningen, dan wel daarvoor geschikt gemaakt kan worden, rekening houdend met de mogelijk te wijzigen bestemming en de bestaande huurovereenkomsten.
9. **De gemeente**, **woningcorporaties en zorgaanbieders** zetten bij de transformatie van zorgvastgoed in op het waar mogelijk toevoegen van geclusterde woonvormen voor ouderen. Dit kunnen zowel zelfstandig geclusterde woningen als zorggeschikte woningen zijn.
10. **Ondertekenende partijen** zetten zich in om in de bestaande woningvoorraad te verkennen of en waar woningen, bijvoorbeeld tijdens renovatie, met kleine ingrepen, geschikt te maken zijn voor senioren. De gemeente gaat het initiatief nemen wat betreft de bestaande voorraad van de corporaties en waar mogelijk dit financieren.
11. **Ondertekenende partijen** zetten zich in om bestaande grote seniorencomplexen geschikt te maken voor langer passend en prettig wonen voor ouderen. Hiervoor gaan pandeigenaren en bewoners afspraken maken met 1 zorg- en 1 welzijnsaanbieder over goede samenwerking en “community” vorming in de flat. De ambitie is om voor 2030, 30 Lang Leven Thuisflats te hebben ontwikkeld.

Ondersteuning, gemeenschapszin en zorg

Bij de bouw of verbouw van geclusterde ouderenwoningen is aandacht voor de vorming of versterking van “communities” (gemeenschappen) van bewoners, worden nieuwe woonzorgconcepten ontwikkeld en wordt aangesloten bij de Coalitie Ouderen Amsterdam. Naast bouwen en verbouwen is ook brede aandacht nodig voor zorgzame buurten en wijken. Hiervoor is samenwerking tussen burgers, welzijn en informele zorg nodig.

12. **De gemeente, woningcorporaties, Stichting WoonSaem en Stichting !WOON** zetten zich samen in voor het ondersteunen en faciliteren van het opzetten van woongemeenschappen voor (migranten)ouderen.
13. **De gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgaanbieders** zetten zich in voor realisatie van nieuwe woonvormen al dan niet met zorg en beogen (gezien vanuit een woongemeenschap) zorg- en welzijnsdiensten als ook activiteiten in samenhang, gespreid over de stad, te organiseren en te financieren.
14. **De gemeente** onderzoekt in samenwerking met het Rijk hoe de maatschappelijke voordelen van geclusterd wonen meegenomen kunnen worden in een domein overstijgende financiering van zorg en welzijn in geclusterde woonvormen.

15. **Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgpartijen** zetten zich in gezamenlijk te zoeken naar creatieve oplossingen bij de financiering van ondersteunende functies in een geclusterd complex (bijvoorbeeld fysiotherapie).
16. **Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgpartijen z**etten zich in voor ontmoetingsruimten omdat deze een belangrijke maatschappelijke functie hebben. Gezamenlijk zoeken partijen naar het wegnemen van belemmeringen in de bouw, de programmering, de verhuur en de financiering van ontmoetingsruimten[4]. Ook buurtcoöperaties kunnen een rol spelen in het beheer en programmering van ontmoetingsruimten. In het zoeken naar oplossingen worden ook ontmoetingsruimten in de Lang Leven Thuis Flats en ontmoetingsruimten in kleine woongemeenschappen meegenomen.
17. **Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgpartijen** zetten zich in voor een duurzaam beheer en exploitatie van ontmoetingsruimten en community-vorming (zelforganisatie).
18. De gemeente faciliteert afstemming tussen wonen en zorg binnen de Coalitie Ouderen Amsterdam, met zorg en welzijnspartijen, corporaties, AFWC, Sigra, bewonersorganisaties, zorgverzekeraars en zorgkantoor, rondom drie speerpunten: vitaliteit; keten van ondersteuning en zorg; en wonen en zorg.
19. **Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en woongemeenschappen** bevorderen een goede mix van bewoners om geclusterde ouderenwoningen bereikbaar te houden voor ouderen die baat hebben bij zorg en ondersteuning.

Bevorderen doorstroming

Veel ouderen wonen in ongeschikte en/of te grootte woningen. Nieuw aanbod van geclusterde ouderenwoningen draagt bij aan 'bouwen voor de vraag van morgen' en doorstroming in de Amsterdamse woningvoorraad, ook ten gunste van andere doelgroepen waardoor 2 tot 3 andere huishoudens in een meer passende woning kunnen wonen. Recent heeft college van B&W het doorstroomoffensief goedgekeurd.

20. Marktpartijen zetten zich in om de doorstroming in de stad te bevorderen door het nieuwe aanbod van woningen primair te richten op Amsterdammers die een woning achterlaten in de bestaande voorraad.
21. Ondertekenende partijen zetten zich in om de doelgroep te bereiken en te stimuleren te verhuizen naar een geschikte woning en te leren van goede voorbeelden van passend huisvesten.
22. **De gemeente** stimuleert via de wooncoaches van stichting !WOON in samenwerking met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen dat ouderen goed geïnformeerd worden over de mogelijkheden van doorstroming naar een andere meer geschikte woning, al dan niet een geclusterde ouderenwoning.
23. **De gemeente** zet naast de wooncoaches via stichting !WOON ook middelen in om migrantenouderen te bereiken, bijvoorbeeld via zelforganisaties of buurtorganisaties met een goed bereik onder migrantenouderen.

---

4. Het rijk heeft vanaf oktober 2024 opnieuw subsidie beschikbaar gesteld om ontmoetingsruimten in of nabij geclusterde ouderenwoningen te bouwen.

HOE GAAN WE HET DOEN?

Om deze opgave te realiseren werken alle partijen – gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, welzijn en particuliere initiatieven – eendrachtig samen. Alleen samen, met het volste commitment, kunnen wij realiseren wat nodig is. **Dat betekent dat wij ondertekenende partijen**:

- Garanderen, ieder van uit eigen verantwoordelijkheden en taakstelling, een maximale inspanning om de ambities van deze intentieverklaring te realiseren en capaciteit beschikbaar stellen om deze ambities verder vorm te geven en uit te werken;
- De voortgang van de overeengekomen inzet en het oplossen van knelpunten en belemmerende regelgeving vanuit een gemeentelijke stuurgroep met betrokken partijen zullen monitoren en aanjagen;
- Twee à drie keer per jaar de voortgang in de stuurgroep bespreken (al dan niet in aanwezigheid van de wethouder) en waar nodig aanvullende afspraken maken;
- Ons ervan bewust zijn dat deelname aan deze intentieverklaring niet leidt tot het kunnen leggen van een claim bij de gemeente op het verkrijgen van grondpositie(s).

De gemeente zal de raad informeren over de voortgang van de intentieverklaring in de voortgangsrapportage behorend bij de Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027.

Aard van de overeenkomst
Deze overeenkomst is opgesteld als intentieverklaring en bouwt voort op verdere toekomstige samenwerking tussen de ondertekenende partijen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling van partijen om in deze intentieverklaring onderling juridisch afdwingbare afspraken vast te leggen.

Duur van de overeenkomst
De overeenkomst heeft een looptijd tot 1 januari 2030.

Overeengekomen te Amsterdam, *d.d. ……*

Ondertekenende partij	*Naam*	*Handtekening*

De ondertekende partijen zijn:
Woonzorg NL, Eigen Haard, Stadgenoot, Rochdale, Ymere, de Alliantie, Habion, AFWC
Zilveren Kruis Zorgkantoor, Sigra, Amsta, Amstelring, ZGAO, Cordaan
Blauwhoed, Amvest, Bouwinvest, AM, Syntrus Achmea
Ben Sajetcentrum, !Woon, St. Woonsaem, PHV de Makroon, Fed. Huurders commerciele sector, Studio Transit

Achtergrondinformatie en context

- In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, vastgesteld juli 2023 en de Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027, vastgesteld 20 juli 2024 staat de urgentie van de opgave voor ouderenhuisvesting aangegeven. Het klassieke verzorgingshuis is verdwenen. Ouderen blijven langer thuis wonen. Veel woningen in de stad zijn niet geschikt om oud in te worden. De positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om extra aandacht, zowel voor geschiktere huisvesting voor individuele (kwetsbare) ouderen als voor ouderen die in een soort van clustering van woningen willen wonen met gelijkgestemden.
- Voor de meeste recente opgave voor ouderenhuisvesting gaan we uit van de aantallen zoals die zijn berekend door bureau InFact/ RVO in opdracht van de provincie Noord-Holland (30 mei 2024), gebaseerd op de woonzorganalyse van Amsterdam (januari 2023) en aangevuld met nieuwe data na corona, die bureau ABF in opdracht van het Rijk heeft gemaakt. De brandbreedte brengt de woonzorgopgave voor ouderen in beeld en is richtinggevend bij de realisatie. De focus ligt daarbij op zorggeschikte en geclusterde woningen.

Amsterdam	**Zorggeschikte woningen**	**Geclusterde woningen**	***Nultredenwoningen***
Amsterdam	**1.570 – 1.575**	**4.100 – 9.650**	***1.765***

- De gemeente Amsterdam werkt met partijen aan het opstellen van een *Coalitie Ouderen Amsterdam.* Deze stadsbrede coalitie bestaat uit vertegenwoordigers van zorg, welzijn, woningcorporaties, Sigra, AFWC, gemeente, zorgverzekeraar en zorgkantoor. De coalitie heeft een samenwerkingsagenda opgesteld rondom drie speerpunten, namelijk: 1. vitaliteit, 2. keten van ondersteuningen en zorg, en 3. wonen en zorg. De intentieverklaring geclusterde ouderenwoningen sluit aan bij deze samenwerkingsagenda.
- De gemeentelijke brochures *Ouderen wonen in de stad* en *Leidraad zelfstandige seniorenwoning* geven voorbeelden, aanbevelingen en tips waaraan een woning zou moeten voldoen om geschikt te zijn voor ouderen en wat dat van het gebouw en de directe omgeving vraagt.
- In de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken 2024-2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente is o.a. afgesproken dat de corporaties en de gemeente in 2024 kennis en data uitwisselen om de bouwopgaven voor de verschillende doelgroepen per gebied beter in beeld te krijgen. Deze kennis en informatie wordt meegenomen in de programmering van de locaties voor sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen. Gezocht wordt naar een goede mix in de stad met voldoende woonoplossingen voor ouderen, jongeren en gezinnen. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt om een bepaald

percentage van de nieuwbouw aanpasbaar te bouwen, d.w.z. woningen die zo gebouwd worden dat deze toegankelijk en geschikt zijn voor mensen met een handbewogen rolstoel.

- De gemeentelijke notitie *Wonen en zorg, het juridisch planologisch regime bij intramurale en extramurale zorg* (vastgesteld door MT van de directie Ruimte &Duurzaamheid in 2019) wordt in 2025 geactualiseerd. Deze notitie is breed inzetbaar bij de discussie over zelfstandig wonen met zorg versus intramuraal wonen. In de notitie staan stroomschema's uitgewerkt die helpen om maatwerk te leveren.
- De minister voor VWS heeft het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) gelanceerd. Het aantal ouderen neemt toe, tegelijkertijd is er gebrek aan zorgpersoneel. De ouderenzorg moet daarom anders georganiseerd worden. Het programma WOZO bestaat uit verschillende maatregelen, initiatieven en projecten en heeft als basis de volgende drie uitgangspunten: Zelf als het kan, Thuis als het kan, Digitaal als het kan. Ten behoeve van het realiseren van de beweging die beoogd wordt zijn in het Programma WOZO vijf actielijnen uitgewerkt:

  1. Samen vitaal ouder worden: normaliseren in plaats van medicaliseren, voorbereiden op ouder worden, reablement, versterken van de ondersteuningsstructuur, intergenerationeel wonen

  2. Sterke basiszorg voor ouderen: bevorderen van goede samenwerking binnen de zorg (Wlz, Zvw, Wmo), realiseren van teams in de wijk, doorontwikkeling van de geneeskundige zorg voor specifieke patiëntgroepen, ELV en (ambulante) GRZ

  3. Passende Wlz-zorg: scheiden wonen en zorg, door ontwikkelen kwaliteitskader, opzetten regionale ondersteuningsstructuur, domein overstijgend samenwerken, meerjarig contracteren en sturingsinstrumenten voor zorgkantoren

  4. Wonen en zorg voor ouderen: versnellen van de woningbouw, het verbeteren van de doorstroming en het verbeteren van de leefomgeving

  5. Arbeidsmarkt en Innovatie: ontwikkelen nieuwe werkvormen, sociale en technologische innovatie, leven lang ontwikkelen en goed werkgeverschap WOZO wordt ingezet om een omslag te maken in de organisatie van ondersteuning en zorg. Hierbij passen ondersteuning en zorg zich aan op de veranderende voorkeuren van ouderen en bevordert financiële en personele houdbaarheid.

  WOZO wordt ingezet om een omslag te maken in de organisatie van ondersteuning en zorg. Hierbij passen ondersteuning en zorg zich aan op de veranderende voorkeuren van ouderen en bevordert financiële en personele houdbaarheid.

BIJLAGEN (bij de opmaak van het document wordt de tekst in een kader gezet verspreid over het document):

- De ondertekende partijen
- In aanbouw genomen woningen
- Wat is een Lang Leven Thuisflat
- Een wooncoöperaties
- Planvoorraad in 2025

Kader 1

In aanbouw genomen geclusterde complexen voor ouderen vanaf 2021:

Sociale huur: **826**

- Wiltzanghlaan (Eigen Haard) - 23 geclusterde woningen voor woongemeenschap Manara in de Kolenkitbuurt (West). O*pgeleverd*.
- Stoomkracht (Stadgenoot) – 30 geclusterde seniorenwoningen in Oostenburg (Centrum). O*pgeleverd*.
- Open Hof West (Woonzorg) – in voormalig verzorgingshuis de Drie Hoven in Slotervaart (Nieuw-West) zijn 119 woonplekken omgezet in zelfstandige woningen. Daarna zijn de woningen tijdelijk in gebruik genomen voor de bewoners van Open Hof dat gesloopt is en herbouwd wordt. Het zijn nu zelfstandige zorggeschikte woningen met zorg van ZGAO. *Opgeleverd.*
- Stadsveteraan 020 (Woonzorg) – complex met 145 woningen voor een woongemeenschap met actieve ouderen in Amstelkwartier (Oost). Dit zijn 96 zelfstandige woningen en 49 'friends' woningen voor 2 friends en voor 3 friends. *Opgeleverd.*
- Lang Leven Thuisflat Statenjachtstraat (Eigen Haard) – aan een bestaand woongebouw voor senioren in Banne Buiksloot (Noord) zijn 45 zelfstandige woningen en 11 zelfstandige zorgwoningen 'aangebouwd'. Evean levert de zorg. *Opgeleverd.*
- In de Vrolikstraat (Oost) heeft Ymere bedrijfsruimten omgezet in 9 zelfstandige woningen voor senioren, aan elkaar verbonden via een grote gemeenschappelijke tuin. *Opgeleverd.*
- Centrumeiland IJburg (Ymere) – Op Centrumeiland (IJburg) zijn 24 geclusterde seniorenwoningen gebouwd in groter complex met woningen voor andere doelgroepen. *Opgeleverd*.
- Van Zwietenhof (Eigen Haard) – in een groot complex aan Van Zwietenhof in Slotermeer (Nieuw-West) komen 10 geclusterde seniorenwoningen (Nieuw-West).
- Centrumeiland IJburg (de Alliantie) – in complex met 62 seniorenwoningen op IJburg (Oost), zijn *20* woningen bestemd voor de Afrikaanse woongemeenschap House of Harmony met zorg van Akwaaba Zorg. Complex wordt zomer 2025. *Opgeleverd*
- Stellingweg (Eigen Haard) – aan een bestaand seniorenwooncomplex worden 54 zelfstandige woningen en 5 zelfstandige zorgwoningen met zorg van Evean gebouwd. Na oplevering wordt dit een Lang Leven Thuisflat. *Oplevering voorjaar 2025*
- Goodwillburgh (Leger des Heils) - transformatie bestaand verzorgingshuis in 92 zelfstandige zorgwoningen voor ouderen met WLZ-indicatie en enkele intramurale zorgwoningen.
- Open Hof (Woonzorg) – naast de nieuwbouw van verpleeghuis de Open Hof komen 21 zelfstandige zorggeschikte woningen (Oost).
- Waterlandplein (Ymere) – op de plaats van de IJdoornschool in Noord komen meerdere woontorens. Hiervan zijn 89 geclusterd voor senioren.
- Oostenburg (Stadgenoot) – op Oostenburg wordt een complex gebouwd voor woongroep Noorderzon. Dit zijn 25 woningen in de sociale huur (en 5 in de middeldure huur).
- Schimmelstraat (Rochdale) – sloopnieuwbouwcomplex met 29 studio's en 9 woningen voor senioren (West).
- de Kimme (particulier). In een complex met aanleunwoningen naast verpleeghuis de Kimme (Noord) zijn tien logeerkamers en onbenoemde ruimten verbouwd tot 10 zelfstandige woningen.
- Trompenburgstraat (de Alliantie) – in gedeeltelijk sloopnieuwbouwcomplex komt in de binnentuin een hofje met 14 zelfstandige woningen (Zuid).

Middeldure huur: **20**

- August Allebéplein (particulier) – via tender is de uitvraag gedaan naar een geclusterd complex voor 20 seniorenwoningen in de middeldure huur (Nieuw-West). *Opgeleverd.*
- Bredius (particulier) – in nieuwbouwcomplex met ongeveer 100 woningen, komen 10 gelabelde seniorenwoningen (West).
- Oostenburg Noorderzon (Stadgenoot) – 5 woningen in de middeldure huur (naast sociale huurwoningen)
- De Nieuwe Meent (wooncoöperatie) – meergeneratie-wooncoöperatie de Nieuwe Meent in de Watergraafsmeer met veertig woningen, waarvan 5 voor senioren (Oost).

Vrije sectorhuur: **110**

- de Sphinx (Amvest) – nieuwbouwcomplex in Overhoeks met 56 woningen voor senioren. In de tuin komen 20 onzelfstandige woningen voor ouderen met dementie en zorg van het Gastenhuis.
- Van IJburg (Apollo Zorgvastgoed) – op IJburg wordt complex gebouwd met 54 zelfstandige zorgwoningen met zorg van Amstelring.

Kader 2

Planvoorraad 2025 - 2026

- Arenapoort cluster 7 (CBRE + Woonzorg) – 66 sociale huur en 148 middeldure huurwoningen;
- Akropolis (wooncoöperatie) – meergeneratie-wooncoöperatie in IJburg met 32 woningen, waarvan 12 middeldure huur en 4 sociale huur bestemd voor ouderen
- Amsterdam Overamstel (Amvest + Gastenhuis)- 42 woningen voor ouderen met dementie
- Duet (Eigen Haard) – 96 sociale huurwoningen en 8 groepswoningen voor ouderen met dementie voor Odensethuis;
- Ravenstein (Woonzorg) – 54 sociale huur en 12 middeldure huurwoningen;
- Riekerhof (particulier) – transformatie verzorgingshuis in 66 middeldure huur en 80 intramurale zorgwoningen
- Ringspoorzone Noord (Eureka) - meergeneratie-wooncoöperatie in Kolenkitbuurt waarvan ongeveer 45 woningen bestemd zijn voor ouderen
- Vrijzicht (Eigen Haard) - 28 sociale huur;
- NDSM (de Alliantie) – 25 sociale huur en 25 middeldure huur.
- Gerardhuis (Woonzorg) – transformatie verzorgingshuis in 70 zelfstandige sociale huurwoningen en 70 intramurale zorgwoningen;
- Lodewijk van Deysselbuurt (Rochdale) – 50 sociale huurwoningen;
- Dichtersbuurt (Eigen Haard) - 50 sociale huurwoningen;
- Couperusbuurt (Stadgenoot) - 40 sociale huurwoningen;
- Rhenenhof (Eigen Haard) – 48 sociale huurwoningen;
- Wooncoöperatie Balistraat (Lutherse Diaconie) – 20 huurwoningen;
- Vrijzicht (Eigen Haard) - 28 sociale huurwoningen;
- Van der Kunbuurt (Stadgenoot) - 36 sociale huurwoningen;
- Vreeswijkpad (Rochdale) totaal 100 sociale huurwoningen waarvan de helft voor ouderen);
- EOKS (stichting) - 9 vrije sectorhuurwoningen;

Kader 3

Wat is een Lang Leven Thuisflat?

In een Lang Leven Thuisflat werken een woningcorporatie, een zorgpartij en een welzijnsorganisatie samen om een flat of buurt flat 'seniorproof' te maken. Samen met de bewoners kijken zij waar de oudere bewoners tegenaan lopen bij het dagelijks leven en wat hen helpt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
Waar moet je dan aan denken?

- Preventie en positieve gezondheid door inzet op activering, ontmoeting, leuke activiteiten en vroeg signalering.
- Community building.
- Zorg op maat en in samenhang vanuit de domeinen Wlz (VPT/MPT), ZvW en Wmo.
- Ontmoetingsruimte(n).
- Fysieke toegankelijkheid en veiligheid (braak, vallen, brand) in en om de flat.
- Samenwerking met organisaties/bedrijven in de omgeving: toevoegen van diensten en activiteiten

Een klein deel van de woningen zal via voorkeurstoewijzing worden toegewezen aan de preferentie zorgaanbieder in de flat, zodat er voldoende cliënten bij deze zorgaanbieder zorg afnemen om een zorgteam draaiende te houden.
Er wordt ook gekeken of studenten in ruil voor ondersteunde activiteiten of aan actieve bewoners die kunnen en willen bijdragen aan community-vorming met voorrang kunnen worden toegewezen in de flat en zo bijdragen aan een goede balans tussen `dragende en vragende' bewoners.

Op dit moment zijn 20 locaties gestart als Lang Leven Thuis Flat. Dit zijn bestaande seniorencomplexen zoveel mogelijk verspreid over de stad. Voorbeelden van flats die al wat langer in ontwikkeling zijn: de Flevoflats, Osdorperhof, Leo Polak, Jeruzalem Staete, de Garstkamp, Statenjachtstraat, Louis Bouwmeester, Menno Simonszhuis en Henriette Roland Holst.

Kader 4

Wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen over hun huisvesting. In deze vorm van zelforganisatie besturen en beheren bewoners gezamenlijk hun eigen wooncomplex. Ze maken bijvoorbeeld afspraken over in welke mate ruimtes en voorzieningen met elkaar delen, over het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners. Een noodzakelijke voorwaarde is een gemeenschappelijke visie en een gedeelde verantwoordelijkheid**.**

Een wooncoöperatie is er in verschillende vormen: huur, koop en een hybride variant. Op hoofdlijnen komt het neer op 2 typen:

- De beheercoöperatie: de bewoners nemen de beheertaken van de woningcorporatie over, maar de wooncoöperatie is geen eigenaar van het gebouw
- De zelfstandige of vastgoedcoöperatie: de bewoners zijn lid van een vereniging of coöperatie die eigenaar is van het gebouw

Actieplan wooncoöperatie. De gemeente Amsterdam heeft in 2020, 13 nieuwbouwlocaties aangewezen waarop wooncoöperaties kunnen gaan bouwen. Een afspraak uit de eerste intentieverklaring was dat de gemeente tenminste 1 locatie voor geclusterd wonen voor ouderen beschikbaar zou stellen. Inmiddels zijn 2 meergeneratie-wooncoöperaties gestart waarin enkele woningen specifiek voor senioren worden gebouwd en gereserveerd. Dat zijn 5 woningen in de Nieuwe Meent (Watergraafsmeer) en 16 woningen in Akropolis (IJburg). Volgend jaar start

wooncoöperatie Eureka (Kolenkitbuurt) met de bouw van 100 meergeneratie-woningen, waarvan de helft bestemd zijn voor ouderen. In 2026 start wooncoöperatie de Bundel (Overtoomse Veld) met de bouw van 132 woningen waarvan 15 voor ouderen. Alle woningen in deze coöperaties zijn middeldure huurwoningen en een enkele vrijesectorwoning.