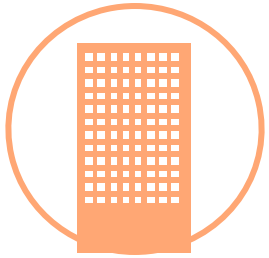
Doelgroepprofielen

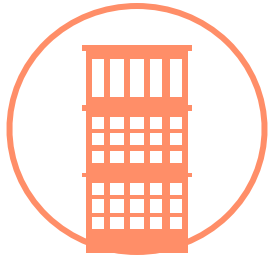
Ouderen

Geclusterde ouderen woningen



Jongeren

Jongeren-woningen



Studenten

Studenten-woningen

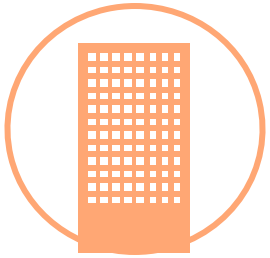


Gezinnen

Grotere (betaalbare) gezings-woningen

Rolstoel

Rolstoel woningen



Zelfbouw

Zelfbouw woningen

Ouderen

Ouderenhuisvesting
5.1, 2, e[illegible], e Wonen, 5.1, 2, e@amsterdam.nl

Definitie Doelgroep:
Ouderen zijn alle bewoners van Amsterdams ouder dan of gelijk aan de leeftijd van 65 jaar. De doelgroep is heel divers en heeft uiteenlopende woonwensen. De woonwensen zijn zeer afhankelijk van eigen budget en beschikbaar woningaanbod.

Definitie ouderenhuisvesting:
Ouderenhuisvesting gaat over alle woonvormen voor ouderen die mogelijk zijn. Dit kan gaan om onzelfstandige woningen in een woongroep, maar gaat vooral over zelfstandige woningen. De gemeente zet in op meer zelfstandige woningen, geclusterd, met een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting en activiteiten. Een deel van deze woningen zal geschikt moeten zijn voor zelfstandig wonende ouderen met een indicatie volgens de Wet langdurige zorg voor verpleeg- en verzorging. Het Rijk noemt dit zorggeschikte woningen. Veel ouderen wonen alleen, zeker als ze boven de 75 zijn.

Kenmerken Woningen & Woningbouw:
De corporatiewoningen moeten voldoen aan de Richtlijnen aanpasbare nultredenwoning voor 90 % van hun nieuwbouw (niet zijnde voor jongeren/studenten/COP) (onderdeel van de prestatiesafspraken). Voor particuliere woningen wordt gevraagd dezelfde eisen toe te passen. Zie ook de Leidraad zelfstandige seniorenwoning, 2022, gemeente Amsterdam. Bewoners moeten gebruik kunnen maken een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw of in de nabijheid.

Richtlijnen aanpasbare nultredenwoning:
- Woongebouw en woning vanaf openbare weg bezoekbaar met rolstoel.
- Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de natte cel.
- Het niveauverschil bij natte cel, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer. Dit geldt ook voor de drempel.
- Hoogte postkastbodem en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters tussen 0,60 m en 1,20 m boven vloerniveau.
- Hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m.
- Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van deur.

Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning (minimale maten):
- Vrije vloeroppervlakte binnenzijde woningtoegangsdeur- 1,50m x 1,50m of 1,35m x 1,85m
- Vrije opstelruimte slotzijde woningtoegangsdeur- 0,35m
- Vrije breedte verkeersruimten ter plaatse van deuren- 1,10m
- Vrije vloeroppervlakte en breedte woonkamer - 18m² / 3,60m breed
- Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofdslaapkamer- 13m² / 3,00m breed
- Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletpot)- 0,90m x 1,20m
- Badruimte zonder toilet (excl. opstelplek (was)apparatuur)- 1,70m x 1,70m
- Combi bad/toiletruimte (excl. opstelplek (was)apparatuur)- 2,10m x 2,10m of 1,70m x 2,40m

Meerwaarde en passende gebiedsontwikkeling:
Ouderen wonen al in de stad. Het aantal 65-plussers neemt fors toe de komende jaren; het aantal 80-plussers verdubbeld. Een deel van de ouderen woont niet geschikt en zal op termijn moeten verhuizen bij het ontstaan van te veel gebreken. De meeste ouderen willen in de eigen buurt blijven wonen. Voldoende geschikt aanbod is nodig. Geclusterde complexen liggen nabij voorzieningen die belangrijk zijn voor ouderen zoals winkelcentra, zorgvoorzieningen, huisarts en fysio, culturele- en recreatieve voorzieningen en met een goed OV-halteplek.

Partijen die deze woningen ontwikkelen en beheren:
Zowel sociale woningcorporaties als particuliere partijen.

Aandachtspunten Stedenbouwkundig plan:
- Een goed ingedeelde plattegrond van de woning
- Een veilige ontsluiting van de kavel naar de openbare ruimte
- Veilige toegangsweg richting voorzieningen
- Ouderenvriendelijke inrichting van de openbare ruimte
- Aangepaste parkeernorm bij geclusterde woningen voor ouderen

Ouderen

Ouderenhuisvesting
5.1, 2, e, e Wonen, 5.1, 2, e@amsterdam.nl

Woonwensen:

- Tenminste één aparte slaapkamer, bij voorkeur 2
- Voldoende relevante voorzieningen op loopafstand
- Een soort van buitenruimte (individueel of collectief)
- Kans op ontmoeting van andere bewoners in het complex/buurt
- Aantrekkelijke omgeving
- Mooi uitzicht uit de woning
- Nieuwe woning in of nabije oude buurt
- Menging met andere leeftijdsgroepen is bij een deel gewenst
- Extra aandacht voor woonwensen migrantenouderen
- Ruimte voor parkeren scootmobiel

Gewenste grootte van de woningen :

- Zelfstandige sociale huurwoning: vanaf 51 m2, met 1 aparte slaapkamer
- Zelfstandige sociale huurwoning met gemeenschappelijke ruimte vanaf 45 m2;
- Zelfstandige woning middensegment tussen 51 m2 en 69 m2
- Zelfstandige woning vrij sector: vanaf 51 m2

Aandachtspunten gemeentelijke contractvorming en erfpachtvoorwaarden:

De kosten van de gemeenschappelijke ruimte in een geclusterd complex, zowel bij realisatie als tijdens het beheer zijn ingewikkeld.

Toewijzing en voorrangsregels:

In de huisvestingsverordening staan labels voor toewijzing:

- Seniorenlabels (bij sociale huur en bij de gereguleerde middeldure huur)
- Label woongemeenschappen/beheercoöperaties
- Voorrangslabels voor ouderen

Beleidskaders ouderenhuisvesting:

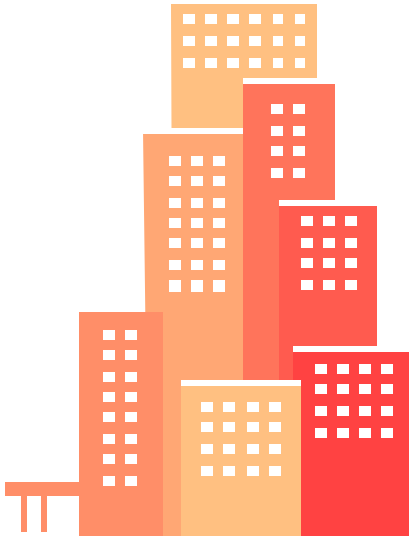
Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, 19 juli 2023
Prestatieafspraken 2024-2027, Gemeente met corporaties, huurders, richtlijnen 90% aanpasbaar bouwen
Stedelijk kader zorghuisvesting, B&W Amsterdam, 17-1-2017
Wonen en zorg voor ouderen, nieuw Rijksbeleid

Nuttige Documenten:

- Leidraad seniorenwoning, Gemeente Amsterdam, 2022
- Brochure Ouderen wonen in de stad, Gemeente Amsterdam, 2017
- Publicaties van marktpartijen en corporaties, Platform 31 en Zorgsaamwonen over nieuwe woonzorgvormen voor ouderen
- intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam, 2020-2025, 1 juli 2020

Praktijk voorbeelden:

- Akropolis en Jeruzalemstaete in stadsdeel Oost
- Life, stadsdeel West
- Zuidoever, stadsdeel Zuid, Cordaan
- De nieuwe St Jacob, de Makroon, Shaffyhuis in stadsdeel Centrum
- Woongemeenschappen van ouderen in corporatiewoningen (tientallen in de stad)



Jongeren

Beleid nieuwbouw jongerenhuisvesting:
5.1, 2, e 2, e Grond & Ontwikkeling 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Beleid bestaande voorraad jongerenhuisvesting:
5.1, 2, e e Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Definitie Doelgroep:

Starters op de Amsterdamse woningmarkt in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die niet voltijd studeren, met een sociaal inkomen.

Definitie jongerenhuisvesting:

Sociale huurwoning, in eigendom van een woningcorporatie of een particuliere verhuurder, vaak verhuurd met een 5-jarig jongerencontract. Jongerenwoningen hoeven niet perse met een jongerencontract verhuurd te worden.

Kenmerken Woningen & Woningbouw:

Jongerenwoningen bevinden zich vaak in grote complexen met hoge woningdichtheid. Gezien de overeenkomsten in woonwensen en leeftijden worden projecten met jongerenhuisvesting geregeld gecombineerd met projecten met studentenhuisvesting. Door de aard van het jongerencontract worden de woningen per definitie tijdelijk bewoond. De mutatiegraad is daardoor hoog. Om de woningen betaalbaar te houden, zijn de woningen niet groot (zie beleidskader jongerenhuisvesting en aandachtspunten stedenbouwkundig plan). Let op: de doelgroep 'starters' is geen doelgroep binnen het Amsterdamse beleid. D.w.z. woningen kunnen niet met voorrang toegewezen worden aan 'starters', anders dan jongeren (t/m 27 jaar) en studenten.

Onderscheid in twee typen:

- zelfstandige woning (huursubsidie mogelijk) en onzelfstandige eenheden.
- onzelfstandige eenheden zijn in de meeste gevallen deelwoningen, waar 3 á 4 jongeren samenwonen in een woning. Hier is wel een aparte vergunning voor kamerverhuur voor nodig.

Meerwaarde en passende gebiedsontwikkeling:

Met jongerenhuisvesting is het mogelijk om jonge mensen een kans te geven tot betaalbare woonruimte in deze stad. Jongerenhuisvesting kan diversiteit en verjonging brengen, een nieuw woongebied op de kaart zetten en voorzieningen aantrekken in een gebied. Het aanbieden van jongerenhuisvesting in een gebied maakt behoud van jongeren met lokale binding mogelijk en verlicht overbewoning van bestaande voorraad door thuiswonende jongeren huisvesting te bieden. De aard van tijdelijke bewoning en de hoge mutatiegraad maakt dat er lagere geluidsnormen worden gehanteerd.

Wanneer past het in je gebied?

Jongerenhuisvesting vraagt om een stedelijke omgeving met voorkeur voor locaties:

- Op loopafstand van het ov (bus, tram, metro, trein)
- Met goed verlichte en verschillende toegangswegen
- Met de fiets bereikbaar, d.w.z., aangesloten op het fietspadennetwerk
- Die centraal gelegen zijn en met hoge dichtheid

Aandachtspunten Stedenbouwkundig plan:

- Veiligheid: Hoewel jongerenhuisvesting een interessant product kan zijn om reuring binnen een wijk of gebieden met lage woondichtheid te brengen, moet het veiligheidsaspect voor de doelgroep nooit onderschat worden. Zowel binnen als rondom het project moet een veilige woonomgeving gecreëerd worden. Dit vraagt onder andere om ruimte voor community-vorming, bepaalde dichtheid aan eenheden en goed bereikbare en verlichte omgeving.
- I.v.m. kleine leefruimte: hittestress bestendige woningen
- Woninggroottes: zie beleidskader jongerenhuisvesting. Sociale huurwoningen van corporaties groter dan 25m² kunnen bij oplevering ook gelabeld worden door de corporatie als jongerenwoning (max 40m² binnen de ring, m.u.v. Noord en max 50m² buiten de ring). Jongeren kunnen op deze gelabelde jongerenwoningen voorrang krijgen (let op, maximale huur wordt bepaald door WWS-puntentelling). In de erfpachtvoorwaarden en woningbouwproductie worden deze woningen gedefinieerd als algemene sociale huurwoningen (zijn dus geen formele jongerenwoningen in de nieuwbouw).

Jongeren

Beleid nieuwbouw jongerenhuisvesting:
5.1, 2, e 2, e Grond & Ontwikkeling 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Beleid bestaande voorraad jongerenhuisvesting:
5.1, 2, e e Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Beleidskaders jongerenhuisvesting:

	Gemeentelijke grondposities		Eigen grond en bestaande erfpachtrechten (transformatie)		
	Corporaties*		Corporaties		Particulieren
Huurniveaus	<€ 650,43**	<€ 454,47**	<€ 650,43**	<€ 454,47**	Alles onder €879,66 en een deel onder €454,47 (rekenhuur) is zeer gewenst
	verhouding is projectafhankelijk		verhouding is projectafhankelijk		
Oppervlakte eis	ca. 25-30 m² gbo	ca. 18-25 m² gbo	ca. 25-30 m² gbo	ca. 18-25 m² gbo	Max 40 m2 gbo. Ondergrens wordt bepaald door de WWS-puntentelling

*corporaties krijgen voorrang voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen op gemeentelijke grondposities, verloopt via AFWC
** rekenhuur: dit is de kale huur vermeerderd met maximaal 48 euro aan servicekosten. Prijspeil 2024
Huurniveaus volgen uit landelijk beleid en zijn gekoppeld aan de huurgrenzen voor huurtoeslag.
Let op: servicekosten zijn vanuit lokaal beleid niet stuurbaar, Amsterdam is hierin afhankelijk van (nieuw) landelijk beleid.
Grondprijzen: corporaties zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2024-2027. Anders: via TAG

Aandachtspunten gemeentelijke contractvorming en erfpachtvoorwaarden:

In de erfpachtvoorwaarden moet nadrukkelijk worden vermeld dat de woningen verhuurd dienen te worden als jongerenwoningen inclusief de huurafspraken zoals vermeld in het Amsterdamse beleid (zie kader hiernaast).

Toewijzing en voorrangsregels:

Corporaties: Voorrang voor jongeren met urgentie en Amsterdamse jongeren die in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar aaneengesloten ingeschreven hebben gestaan in Amsterdam
Toewijzing op basis van: Inschrijfduur, zoekpunten en situatiepunten.

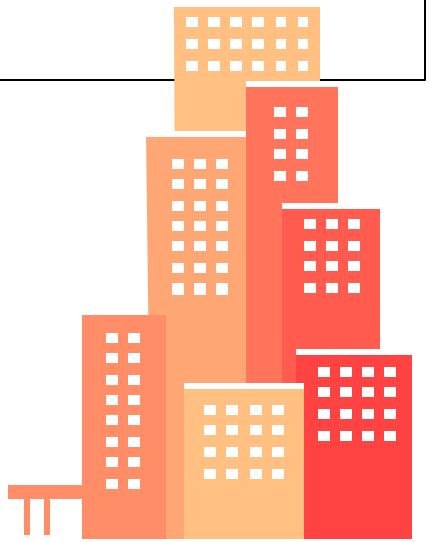
Particulier: Verhuurder is vrij om woningen zelf toe te wijzen. Vaak via eigen aanbiedingsplatform.

Nuttige Documenten:

- Beleid gemeente Amsterdam Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting & Woningbouwplan 2022-2030
- Prestatiesafspraken 2024-2027 met de corporaties Amsterdam
- Huisvestingsverordening

Praktijk voorbeelden:

- Lieven – Lieven de Key
  Verschillende complexen met verschillende woonvormen, waaronder deelwoningen en woningen voor jonge kunstenaars
- Our Domain Zuid-Oost
  Gemeubileerde zelfstandige studio's voor jongeren met daarnaast gedeelde voorzieningen



Studenten

Beleid nieuwbouw studentenhuisvesting:
5.1, 2, e 2, e Grond & Ontwikkeling 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Beleid bestaande voorraad studentenhuisvesting:
5.1, 2, e e Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Definitie Doelgroep:
Student: Allen die voltijd studeren aan een instelling voor wo, hbo en mbo. Het gaat om zowel Nederlandse als internationale voltijd studenten (inclusief uitwisselingsstudenten en (internationale) promovendi. De doelgroep is dus zeer divers, al geldt voor de meesten dat ze aan het begin staan van hun wooncarrière.

Definitie studentenhuisvesting:
Sociale huurwoning, in eigendom van een woningcorporatie of een particuliere verhuurder, verhuurd met campuscontract. Campuscontract: dit contract is gekoppeld aan de duur van de studie. Na afstuderen of eerder beëindigen van de studie kan een student nog maximaal 6 maanden in de studentenwoning wonen.

Kenmerken Woningen & Woningbouw:
- Studentenwoningen bevinden zich vaak in grote complexen met hoge woningdichtheid. Gezien de overeenkomsten in woonwensen en leeftijden worden projecten met studentenhuisvesting geregeld gecombineerd met projecten met jongerenhuisvesting. Door de aard van het campuscontract worden de woningen per definitie tijdelijk bewoond. De mutatiegraad is daardoor hoog.
- Onderscheid in twee typen: zelfstandige woning (huursubsidie mogelijk) en onzelfstandige eenheden.
- Zelfstandig: Om de woningen betaalbaar te houden zijn deze woningen niet groot (tussen de 18m2 en 30 m2). I.v.m. de tijdelijke aard van bewoning kunnen kleine sociale huurwoningen met een kwalitatief minder sterk plattegrond juist geschikt zijn voor deze doelgroep t.o.v. andere doelgroepen/huishoudens.
- Onzelfstandige eenheden zijn kamers met gedeelde voorzieningen. Het Woningwaarderingsstelsel Onzelfstandige Woningen (WWSO) is recentelijk aangepast, waardoor hogere huren mogelijk zijn voor onzelfstandige eenheden. Vanuit studenten is er wel een wens voor deze woonvorm. Helaas is er geen huurtoeslag mogelijk op deze onzelfstandige eenheden, waardoor het nog niet duidelijk is of deze woningen daadwerklijk de voorkeur krijgen van studenten t.o.b. de zelfstandige studio's waar huurtoeslag mogelijk is.

Meerwaarde en passende gebiedsontwikkeling:
Met studentenhuisvesting is het mogelijk om jonge mensen een kans te geven tot betaalbare woonruimte in deze stad. Studentenhuisvesting kan diversiteit en verjonging brengen, een nieuw woongebied op de kaart zetten en voorzieningen aantrekken in een gebied. De aard van tijdelijke bewoning en de hoge mutatiegraad maakt dat er lagere geluidsnormen worden gehanteerd. Studentenhuisvesting vraagt om een stedelijke omgeving met voorkeur voor locaties:
- Op loopafstand van het (nacht)ov (bus, tram, metro, trein) en met de fiets bereikbaar, d.w.z., aangesloten op het fietspadennetwerk
- Met goed verlichte en verschillende toegangswegen
- In het geval van een dunbewoonde omgeving is voldoende massa gewenst
- Gunstige ligging t.o.v. hoger onderwijsinstellingen = mbo, habo, wo

Partijen die deze woningen ontwikkelen en beheren:
Zowel sociale woningcorporaties als particuliere partijen.

Aandachtspunten Stedenbouwkundig plan:
- Veiligheid: Hoewel studentenhuisvesting een interessant product kan zijn om reuring binnen een wijk of gebieden met lage woondichtheid te brengen, moet het (sociale)veiligheidsaspect voor de doelgroep nooit onderschat worden. Zowel binnen als rondom het project moet een veilige woonomgeving gecreëerd worden. Dit vraagt onder andere om ruimte voor community-vorming, bepaalde dichtheid aan eenheden en goed bereikbare en verlichte omgeving en aandacht voor toewijzing in geval van mix aan doelgroepen.
- Woninggroottes: zie beleidskader studentenhuisvesting
- I.v.m. kleine leefruimte: hittestress bestendige woningen
- Ruimte voor ontmoeting, zowel bij onzelfstandige als zelfstandige eenheden

Woonwensen:
- Woonlasten wegen vaak het zwaarst bij het kiezen van woonruimte
- Master studenten: zelfstandige woonruimte, bachelor studenten: onzelfstandige woonruimte
- Onzelfstandige eenheden: met name het delen van de keuken en/of woonkamer is gewenst. Studenten geven aan wel voorkeur te hebben voor een eigen badkamer/wc
- De mogelijkheid tot ontmoeting in en rondom het complex wordt gewaardeerd
- Phd-studenten categeorie die andere mogelijkheden biedt: kunnen soms hogere huurlastem dragen

Studenten

Beleid nieuwbouw studentenhuisvesting:
5.1, 2, e 2, e Grond & Ontwikkeling 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Beleid bestaande voorraad studentenhuisvesting:
5.1, 2, e e Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Beleidskaders studentenhuisvesting:

	Gemeentelijke grondposities		Eigen grond en bestaande erfpachtrechten (transformatie)		
	Corporaties*		Corporaties		Particulieren
Huurniveaus	<€ 650,43**	<€ 454,47**	<€ 650,43**	<€ 454,47**	Alles onder €879,66 en een deel onder €454,47 (rekenhuur) is zeer gewenst
	verhouding is projectafhankelijk		verhouding is projectafhankelijk		
Oppervlakte eis	ca. 25-30 m² gbo	ca. 18-25 m² gbo	ca. 25-30 m² gbo	ca. 18-25 m² gbo	Max 40 m2 gbo. Ondergrens wordt bepaald door de WWS-puntentelling

*corporaties krijgen voorrang voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen op gemeentelijke grondposities.
** rekenhuur: dit is de kale huur vermeerderd met maximaal 48 euro aan servicekosten. Prijspeil 2024
Huurniveaus volgen uit landelijk beleid en zijn gekoppeld aan de huurgrenzen voor huurtoeslag.
Grondprijzen: corporaties zoals vastgelegd in de prestatiesafspraken 2024-2027. Anders: via TAG
Let op: servicekosten zijn vanuit lokaal beleid niet stuurbaar, Amsterdam is hierin afhankelijk van (nieuw) landelijk beleid.

Aandachtspunten gemeentelijke contractvorming en erfpachtvoorwaarden:

- Servicekosten: Het is niet mogelijk om afspraken te maken over de hoogte van de servicekosten via de erfpachtafspraken of te sturen via lokaal beleid.
- Shortstay verhuur (korter dan 6 maanden) valt niet onder de bestemming wonen. Hier dienen aparte afspraken over te worden gemaakt in de erfpachtvoorwaarden.

Toewijzing en voorrangsregels:

- Corporaties: room.nl (landelijk aanbiedingsplatform)
- Particuliere partijen: via eigen verhuurplatforms (niet via huisvestingsverordening, hebben meer vrijheid in toewijzing)

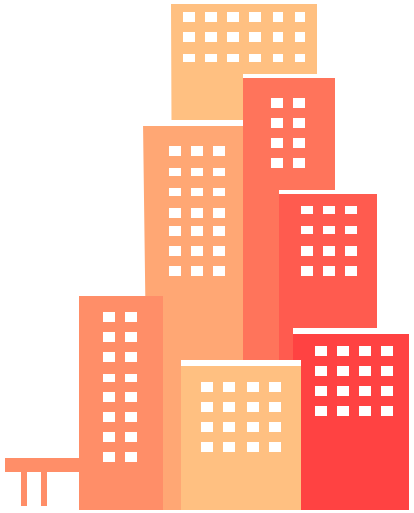
Toewijzing vindt in de meeste gevallen plaats middels wachttijd en/of via hospiteren.
Er zijn in Amsterdam geen aparte voorrangsregels voor studenten. Wel is het zo dat gelabelde studentenhuisvesting alleen voor de doelgroep student beschikbaar is (zie definitie doelgroep).

Nuttige Documenten:

- Landelijke en lokale monitor studentenhuisvesting Kences (o.a. woonwensen studenten)
- Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2022-2028
- Beleid gemeente Amsterdam Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting & Woningbouwplan 2022-2030
- Prestatiesafspraken 2024-2027 met de corporaties van Amsterdam
- Strategie Innovatiedisctricten Amsterdam

Praktijk voorbeelden:

- Poeldijkstraat, Woonstichting Lieven de Key
  Zelfstandige eenheden met gezamenlijke ruimtes op begane grond
- Uilenstede DUWO
  campus met 3400 zowel onzelfstandige als zelfstandige eenheden (grondgebied Amstelveen)



Gezinnen

Toewijzing (grote) gereguleerde huurwoningen
Naam, Wonen mail@amsterdam.nl

Definitie Doelgroep:
Elk leefverband van één of meer volwassenen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren en verantwoordelijkheid dragen voor de verzorging en opvoeding van één of meer kinderen. Doelgroep "gezinnen" zegt niets over de verdere woonwensen qua locatie of mate van stedelijkheid (zegt niet over voorkeur EGW/MGW of voorkeur buurt). De doelgroep is divers, enige overeenkomst is dat er minimaal 1 kind aanwezig is.

Kenmerken Woningen & Woningbouw:
Geen specifieke harde definities of eisen aan de bouw van woningen voor gezinnen. Beleid gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid en toewijzing van (grotere) woningen voor gezinnen en gaat over woninggrootte en kamertal (zie toewijzing).
MDH min 70m² GBO en min 3 kamers (geeft slechts voorrang).

Meerwaarde en passende gebiedsontwikkeling:
Gezinnen zijn onderdeel van een goede mix in de stad. Het is belangrijk dat er ook voor gezinnen wordt gebouwd. (Grote) woningen voor gezinnen zorgen voor optimale verhuisketens.

Woonwensen:
De mediane woninggrootte van eenoudergezinnen die tevreden zijn over hun woninggrootte is 90m² gbo. En voor stellen met twee kinderen is dat 104m² gbo (WiMRa 2019). Deze wensen zijn echter niet voor iedereen haalbaar in de stad, gezien de woning groottes en de daarbij horende huurprijzen.

Woningaanbod:
In het lage en middensegment komen er minder woningen beschikbaar voor gezinnen dan de doelgroep groot is. In het dure segment is juist overaanbod.

Ontwikkelingen bij ontwikkelaars:
Steeds meer ontwikkelaars lijken in te zetten op de bouw van kleine woningen voor alleenwonenden en stellen zonder kind. De financiële prikkel zit in het feit dat kleine vrije sector huurwoningen op de meeste stedelijke locaties een hogere opbrengst per vierkante meter hebben. Corporaties geven aan dat kleine woningen beter aansluiten bij de veranderende demografie van de stad. Voor de corporaties zijn de bouwkosten een factor om rekening mee te houden. De huuropbrengst (per meter) speelt geen rol omdat de huuropbrengst beperkt is door wet –en regelgeving. (Check op wet betaalbare huur?)

Aandachtspunten Stedenbouwkundig plan:
- Veilige stoep en omgeving
- Speelruimte in de buurt
- In de buurt van basisschool

Toewijzing en voorrangsregels:
Voorrang bij toewijzing alleen voor sociale huur en MDH, indien HVV wordt gevolgd (min 61m² woonopp en min 3 kamers).
- SHS 3k& 61m² woonopp/ 4k & min 70m² woonopp: via Woningnet of Wonen.
- MDH 3k & min 61m² woonopp: via verhuurder, met vergunning toets op inkomen en huishouden door Wonen.

Beleidskader:
- De gemeente gaat starten met twee pilots voor de bouw van sociale koopwoningen voor maatschappelijke beroepen, met de nadruk op grotere woningen voor gezinnen.

HVVA:
- De ambitie is om 25% grotere middeldure huurwoningen (70m2) met voorrang toe te wijzen aan gezinnen.

Prestatiesafspraken 2024-2027:
- Corporaties voegen grotere sociale woningen (> 70 m² gbo) in ieder geval toe in gebieden waar deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn.
- De gemeente stelt, na consultatie van de corporaties, de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociale programma op gemeentelijke locaties. Voor de differentiatie in m2 en/of specifieke doelgroep wordt gekeken naar de specifieke locatie en de stedelijke woningvraag. Waar passend wordt ingezet op een aandeel reguliere sociale woningen groter dan 70 m² gbo .
- Corporaties zorgen er bij sloop van woningen groter dan 70 m² voor dat er voldoende grotere woningen beschikbaar blijven in de buurt.
- Om de bouw van woningen groter dan 70 m² gbo te faciliteren en te stimuleren houdt de gemeente voor sociale woningen ≥ 70 m² gbo een vaste lage grondprijs van € 18.457 per woning aan (prijspeil 2023).

Rolstoel

Rolstoelwoningen
5.1, 2, e Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Definitie Doelgroep:
Een rolstoelwoning is voor Amsterdammers die permanent in een rolstoel zitten. Er zijn twee soorten rolstoelen; een handbewogen of een elektrische rolstoel. De draaicirkel van een elektrische rolstoel is minimaal 1,5m. Bij grotere elektrische rolstoelen of uitstekende delen door voetsteunen of moeilijk zelfstandig kunnen zitten gaat het om 2m. Soms heeft een rolstoeler niet voldoende spierkracht om met precisie de rolstoel te kunnen bedienen. Een ruime draaicirkel maakt het wonen makkelijker en prettiger.

Definitie rolstoelwoning
Een rolstoelwoning is een woning die toegankelijk en bruikbaar is voor een rolstoeler. De kamers zijn groter zijn dan bij een sociale huurwoning. Dit komt door de extra ruimte die nodig is voor de draaicirkel van de rolstoel en het verplaatsen van rolstoel naar toilet of naar het bed.

Meerwaarde en passende gebiedsontwikkeling:
Rolstoelers wonen al in de stad. Een Amsterdammer kan als volwassene te horen krijgt dat hij/ zij/ die een spierziekte heeft of belandt in een rolstoel door bijvoorbeeld een ongeluk, amputatie of MS. Ook kan het gaan om kinderen die een spierziekte, ontwikkelingsstoornis of ernstig meervoudige beperkingen hebben.
Deze Amsterdammers moeten daardoor (soms plotseling) verhuizen naar een rolstoelwoning. Vaak willen mensen graag in hun eigen buurt blijven wonen, niet alleen door de gehechtheid aan de buurt maar ook doordat mantelzorgers, hulpverleners of familie die uit de buurt komen.

Partijen die deze woningen ontwikkelen en beheren:
Corporaties

Toewijzing en voorrangsregels:

Kenmerken rolstoelwoningen en woningbouw
In de prestatieafspraken 2024-2027 tussen gemeente, woningcorporaties en huurderskoepels is afgesproken om 84 rolstoelwoningen te realiseren. 75% van de rolstoelwoningen heeft drie kamers en 25% heeft vier of vijf kamers. Hiervoor is 1,83 miljoen subsidie beschikbaar tot en met 2026. Voorwaarde is het realiseren van een rolstoelwoning die voldoet aan het Programma van Eisen (PvE) Rolstoelwoningen.

PvE rolstoelwoningen op hoofdlijnen:
- Woongebouw en woning zijn vanaf openbare weg toegankelijk met rolstoel. Dit betekent dat er op entree niveau geen niveauverschillen zijn of dat drempels overrijdbaar zijn.
- Er zijn elektrische deurdrangers op deuren in de algemene ruimtes van het woongebouw.
- De draaicirkel is 1,5m in de woning en 2m in de algemene ruimtes.
- Naast de deurkruk is 45 cm (opstel)ruimte zodat een rolstoeler zelf de deur kan openen.
- Vanuit een rolstoel is de hoogte van lichtknoppen en bijvoorbeeld stopcontacten belangrijk. Ook is het reiken vanuit een rolstoel is beperkt. Daarom wordt er gewerkt met minimale en maximale hoogtes van 0,6-1,2m, ook voor draai-kiepramen.
- De keuken is onderrijdbaar en is minimaal 2,1m breed. Een rolstoeler kan de keuken daardoor zelfstandig gebruiken.
- Een berging van 8 m2 en een breedte van 2,6m is noodzakelijk voor hulpmiddelen.
- Tweede toilet is noodzakelijk.

Aandachtspunten Stedenbouwkundig plan:
- Een rolstoelwoning vraagt extra m2 GBO, zie PvE rolstoelwoningen. Houdt rekening met draaicirkels van 2m in de algemene ruimtes en van 1,5m in de woning zelf
- Bij voorkeur een complex met 2 liften
- Een goed ingedeelde plattegrond van de woning, gemeente denkt graag mee met de ontwikkelaar in vroegtijdig stadium!
- Een rolstoelvriendelijke woonomgeving in en rond het woongebouw
- Ook voor rolstoelers geldt: zoveel mensen, zoveel wensen!
- Er is een tekort aan rolstoelwoningen in de hele stad! In Centrum, oost binnen de ring en zuid

Rolstoelwoningen

Rolstoelwoningen
5.1, 2, e Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl

PvE rolstoelwoningen in GBO:

	Totaal	Woon-kamer + keuken	1e slaapkamer	Badkamer met toilet	2e slaapkamer (verplicht)	3e/ 4e slaapkamer
3 kamers	95 m2	35	16 m2, 3,1 m breed	Bij voorkeur 8m2 vanwege eventuele douchebrancard. Of 1 van deze 2 maten: • 2,1 x 2,7m • 2,2 x 2,5m	13m2, 3m breed	
4 kamers	106 m2	37				8
5 kamers	111 m2	39				8

Nuttige documenten en links:

- Voor meer informatie en voor voorbeeldplattegronden: Subsidie Realiseren van rolstoelgeschikte woningen - Gemeente Amsterdam.

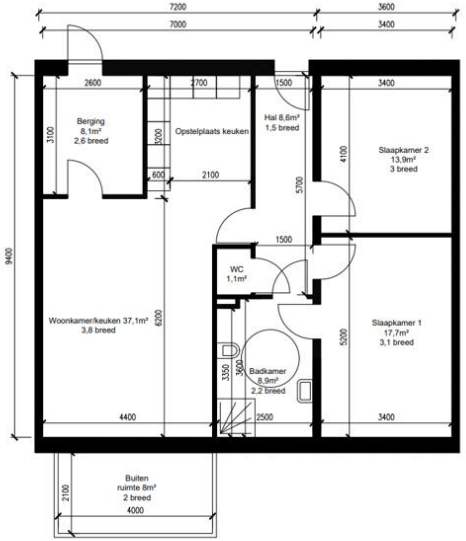
Praktijkvoorbeelden plattegrond:



Driekamerwoning 95 m2



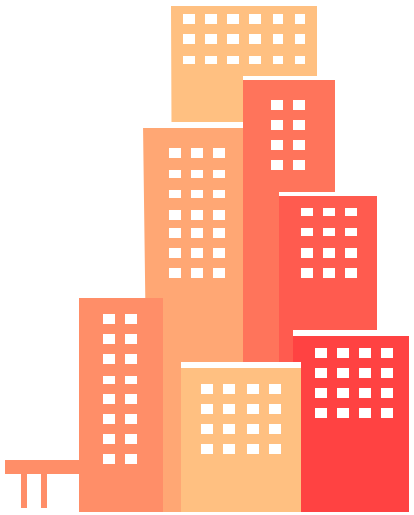
Vierkamerwoning 105m2



Driekamer rolstoelwoning GO 95m²
Beukmaat 7,2 + 3,6 m



Vijfkamerwoning 116m2



Zelfbouw

Zelfbouw
5.1, 2, i @amsterdam.nl

Definitie Doelgroep:
Zelfbouwers zijn geen helder af te bakenen doelgroep in traditionele termen. Zelfbouwers en zelfbouwgroepen kenmerken zich met name als doelgroep doordat ze, meer dan bij woonvormen die door reguliere projectontwikkeling tot stand komen, zelf meer zeggenschap willen uitoefenen op hoe en met wie ze willen wonen. Daarnaast zijn ze vaak meer actief betrokken bij de buurt en hebben zij daardoor een verbindende meerwaarde. Groepen zelfbouwers zijn divers wat betreft samenstelling en ten opzichte van elkaar. Groepen vinden elkaar veelal in gemeenschappelijke kernwaarden, of missie. Hierdoor verschillen zij van andere doelgroepen, die zich kenmerken door bijvoorbeeld een gemeenschappelijke leeftijdsgroep of huishoudenssamenstelling. Zelfbouw is mogelijk in het sociale, middeldure en vrije sector segment. Het is een ontwikkel vorm die zowel huur- als koopwoningen realiseert. Door de diversiteit van de groepen, de behoefte naar invloed op het zelf ontwerpen van het woongebouw, de directe leefomgeving en de motivatie om daar blijvend energie in te steken ontstaan verrassende nieuwe woonvormen en -gebouwen en betrokken bewoners met positieve invloed op de buurt.

Definitie zelfbouw woningen:
Zelfbouw is de vrijheid bij de particulier om in het ontwerp-, ontwikkel- en bouwproces zelf te bepalen hoe en – in geval van groepsbouw – met wie te wonen. Met de burger in de rol van de opdrachtgever heeft de zelfbouwer vanaf het begin keuzevrijheid om invulling te geven aan wonen in de breedste zin van het woord. Bij zelfbouw staat zeggenschap centraal, hieruit ontstaat betrokkenheid en eigenaarschap. Vanuit dit fundament is zelfbouw in verschillende vormen en gedaantes mogelijk. Zelfbouw kan in nieuwbouw, maar ook in de vorm van transformaties van bestaande gebouwen of kluswoningen. Zolang er maar sprake is van opdrachtgeverschap bij de toekomstige bewoners.
Om ruimte te bieden aan de variëteit van zelfbouw heeft de gemeente Amsterdam zes verschillende zelfbouwtypes ontwikkeld:

- Wooncoöperatie (eeuwigdurend betaalbare huur)
- Beheercoöperatie (sociale en middeldure huur)
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), 5 woningen en meer met het collectief als de formele opdracht gevende partij
- Medeopdrachtgeverschap (MO), 5 woningen en meer met een professionele partij als de formele opdracht gevende partij
- Individuele zelfbouw (1 woning) en Samen-in-het-Klein (gezamenlijke bouw van 2-4 woningen)

De gemeente focust de komende jaren op collectieve bouw. Individuele zelfbouw en Samen-in-het-Klein wordt nog zeer beperkt gefaciliteerd.

Meerwaarde en passende gebiedsontwikkeling:

- Zelfbouw trekt actieve groepen bewoners aan
- Zelfbouw gaat over samenwonen en het delen van voorzieningen en collectieve ruimtes.
- Zelfbouw resulteert in op maat gemaakte en bijzondere woongebouwen, kwaliteit staat centraal.
- Zelfbouw en Samen Stadmaken gaan hand in hand.
- Zelfbouw voorziet in eigenaarschap en betrokkenheid.
- Zelfbouw voorziet regelmatig in innovatie op gebied van techniek en woonconcepten.
- Zelfbouw voorziet in differentiatie op kavel- en buurtniveau met oog op huishoudenssamenstelling.

Kenmerken Woningen & Woningbouw:
Bij uitstek gelden voor zelfbouw geen generieke kenmerken, deze zijn afhankelijk van de wensen van de zelfbouwers.

Het algemene devies is ruimte bieden ten behoeve van de keuzevrijheid. Hieruit ontstaan verassende en op maat gemaakte resultaten. Bewoners weten vaak zelf wat goed is, bijvoorbeeld ook op het vlak van duurzaamheid. Het bouwbesluit biedt zelfs uitzonderingen voor zelfbouw omdat men ervan uitgaat dat zelfbouwers letten op kwaliteit omdat men zelf in het gebouw gaat wonen.

Zelfbouw is doorgaans kleinschalig van opzet en is mogelijk in stedelijke dichtheden. Zelfbouwbuurt Centrumeiland voorziet bijvoorbeeld in 125 woningen per hectare.

Zelfbouw

Zelfbouw
5.1, 2, i @amsterdam.nl

Aandachtspunten stedenbouwkundig plan:

- Maak ontwikkelopgaves niet te ingewikkeld en hou de bouwenvelop zo kort en duidelijk mogelijk.
- Geef ruimte binnen de bouwenvelop zodat burgers echt hun eigen woonwensen kunnen ontwerpen.
- De kracht van zelfbouw zit in de kleinschaligheid, grote appartementenblokken van 100+ appartementen kunnen werken voor beheer- en wooncoöperaties, maar voor CPO's is een maximum van 25 woningen realistisch.

Aandachtspunten gemeentelijke contractvorming en erfpachtvoorwaarden:
Team Zelfbouw heeft formats opgesteld voor de selectieprocedure, kavelregels en erfpachtvoorwaarden van de verschillende zelfbouwvormen.

Beleidskaders Zelfbouw:

- *Verordening stimuleringslening wooncoöperaties*

De gemeente verstrekt op basis van deze Verordening stimuleringsleningen aan wooncoöperaties om hun financiering rond te krijgen, samen met eigen inleg, crowdfunding en hypotheek via de bank.

Nuttige Documenten:
Visiedocument Bouw Zelf Samen
Zie ook *www.amsterdam.nl/zelfbouw*

Praktijk voorbeelden:

CPO
CPO Sciencepark (2019),
UJ Klarenstraat (2014),
De Roze Hallen (2018)
CPO Amstelwijck
Wijland (2022)
Wooncoöperatie
De Warren (2023), Centrumeiland
Bajesdorp (2024)
MO
Mooijburg (2023), Centrumeiland








Contactgegevens
5.1, 2, i *@amsterdam.nl*

