



**Gemeente
Amsterdam**

**Stadsdelen en
ouderenhuisvesting
presentatie team
ouderenhuisvesting**

31 januari 2024

09-10-2024



Inhoud bijeenkomst: gezamenlijk werken aan de opgave

1. Opening en voorstelrondje
2. Inhoudelijke presentatie: Uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting
3. Maken van vervolgafspraken?
4. Sluiting



Doel Uitvoeringsagenda AAV 2024-2027

- Opgave ouderenhuisvesting (ohv) inzichtelijk maken met concrete acties om hieraan te werken. Wethouder Scholtes is coördinerend wethouder ohv
- Drie speerpunten:
 1. Productie voor ouderen geschikte woningen
 2. Wonen en Zorg nabij
 3. Maatregelen langer zelfstandig thuis en doorstroming



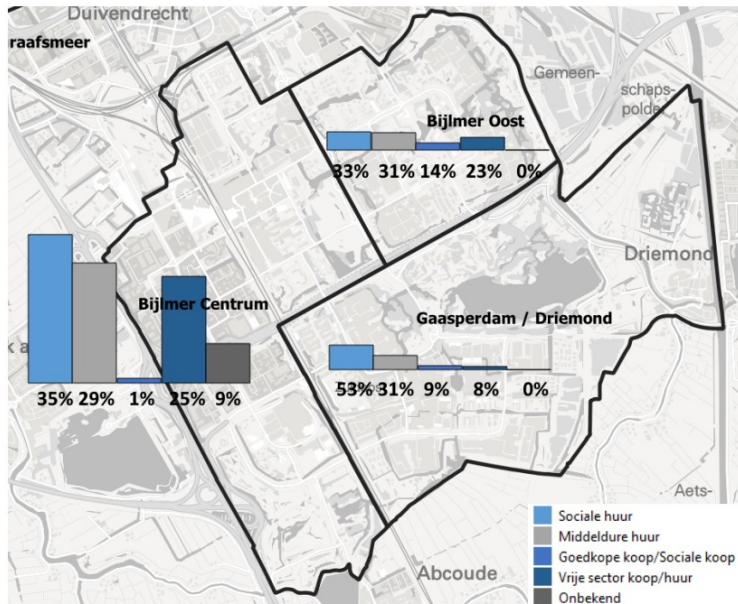
1. Productie voor ouderen geschikte woningen in de bestaande bouw en in de nieuwbouw

09-10-2024

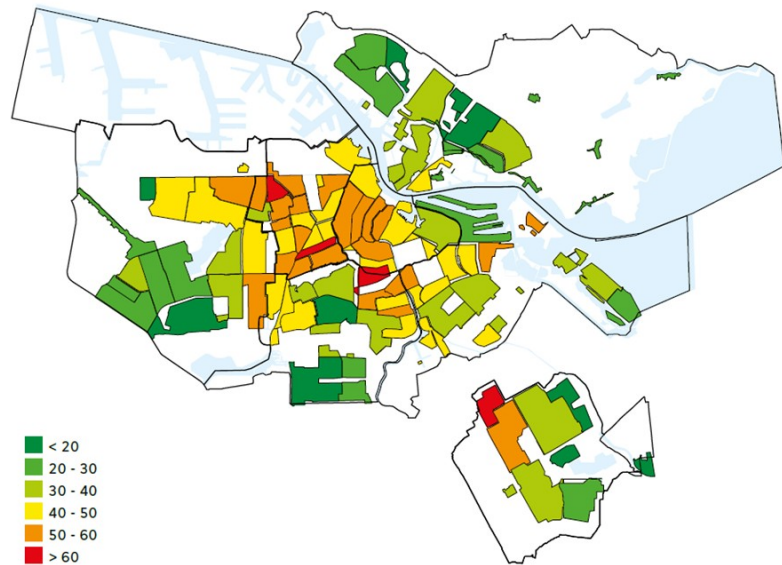


Gemeente Amsterdam

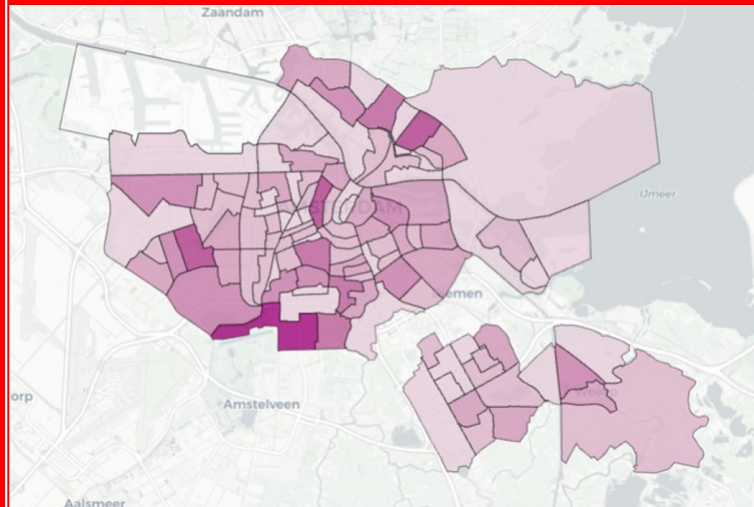
Kaart 4: Plancapaciteit naar segmenten in percentages



Figuur 2.7 'Niet geschikte' woningen om oud te worden of te zijn, naar wijk (percentage)



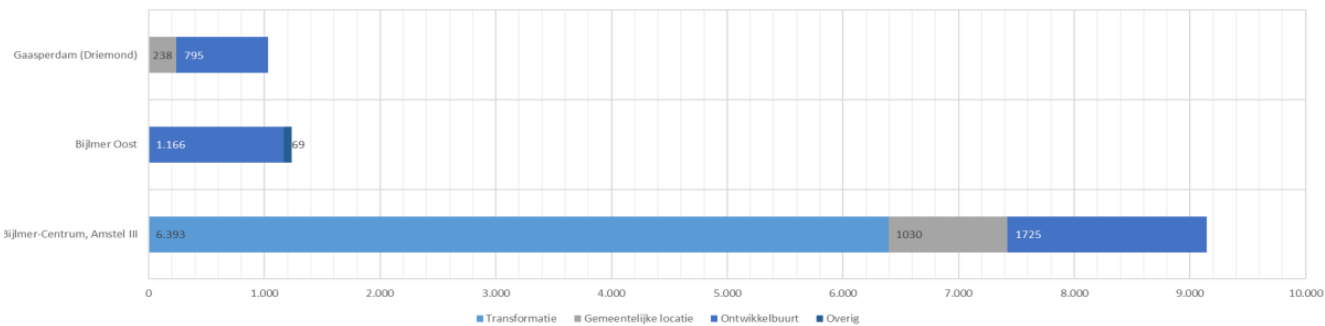
Bron: Wonen in Amsterdam, 2019



75+ wijken in 2023

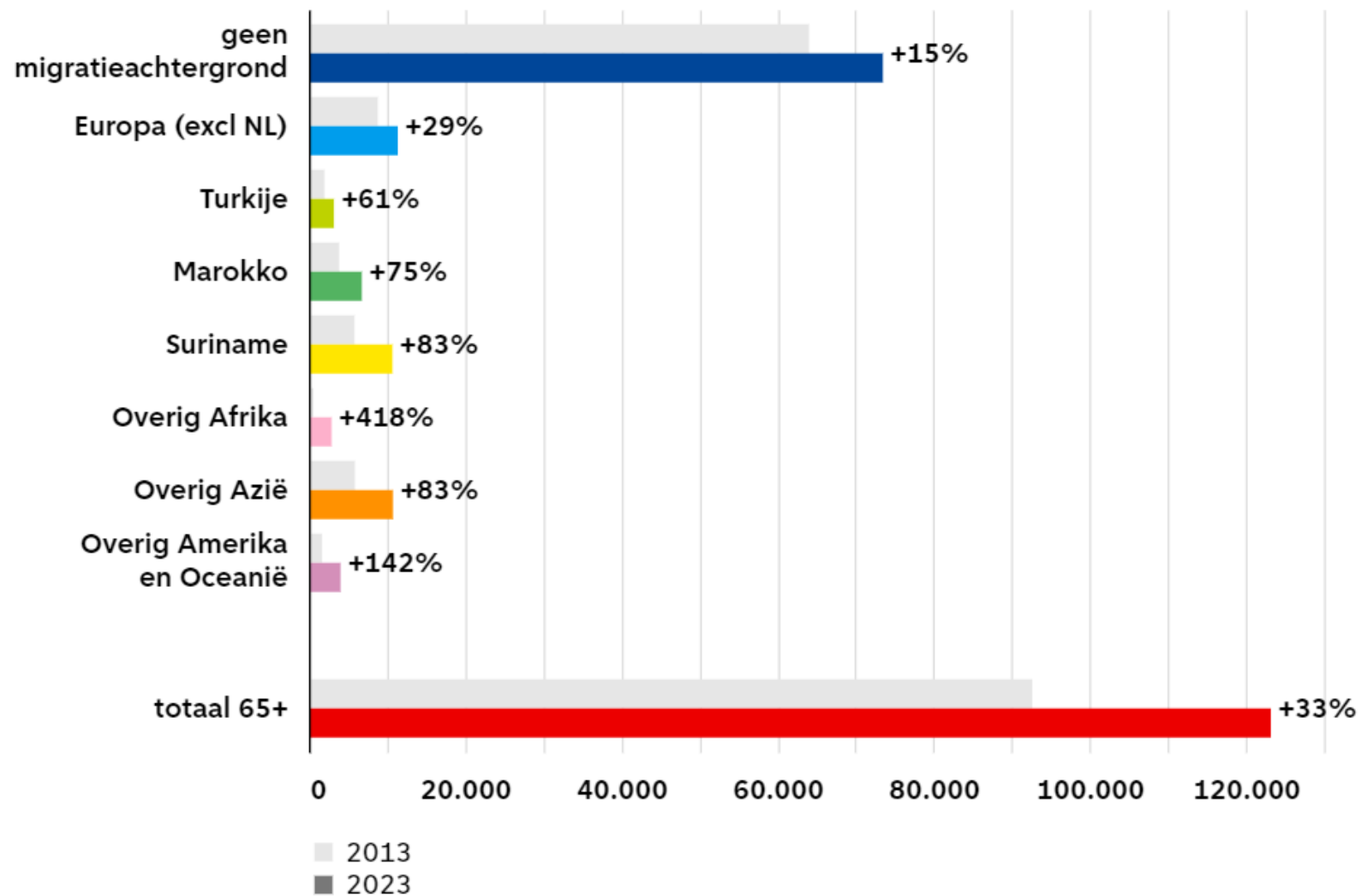
5	> 6.216,5
1.803	4.662,4 — 6.216,5
Amsterdam	50.621

Plancapaciteit soort ontwikkeling



Matchen opgaven ouderenhuisvesting (hoog aandeel 75+ en ongeschikte woningvoorraad om ouder te worden), met ruimte in planvoorraad en rekening

Aantal 65-plussers naar migratieachtergrond





Doorstroming door woningaanpassing, evaluatie verhuisregelingen, (her)labelen/ anders toewijzen, nieuwbouw

- **Woningaanpassingen:**
 - Veel woningen niet geschikt te maken voor het leveren van zorg (binnen de ring)
 - De woningen wel geschikt: geschikt maken **Wmo-geld uitbreiden** (samenwerking corporaties/stadsdelen)
- **Verhuisregeling:** nieuwbouw woningen (VGNB),
- **Age-friendly-routes** in openbare ruimte.
- **Verduurzaming** voorraad combineren met woningaanpassingen. Pilot in 2024 met team duurzaamheid van Wonen.



Toewijzing sociale huur corporatiewoningen:

- Sommige labels zijn **niet exclusief voor ouderen** en/of gelden ook voor woningen met een trap
- **Meer geclusterd toewijzen** in geschikte complexen en in de buurt van voorzieningen
- **Nieuwe woonzorgconcepten** vragen om een extra afwegingskader bij toewijzing aan bv een zorgaanbieder in een complex

Particuliere voorraad:

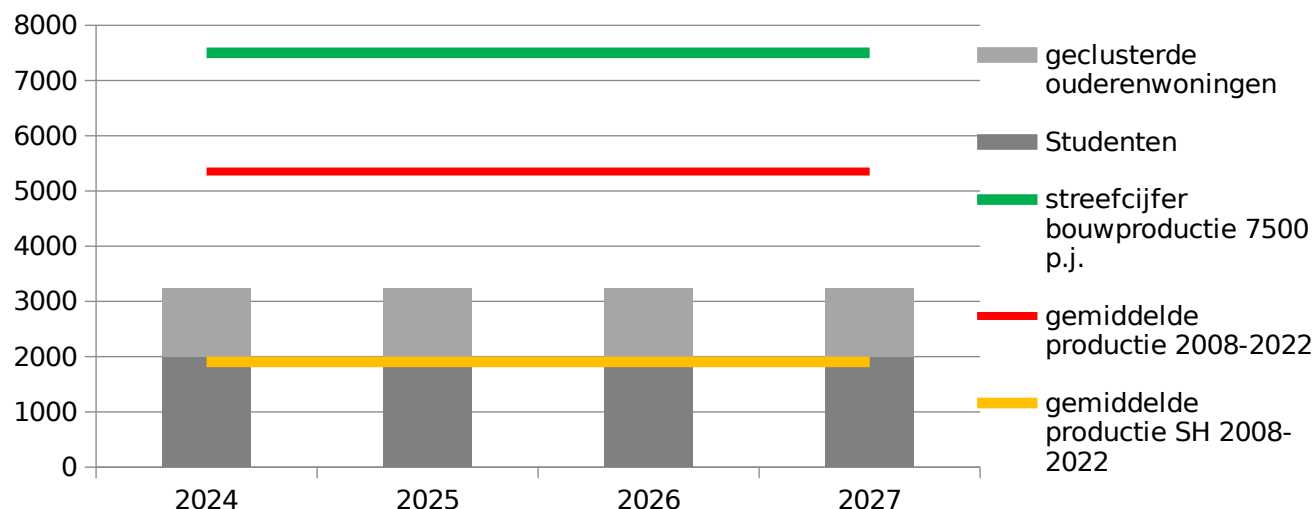
- De inzet is gericht op **faciliteren toewijzing aan ouderen** en het maken van afspraken (via **stuurgroep intentieovereenkomst**) over vroegtijdig betrekken ouderen in planvorming en gerichte communicatieaanpak.

Inzet is:

- **Samenwerkingsafspraken:** evalueren en herijken het systeem van voorrangregels in 2025. Wij kijken in 2024 al naar de labels voor ouderen.
- **Uitwerken aanpak nieuwe woonzorgconcepten** en concrete afspraken over geclusterd toewijzen ouderenwoningen (2024/2025)
- **Gesprek/vernieuwing intentieovereenkomst** geclusterd wonen (2024)

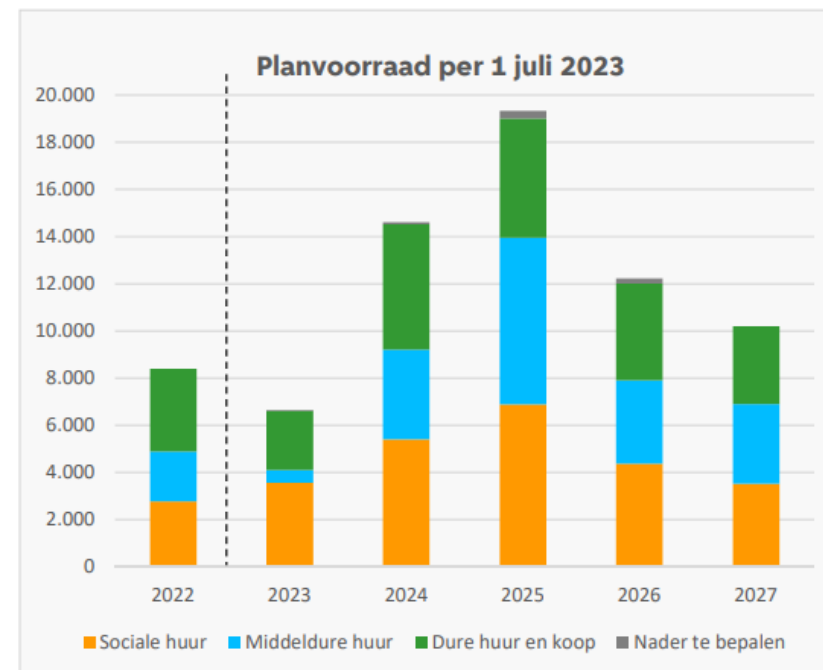


Eén vijver, heel veel behoeftes



Woonbehoefte ramingen:

- **16.000 studentenwoningen t/m 2030**
(2.000 per jaar, 100% SH)
- **22.320 geclusterde ouderenwoningen t/m 2040**
(1.240 per jaar, ca 50% SH, 25% MDH, 25% VS)
- **47.800 onzeker wonende jongeren, 6.500 thuiswonende jongeren**
(2023, bron O&S, woonwensen Amsterdamse jongeren)
- **Leraren (lerarenagenda)**
- **Zorgpersoneel? Andere maatschappelijke beroepen, gezinnen....**



Planvoorraad 2024 t/m 2027: **56.393** woningen

In praktijk (afhankelijk van veel factoren):
Bij 7500 per jaar - 2024 t/m 2027 : 30.000 woningen

Bij 4000 per jaar - 2024 t/m 2027 : 16.000 woningen



Inzet: meer ouderenwoningen in nieuwbouw. Wat maakt het complex?

- Aandeel nieuwbouw op totale woningvoorraad gering, zeer beperkte oplossing voor de grote opgave.
- **Matching vraag/aanbod:** Ouderen verleiden tot verhuizing, andere doelgroepen niet vraagt locatiespecifieke oplossingen (doorstromen vanuit sociale huur of vanuit vrije sector)
- (Ouderenhuisvesting in) **gebiedsontwikkeling is complex**, veel afhankelijkheden (voorbeeld Nellestein, wissellocatie, sinds 2019 bezig)
- **Woningen >50m² gbo: financiële uitdaging** in sociale en middeldure huur.
- **Hoe groot is vraag** naar woonconcepten met woningen (2 kamerwoning) < 50 m² gbo en gedeelde voorzieningen, zoals Stadsveteranen?
- **Zorggeschikte woning: haalbaarheid vastgoedexploitatie** in sociale- en middeldure huur nog onvoldoende duidelijk. Planning



Wat wel:

- **90% van de nieuwbouw door corporaties is aanpasbaar** (muv jongeren en studentenhuysvesting)
- Ouderenhuysvesting/ geclusterd wonen wordt als belangrijke opgave meegenomen bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden, bijv. kavels labelen in tenders.
- Corporaties ook in positie brengen op transformatielocaties
- **Monitor bouwproductie** en voor ouderen gelabelde plannen.
- In 2024 kaart geschikte locaties geclusterde ouderenhuysvesting o.b.v. **gebiedsprofielen** (Woningbouwplan 2022-2028). > Q1/2 2024 **beginnen met pilot Zuidoost**, daarna Nieuw West en Noord.
- **Matchen kansrijke locaties en woningbouwprogramma dat bijdraagt aan doorstroming ouderen** > doorstromingsonderzoek O&S (gereed mei 2024).



Intentieovereenkomst: Start bouw (geclusterde)

Start bouw	Aantal Locaties		sociaal	middelduur	vrije sector	totaal
2021	2		149	0	0	149
2022	7		239	20	57	316
2023	4		153	0	0	153
2024	17		500	137	9	646
totaal	30		1.041	157	66	1.264
2025 en later	11		1.058	153	nb	1.216

Bon: directie Wonen.

Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen zijn pas definitief als er een omgevingsvergunning is ingediend



Stadsdeel Noord

- Statenjacht (Eigen Haard) – 53 sociaal; *opgeleverd*
- Sphinx (Amvest) – 57 vrije sectorhuur;
- Waterlandplein (Ymere) – 89 sociaal;
- Parlevinker (Rochdale): sloop van 29, nieuwbouw 48 = 19 sociaal;
- de Kimme (particulier)– 10;
- Stellingweg (Eigen Haard) – 60 sociaal;
- Papaverhoek (Eigen Haard) – 48 sociaal;
- NSDM (de Alliantie) – 25 sociaal en 25 middelduur;

Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen zijn pas definitief als er een omgevingsvergunning is ingediend



Stadsdeel Centrum

- Oostenburg (Stadgenoot) - 30; *opgeleverd*
- Oostenburg (Stadgenoot) voor coöperatie
Noorderzon - 25 sociaal + 5 middelduur;
- Nieuwe Uijlenburgerstraat;



Stadsdeel Oost

- Stadsveteraan (Woonzorg) - 145; *wordt opgeleverd juni 2024*
- Vrolijkstraat (Ymere) 9 sociaal - *is opgeleverd juni 2023;*
- Centrumeland (Ymere) 24 sociaal; *wordt opgeleverd*
- Sluisbuurt ZW Kwadrant (de Alliantie) - 34 sociaal en 43 middelduur;
- Akropolis (wooncoöperatie) - 20;
- Open Hof (Woonzorg) - 21 sociaal;
- Robert Koch (Habion) - 35 middelduur;
- Centrumeland (de Alliantie) - 62 sociaal; *bouw gestart*
- Balistraat (Lutherse Diaconie) - 20;

Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen zijn pas definitief als er een omgevingsvergunning is ingediend



Stadsdeel Zuidoost

- Ravenstein (Woonzorg) – 54 sociaal en 12 middelduur;
- Rhenenhof (Eigen Haard) – 50 sociaal;
- K-buurt (Woonzorg) – 50 sociaal en 30 middelduur + intramurale zorgwoningen



Weesp

- Woongroep Weesp (wooncoöperatie)
- Kostverlorenstraat nieuwbouw 66 sociale huurwoningen waarvan 30 voor ouderen



Stadsdeel Zuid

- Trompenburgstraat (de Alliantie) – 12 sociaal;
- Elisabeth Otter Knol (EOKS) – 9 vrije sector huur;
- Moermond Duinbeek (Rochdale) – 80 sociaal;
- De Brit (Eigen Haard) – 96 sociaal;

Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen zijn pas definitief als er een omgevingsvergunning is ingediend



Stadsdeel Nieuw-West

- Drie Hoven (Woonzorg) - 119; *opgeleverd, worden zorgwoningen*
- Nolenstraat (Stadgenoot) - 8 sociaal (woongemeenschap Esan);
- August Allebéplein (particulier) - 20 middelduur; *opgeleverd 2023*
- van Zwietenhof (Eigen Haard)- 10 sociaal;
- Vrijzicht (Eigen Haard) - 26 sociaal;
- Riekerhof (particulier) 66 middelduur;
- Gerardhuis (Woonzorg) - 140 sociaal;
- Lodewijk van Deyssebuurt (Rochdale) - 151 sociaal;
- Dichtersbuurt (Eigen Haard) - 70 sociaal;
- Couperusbuurt (Stadgenoot)- 50 sociaal;

Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen zijn pas definitief als er een opleveringsmeting is uitgevoerd



Stadsdeel West

- Schimmelstraat (Rochdale) – 38 sociaal; *bouw gestart*
- Lippijnstraat (particulier) – 34 middelduur;
- Ringspoorzone Noord (wooncoöperatie Eureka) – 45 middelduur;
- Bredius (particulier) – 10 middelduur;
- Mercatorpark - 200 sociaal en 50 middelduur;
- Kolenkitbuurt Sinjeur Semeynstraat (Rochdale) – 100 sociaal;

Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen zijn pas definitief als er een omgevingsvergunning is ingediend



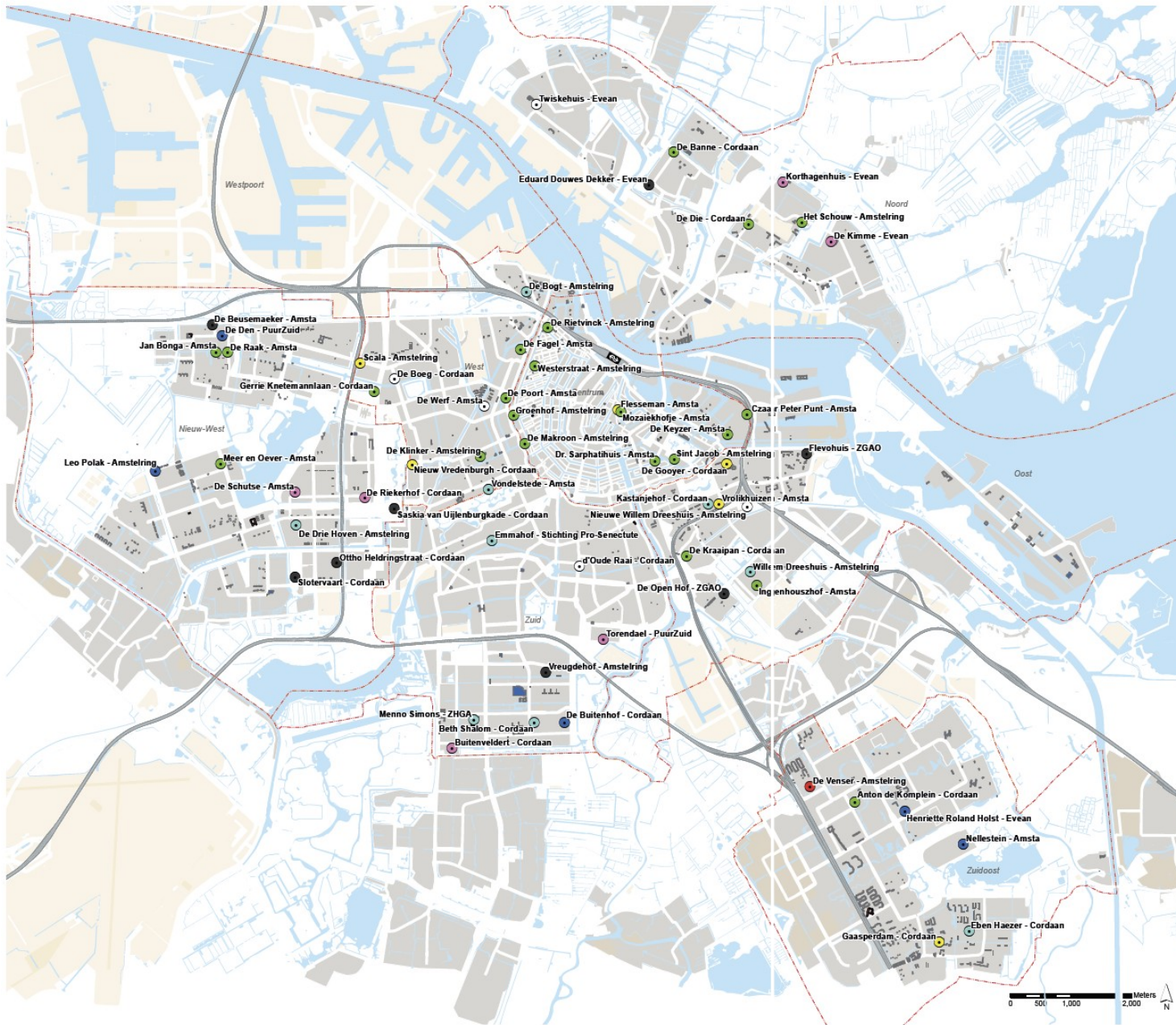
2. Wonen en zorg nabij

09-10-2024



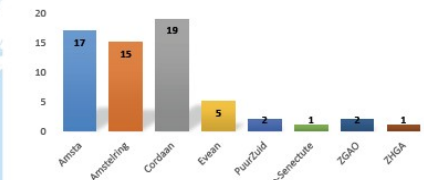
Amsterdamse Routekaart Zorghuisvesting 2024-2034

- **10 prioritaire locaties** bepalen voor transformatie zorghuisvesting, met als doel behoud bestaande verpleegplekken, als ook kansen pakken voor nieuwbouw geclusterde (zorg-)woningen en verdichting, voor zomer 2024.
- **Samenwerkingsverband in 2024:** De gemeente en de corporaties gaan samen met het zorgkantoor en de zorgaanbieders aan de slag met de woonzorganalyse en komen tot een samenwerkingsverband in 2024. Daarbij benutten ze optimaal de bestaande samenwerkingsverbanden (actie in samenwerkingsafspraken).

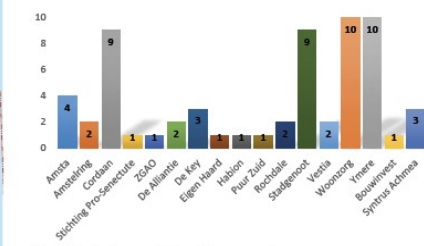


- Prototype 1:** Lichte zorg, zelfstandige woningen, veel voorzieningen in de buurt
- Prototype 4:** Lichte zorg, onzelfstandige woningen, veel voorzieningen in de buurt
- Prototype 3:** Zware zorg, zelfstandige woningen, veel voorzieningen in de buurt
- Prototype 7:** Lichte zorg, onzelfstandige woningen, weinig voorzieningen in de buurt
- Prototype 5:** Zware zorg, zelfstandige woningen, weinig voorzieningen in de buurt
- Prototype 6:** Zware zorg, onzelfstandige woningen, veel voorzieningen in de buurt
- Prototype 8:** Zware zorg, onzelfstandige woningen, weinig voorzieningen in de buurt
- Seniorenwoningen
- Overige ouderenzorg

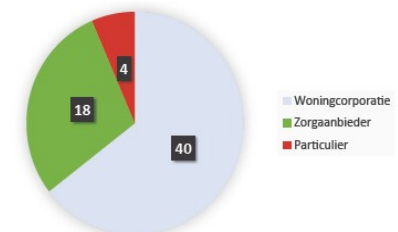
Stedelijk overzicht naar prototype



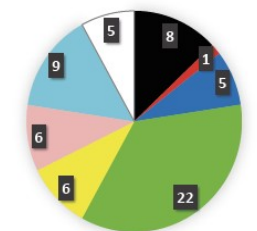
Verdeling intramurale locaties naar zorgaanbieder



Verdeling intramurale locaties naar eigenaar



Verdeling intramurale locaties naar type eigenaar



Verdeling locaties naar prototype

Bronnen kaart:
 Intramurale locaties V&V: Veldacademie op basis van SIGRA, zorgkantoor, Gemeente Amsterdam en navraag bij zorgaanbieders en corporaties.
 Seniorenwoningen en overige ouderenzorg: BAG, Gemeente Amsterdam.

Uitvraag 2023-2024

Amsterdamse Routekaart Zorghuisvesting 2024-2034

Actualisatie van de inventarisatie 2015/2018

- Aanbod zorg
- Aanbod wonen
- Aanbod voorzieningen

Aanvullend op actualisatie

- Inzicht in de fysieke staat van het bestaande intramuraal vastgoed
 - Technische staat
 - Duurzaamheid
 - Ruimte voor uitbreiding
- Ontwikkelplannen vastgoed en locaties (transformatie & nieuwbouw)
 - Plannen voor verduurzaming, verandering in aanbod en uitbreidingen
 - Wissellocaties
 - Plannen voor ontwikkelingen in directe omgeving



Doel Lang Leven Thuisflat en -buurt

Ouderen wonen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen omgeving.

Samen ontwikkelen zij activiteiten gericht op:

1. Preventie, activering, ontmoeting, verbinding en vroegsignalering.
2. Community-care: in de flat en buurt kijkt men naar elkaar om en helpt elkaar.
3. Ondersteunende fysieke omgeving: ontmoetingsruimte(n), toegankelijkheid en veiligheid.
4. Samenwerking met organisaties/bedrijven in de omgeving: toevoegen van diensten en activiteiten.



Hoe sluiten ambities in 2024 aan op deze ontwikkeling?

- Inzet: ‘verbinder’: de flatcoach/projectleider, community builder.
 - Structurele financiering
- Ambities proeftuin anders financieren (o.a. Osdorperhof)
- Eén voorkeursaanbieder VVT per Lang Leven Thuisflat
- Inzet op richten volgende WMO-aanbesteding: één aanbieder per flat
- Positioneren welzijn in flats via stadsdelen (inkoop)



Lang Leven thuisflats:

- Van 10 Lang Leven Thuisflats naar 20;
- Nieuwe “huwelijksmarkt” (conferentie) op 10 april 2024.
- Pilot inzetten Wmo voor een collectieve toepassing in complexen.

Gekozen flats:

- | | |
|---|-------------------------------|
| ▪ Osdorperhof (Rochdale), | Partners: Cordaan en Combiwel |
| ▪ De Garstkamp (Ymere), | Partners :Cordaan en Civic |
| ▪ Flevoflats (Ymere), | Partners: ZGAO en Dynamo |
| ▪ Jeruzalem Staete (Habion), | Partners Amsta en Dynamo. |
| ▪ Leo Polakhuis (Woonzorg Nederland),
Eigenwijks | Partners: Amstelring en |
| ▪ Henriette Roland Holst (Woonzorg Nederland),
met welzijnspartij. | Partners: Evean, In gesprek |
| ▪ Statenjachtstraat (Eigen Haard),
Maatschap | Partners: Evean en De Sociale |
| ▪ De Open Hof/Bouwmeester (Woonzorg Nederland),
Casa Sofia | Partners: ZGAO en Combiwel/ |

Flat in de verkennende fase o.a.:



Woonzorgcirkels

- Opgave uit AAV - wonen met zorg en welzijn nabij, versterken informele netwerken.
- Voor ouderen en kwetsbare groepen;
- Start is een kern met 24-uurs zorg;
- In 2023 drie pilots, uitbreiden naar 6 pilots in 2024 en 2025, waarbij ook combinatie met andere doelgroepen wordt onderzocht.

Pilots in masterplangebieden:

- Noord: Lang Leven Thuisflat - Statenjachtweg (projectleider DOCK zorgaanbieder Evian, eigenaar Eigen Haard)
- Zuidoost: Verpleeghuis Eber Haezer (projectleider en zorgaanbieder Cordaan)
- Nieuw-West: Bouwmeester/3 Hoven (projectleider en zorgaanbieder ZGAO, eigenaar Woonzorg Nederland)



3. Maatregelen langer zelfstandig thuis en doorstroming

09-10-2024



Uitbreiden voorlichting naar ‘ketenaanpak’ Langer zelfstandig thuis:

In 2024 focus op:

- **Bereik en ondersteuning vergroten:** via carouselmodel organiseren van informatiemarkten in verschillende stadsdelen.
- **Starten met pilots** in twee of drie stadsdelen, o.a. inzet op thuiscoaches en starten met train de trainer methodiek om aanpak met huishoudens taalachterstand uit te werken.
- Aanbod en vraag beter in beeld te brengen via **Matchpoint**, o.a. woongroepen 55+.
- **Evaluatie/** Voorstellen verbeteren **verhuisregelingen** sociale huur.

2024/ 2025:

- Input uit **informatiemarkten en pilots** inbrengen in **aanpak doorstroming** en werken aan voorstellen uitbreiding en vervolg
- Gesprek met corporaties, stadsdelen en andere betrokken partijen over inzet voorlichting en doorstroming.



Vervolgafspraken

- Wat hebben jullie van ons nodig?
- Hoe gaan we de **samenwerking versterken**?
- Hebben jullie voldoende informatie gekregen om intern ambtelijk en bestuurlijk verder te kunnen?