

Samenwerkingsafspraken Amersfoort 2026 t/m 2030

Gemeente Amersfoort, de Alliantie, Omnia Wonen, Portaal, HBVA, SHOW, Hestia

Samen werken aan de opgaven

De woonopgaven in Amersfoort zijn groot. De **wachttijden** zijn lang en dus is er snel en veel **nieuwbouw** nodig. We willen de bestaande woningvoorraad **verduurzamen**. De **veerkracht** van een aantal wijken moet verbeteren. We moeten de schaars vrijkomende woningen zo **eerlijk mogelijk verdelen** onder verschillende typen woningzoekenden. En we moeten de **woonlasten** van huurders betaalbaar zien te houden.

Dit zijn opgaven waar we – gemeente, huurdersorganisaties, corporaties – gezamenlijk voor staan. We streven alle drie dezelfde doelen na in Amersfoort en daar hebben we **elkaar hard voor nodig**. Vandaar ook dat we in dit document niet spreken over prestatieafspraken, maar van **samenwerkingsafspraken**.

Samen leggen we de lat hoog, met realisme. We werken op basis van **transparantie** en het **vertrouwen** dat elke partij zich **maximaal inspant** voor het realiseren van deze afspraken.

Afspraken op hoofdzaken en op hoofdlijnen

Het werken aan de grote opgaven en ambities moeten we doen met beperkte middelen en mensen. We richten ons dus op de belangrijkste opgaven. We doen dat op **vijf inhoudelijke thema's**.



We maken hier alleen afspraken waar we:

- iets **toevoegen** ten opzichte van wat je **vanzelfsprekend al mag verwachten**.
- iets **toevoegen** aan wat **elders al is afgesproken** is (zoals de NPA of de Woondeal).
- **Verschil mee kunnen maken** voor huurders en woningzoekenden.

Dat betekent dat we naast deze afspraken **aan nog veel meer werken**. De bijlage 'Wat doen we al?' geeft een beeld van wat de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties verder al doen.

De afspraken die we hier op hoofdlijnen maken, vormen het **raamwerk** om de komende jaren gezamenlijk aan de slag te gaan. Het **hoe** daarvan vraagt op verschillende thema's de nodige uitwerking. De **acties die daar in elk geval in 2026** voor nodig zijn, worden in dit document benoemd. Jaarlijks zullen we waar nodig de uitwerkingpunten actualiseren. Dat doen we pragmatisch: het wordt uitdrukkelijk geen nieuwe set jaarlijkse prestatieafspraken.

Afspraken op hoofdlijnen zijn **niet vrijblijvend** – integendeel. We **monitoren** en bespreken de **voortgang**. Niet om elkaar op af te rekenen – we vertrouwen immers dat elke partij zich maximaal inspant om de doelen te halen – maar om gezamenlijk te zoeken naar hoe het beter kan en om successen te vieren.

Integraal sturen, korte lijntjes, slim organiseren

De vijf inhoudelijke thema's raken elkaar op allerlei manieren. Doelen in een buurt gaan soms schuren met stedelijke opgaven. Die complexiteit vraagt **om integraal sturen, bijsturen en soms lastige keuzes maken** als niet alles kan. Meer dan de afgelopen jaren willen we dat **gezamenlijk** doen. Naast vertrouwen vraagt dat om korte lijntjes en waar nodig snel schakelen: ambtelijk, bestuurlijk en in de uitvoering. De kunst is om die **samenwerking slim en efficiënt vorm te geven**, zodat dit energie geeft in plaats van kost.

× **1) Actie 2026: In de eerste helft van 2026 maken we een slimme overlegstructuur waarmee we meerjarig kunnen gaan sturen, en waarbij we gebruik maken van ervaringen in de huidige samenwerkingsverbanden. Waar nodig passen we die overlegstructuur tijdens de looptijd van de afspraken weer aan.**

Bijsturen wanneer nodig

De ervaring leert dat de omstandigheden (rijksbeleid, financiële ruimte, ontwikkelingen op de woningmarkt, nationale/lokale verkiezingen) tijdens de looptijd van afspraken veranderen. Wanneer dat bij een of meer partijen wezenlijk de mogelijkheden om de afspraken te realiseren aantast – of juist verbetert – bespreken we gezamenlijk de nieuwe situatie, hoe we kunnen **bijsturen**, of zo nodig de afspraken aanpassen.

1. Gebiedsgericht werken aan leefbare en veerkrachtige buurten

Goed wonen in een **fijne buurt waar je je thuis voelt** is waar we het uiteindelijk allemaal voor doen. We werken hard aan de groei van de woningvoorraad en het huisvesten van alle verschillende doelgroepen. Maar het werken aan die stadsbrede opgaven doen we met oog voor de lange termijn: door buurten te bouwen waar het nu en later fijn wonen is. Daarom werken we in de praktijk al gebiedsgericht samen in diverse buurten. In die samenwerking verbinden we – vanuit een gedeeld beeld van wat in brede zin nodig is – de sociale en fysieke aanpak. Op die bestaande samenwerking bouwen we voort door de volkshuisvestelijke inzet nog meer gebiedsgericht uit te werken en te betrekken. Hierbij hebben we oog voor de stadsbrede opgave. Ook het werken aan duurzaam wonen doen we buurtgewijs en draagt daaraan bij.

Doel: kunnen wonen in leefbare en veerkrachtige buurten

Eigenlijk staat (bijna) alles in dienst van het kunnen wonen in een fijne buurt. In een aantal buurten zien we dat dat nu onvoldoende het geval is. Dit zijn de buurten waarvan we samen vinden dat ze het hardst om een gezamenlijke strategie en integrale aanpak vragen. Die aanpak

kan en zal per buurt verschillen. Het betekent niet dat er in de rest van de stad geen leefbaarheidsproblemen zijn en dat we daar niets doen. Maar deze buurten vragen om een extra impuls en dat lukt alleen als we dat gezamenlijk doen. Bij de aanpak **bouwen we verder op de gebiedsgerichte samenwerkingsverbanden en werkwijzen (zoals het Omgevingsprogramma Wij Liendert)** die er al zijn, zodat hierbinnen de volkshuisvestelijke inzet nadrukkelijker betrokken wordt. We beginnen met enkele buurten, zodat we het gebiedsgericht werken aan de volkshuisvestelijke opgave gezamenlijk eerst goed in de vingers krijgen, waarna we met andere buurten aan de slag gaan.

✂ 2) Actie 2026: In de eerste helft van 2026 stellen we een lijst op van prioriteitsbuurten die vragen om een integrale gebiedsgerichte aanpak. We richten ons daarbij in het bijzonder op buurten waar al een vorm van samenwerking aanwezig is of waar vanuit volkshuisvestelijk perspectief zich grote kansen aandienen.

✂ 3) Actie 2026: Voor deze prioriteitsbuurten bouwen we verder op de bestaande samenwerking en aanpak, of ontwikkelen we een gezamenlijke aanpak op basis van een gezamenlijk beeld van waar precies het probleem zit.

En óm dat te kunnen doen moeten we gebiedsgericht gaan werken. Dat betekent dat we de andere **opgaven** uit deze samenwerkingsafspraken in de buurten waarmee we eerst aan de slag gaan **gebiedsgericht uitwerken**: de ontwikkeling van de voorraad, het huisvesten van urgent woningzoekenden, ouderen en overige aandachtsgroepen, en het werken aan duurzaam bouwen en wonen. Bij al die opgaven houden we steeds de integraliteit in het oog tussen de stadsbrede opgave en wat het gebied nodig heeft. Die manier van werken moeten we slim gaan vormgeven door zoveel mogelijk voort te bouwen en aan te sluiten op de samenwerkingen die al lopen.

Naast de buurten waar de veerkracht het aandachtspunt is, zijn er gebieden waar **grootschalige nieuwbouw** gepland staat, zoals in Langs Eem en Spoor, het Hoefkwartier en Vathorst-Bovenduist. Dit zijn de buurten van de toekomst, waar eveneens meerdere opgaven samenkomen. Ook deze gebieden vragen daarom om een gebiedsgerichte aanpak, waar bestaande projectgroepen ook reeds aan werken. We verkennen of en op welke wijze we het gebiedsgericht werken in die grootschalige gebiedsontwikkelingen slim kunnen helpen.

✂ 4) Actie 2026: We werken het gebiedsgericht werken verder uit: organisatorisch slim en efficiënt. We maken gebruik van de bestaande vormen van samenwerking, met de juiste mensen aan de juiste tafels en niet meer en vaker dan nodig.

2. Ontwikkeling van de voorraad

De woningnood is hoog. Daarom werken we samen hard aan het toevoegen van betaalbare woningen in Amersfoort. Dat gaat in de eerste plaats om sociale huurwoningen. De stip op de horizon komt uit het Omgevingsprogramma, namelijk het (bruto) toevoegen van ongeveer 1.800 nieuwbouw sociale huurwoningen in 2026 t/m 2030. Met het oog op het huidige woningtekort, de toekomstige woningbehoefte en onttrekkingen door sloop en verkoop blijven we in alle nieuwbouwprojecten 35% sociale huur programmeren. Dit percentage is vooral relevant voor projecten van marktpartijen (niet zijnde corporaties), waar we dit percentage aanhouden om corporaties beter te positioneren om een aandeel in deze projecten te verkrijgen. Via onderzoek monitoren we hoe de woonbehoefte zich ontwikkelt en wat dit betekent voor de nieuwbouwprogrammering en voorraadsturing in brede zin. Omdat woningbouwplannen lange doorlooptijden kennen en sloop vaak voor nieuwbouw uitgaat, kijken we niet enkel vooruit naar de periode 2026-2030 maar hanteren we een doorkijklijn van circa 10 jaar zodat een compleet

beeld van de verwachte voorraadgroei ontstaat. De realisatie van de groei is afhankelijk van meerdere factoren. De gemeente neemt de inzichten over de meerjarige voorraadgroei mee in de monitoring en rapportage over het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting. Daarbij is onder andere oog voor onderdelen als verkoop en de relatie van verkoop met het behalen van de ambities uit de Samenwerkingsafspraken.

Om te zorgen dat de nieuwbouw 'echte sociale huur' is (prijs, kwaliteit, toewijzing) willen we dat dit zoveel mogelijk in **eigendom van corporaties** komt. We voeren continu het gesprek over hoe we dat doen en wat haalbaar is.

Doel: groei van de voorraad sociale huur

We willen dat de voorraad sociale huur snel en flink groeit, waarbij we sturen op de totale netto groei. Deze groei is het **saldo** van nieuwbouw, verkoop, sloop, liberalisatie, woningdelen, splitsen en aankoop. Nieuwbouw is het allerbelangrijkst. De corporaties willen hier **maximaal naar vermogen** aan bijdragen, waarbij de inzet van corporaties zo goed mogelijk is en blijft afgestemd op het totaal, waarin ook marktpartijen sociale huurwoningen realiseren. Uiteindelijk moet dit totaalsaldo zo goed mogelijk in de behoefte kunnen voorzien.

Op basis van de huidige financiële posities hebben de corporaties voor de periode 2026 t/m 2030 de ambitie om (netto) 1.380 sociale huurwoningen toe te voegen, waarvan er nu 780 in 'harde' projecten zijn opgenomen. Echter om die groei daadwerkelijk te realiseren moet er dus nog veel gebeuren en kennen veel plannen nog grote risico's op vertraging of zelfs planuitval. We spannen ons gezamenlijk in om de maximaal mogelijke groei te realiseren.

De komende 5 jaar is er sprake van relatief veel sloop/nieuwbouw, waarbij de sloop uiteraard altijd in tijd voor gaat op de nieuwbouw. De groei van de sociale huurvoorraad vindt dan ook voor een flink deel plaats ná de komende 5 jaar. Op basis van de huidige financiële posities zien de corporaties mogelijkheden om in de komende 10 jaar een netto groei van 3.200 sociale huurwoningen te realiseren.

Naast stevige inzet op nieuwe woningen, blijven we ook de komende jaren inzetten op doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad. Via het stimuleren van doorstroming en/of het wegnemen van drempels hierbij, werken we onder andere aan passend wonen voor oudere woningzoekenden en het vrijspelen van grotere woningen voor gezinnen.

✕ **5) Actie 2026: Halfjaarlijks voeren we ambtelijk en bestuurlijk een portefeuille-overleg. Hier bespreken we integraal zowel de kwantitatieve (netto groei van de voorraad) als kwalitatieve (woningtypen, huursegmenten, doelgroepen) ontwikkeling van de woningvoorraad. We bespreken of er bijsturing nodig is en op welke wijze dit wenselijk en haalbaar is. Hierbij maken we vanuit een uitgangspunt van wederkerigheid alle factoren inzichtelijk die van invloed zijn op die voorraadontwikkeling, zoals realisaties, plancapaciteit, woningdelen, verkopen, toevoegingen door marktpartijen, samenwerking in projecten, investeringscapaciteit van de corporaties, gemeentelijk grondbeleid, parkeeroplossingen, zoveel mogelijk gestandaardiseerde anterieure overeenkomsten, benutting van subsidiemogelijkheden ten gunste van realisatie sociale huur, etc.). Ook sociale koop en middenhuur horen in dit overleg thuis. We spiegelen dit aan wat nodig is om in de behoefte te voorzien; om te kunnen duiden of er licht zit tussen onze inzet en wat nodig is. We brengen hiermee de belangen van betrokken huurders, woningzoekenden, de investeringsbeslissingen van corporaties en de interne processen bij de gemeente bijeen.**

✕ **6) Actie 2026: Het actueel houden van het behoeftebeeld is van belang. Dit beeld over alle segmenten op de woningmarkt actualiseert de gemeente in 2026.**

In de gebiedsgerichte werkwijze die we in enkele buurten gaan opstarten, beginnen we met het bepalen **hoe de gewenste voorraadontwikkeling er globaal uitziet** en op welke wijze dit bijdraagt aan de veerkracht.

We willen **tempo maken** in de nieuwbouwproductie en risico's op vertraging zoveel mogelijk voor zijn. Dat kan alleen door goed samen te werken in het hele planproces. Een aanzienlijk deel van onze bijdrage aan zowel de kwantitatieve opgave (meer betaalbare woningen) als aan onze kwalitatieve opgave (goede toekomstbestendige woningen én meer menging in buurten of wijken met veel sociale huurwoningen) valt of staat met de voortgang van voorgenomen sloop/nieuwbouw. We trekken samen op om afspraken te maken over de noodzakelijke vernieuwingsopgave. We maken nieuwe afspraken over participatie bij nieuwbouw, renovatie en sloop (Kaderafspraken).

× 7) **Actie 2026: Bij knelpunten en kansen die tussendoor ontstaan hebben we korte lijntjes en we bepalen of een doorbraakteam ons kan helpen om projecten te versnellen.**

Ook met woningdelen en (zacht)splitsen vergroten we het aanbod. We werken samen aan het oplossen van knelpunten hierbij.

✕ 8) **Actie 2026: Begin 2026 starten we de pilot woningdelen. Na afronding evalueren en bepalen wat nodig is om vormen van woningdelen en/of 'zacht' splitsen makkelijker te maken.**

Doel: groei van middenhuur en duurzaam betaalbare koop

Naast groei van de sociale huur willen we ook dat het aanbod middenhuur en betaalbare koop groeit. Dit kan via nieuwbouw, maar ook verkoop kan hieraan bijdragen. Verkoop kan bijdragen aan **veerkrachtige buurten** en **betaalbaar koopaanbod** voor middeninkomens. Hierbij is verkoop nooit een doel op zich, maar wel een noodzakelijke **inkomstenbron** voor de financiering van nieuwbouw en verduurzaming. Hoeveel ruimte er is voor verkoop is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder:

- **Veerkrachtige wijken:** waar zetten we verkoop hiervoor in en hoeveel?
- **Nieuwbouwproductie:** meer bouwen betekent meer ruimte voor verkoop en vice versa.
- **Financiële ruimte** bij de corporaties: minder huurinkomsten of hogere rente maken verkoopopbrengsten harder nodig om te kunnen bouwen en vice versa.

Verkoop is ook een manier om het aanbod betaalbare koopwoningen te vergroten én doorstroming te bevorderen. We willen dat verkoopwoningen met een prijs in het middensegment **zoveel en zo lang mogelijk bij middeninkomens** terechtkomen.

De corporaties investeren niet alleen in de groei van de sociale huurvoorraad, maar ook in middenhuur. In de komende vijf jaren hebben de corporaties de ambitie dat het aantal middenhuurwoningen in eigendom groeit met netto 350 tot 430 woningen.

De gemeente en de corporaties werken in de middenhuur samen op het gebied van woningtoewijzing aan middeninkomens in een urgente woonsituatie.

✕ 9) Actie 2026: De gemeente en De Alliantie werken aan een pilot voor het inzetten van het instrument Slimmerkopen. Deze pilot wordt na afloop geëvalueerd, waarna een gezamenlijke afweging wordt gemaakt over de wenselijkheid, vormgeving en randvoorwaarden bij het verder inzetten van koopinstrumenten¹.

Doel: Voldoende diversiteit binnen het betaalbaar aanbod

Woningzoekenden moeten het doen met de woningen die beschikbaar komen in de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Het aanbod bestaat uit verschillende huurprijscategorieën voor woningzoekenden met verschillende inkomens. We willen dat het aanbod zo goed mogelijk aansluit op de vraag, zodat we het schaarse aanbod eerlijk verdelen. Dat zal echter moeten gebeuren binnen de financiële randvoorwaarden. Ook kijken we bij de verdeling van het aanbod naar wat goed is voor de veerkracht van de buurt.

✕ 10) Actie 2026: we verkennen welke verhouding in huurprijscategorieën wenselijk en financieel haalbaar is en wat dit voor de uitwerking op gebiedsniveau betekent.

Vrije toewijzing en inkomensafhankelijke huurverhoging

Tot slot: we vergroten de ruimte om huurders met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur toe te wijzen van **7,5% naar ten hoogste 15%** van de toewijzingen in de sociale huur. Het benutten van deze ruimte is zeker geen doel op zich. We gebruiken dit **alleen in bijzondere gevallen**. Denk aan doorstromers met een iets hoger inkomen te helpen, het sturen op leefbaarheid in bepaalde buurten, of maatwerk bijvoorbeeld bij huurders met urgentie en een iets hoger inkomen. We monitoren en bespreken jaarlijks hoeveel en hoe deze ruimte op gemeenteniveau wordt ingezet.

De corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de betreffende inkomensgrenzen. Deze extra inkomsten kunnen **buiten de huursom** worden ingezet in betaalbaarheid, nieuwbouw of verduurzaming.

3. Goed huisvesten van aandachtsgroepen

In de sociale huur worden woningen toegewezen aan diverse doelgroepen. In de huisvestingsverordening van Amersfoort staat benoemd welke groepen woningzoekenden als **urgent woningzoekenden** worden gezien. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen die dringend hun woning moeten verlaten als gevolg van ziekte of aanstaande sloop. Een deel van de groep urgent woningzoekenden bestaat uit zogenaamde **aandachtsgroepen**: het gaat hierbij om uitstromers uit diverse soorten instellingen. Zij hebben naast een woning regelmatig ook zorg of begeleiding nodig. De huisvestingsopgave voor deze groep is in regioverband vastgesteld en vraagt nu om een uitwerking per gemeente.

¹ Woningen die in deze pilot met een koopinstrument verkocht worden aan huishoudens behorend tot de DAEB-doelgroep, tellen we mee in de opgave om voldoende sociale huurwoningen (DAEB-woningen) te realiseren. In de monitoring houden we die woningen als een aparte categorie aan (bv. DAEB-koopwoningen). Op basis van de pilot evaluatie maken we gezamenlijk opnieuw een afweging over de verdere inzet, vormgeving en randvoorwaarden van het instrument en hoe die woningen in het vervolg meetellen in de voorraadontwikkeling.

Tot slot zijn er ook nog aandachtsgroepen zonder urgentiestatus, zoals woonwagengebouwen, arbeidsmigranten en jongeren. Voor de doelgroep jongeren voorzien we via de samenwerkingsafspraken in een aanpak (zie actie 15). Voor de andere aandachtsgroepen zonder urgentiestatus bepalen we samen nader of en wat er nodig is.

Doel: we willen urgent woningzoekenden en aandachtsgroepen huisvesten op een manier die aansluit bij hun behoefte en die bijdraagt aan een leefbare buurt.

Dit vraagt om het eerlijk verdelen van de schaarste tussen de verschillende groepen. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de aandachtsgroepen over de gemeenten. De volgende stap is dit uit te werken tot een fysieke en sociale aanpak voor Amersfoort.

We **werken ernaar toe om ca 30% van het vrijkomende aanbod toe te wijzen aan urgent woningzoekenden**. T.o.v. de afgelopen jaren, toen dat percentage rond de 25% schommelde, is dat een stevige extra opgave die op gespannen voet kan staan met andere doelen (zoals de slaagkansen van jongeren en spoedzoekers, de huurinkomsten van de corporaties en de leefbaarheid in complexen en buurten). Om die reden monitoren we de beoogde ontwikkelingen inclusief de bijbehorende effecten.

We werken aan een eerlijke verdeling van vrijkomend aanbod over de diverse groepen, waarbij we streven naar het voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders en de huisvesting van uitstromers uit instellingen binnen gemiddeld 6 maanden. Om hier gezamenlijk goed op (bij) te sturen is in de eerste plaats een goede aanpak en **monitoring** nodig.

X 11) Actie 2026: Gemeente en corporaties zorgen samen voor een duidelijke monitor van de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling. Doel is een actueel en eenduidig overzicht van de toewijzingen aan de verschillende groepen urgent en regulier woningzoekenden. We sluiten in deze monitor zoveel mogelijk aan op bestaande cijfers en rapportages. In het BO wordt de woonruimteverdeling van alle doelgroepen jaarlijks besproken en wordt bepaald of en op welke wijze bijsturing wenselijk en haalbaar is.

Ook het huisvesten van urgent woningzoekenden en aandachtsgroepen doen we zoveel mogelijk **gebiedsgericht**. Afhankelijk van het type buurt geldt dat de mate en de manier waarop kan verschillen. Tegelijkertijd hebben we te maken met een stadsbrede opgave, wat **spanning** en dilemma's kan opleveren. Dat vraagt soms om pragmatische en soms onconventionele oplossingen, zoals flexwoningen. En het vraagt soms om lastige keuzes (sturen op een betere slaagkans voor de ene doelgroep gaat nu eenmaal ten koste van andere groepen), maar die **keuzes maken we dan welbewust en in gezamenlijkheid**.

12) Actie 2026: We werken de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen verder uit tot een fysieke en sociale aanpak in het 'Actieplan aandachtsgroepen'² en herijken hierbij – waar nodig – de bestaande uitvoeringsprogramma's wonen en zorg. Deels is dit al lopend werk, waarbij al keuzes over die aanpak zijn gemaakt. Het college van Burgemeester en Wethouders neemt begin 2026 een besluit over de omvang van het contingent / de verdeling.

Nb. Voor deze actie benutten we zoveel als mogelijk de al bestaande samenwerkingsverbanden waarin ook zorg- en welzijnsorganisaties vertegenwoordigd zijn.

² Dit betreft het Actieplan Huisvesting Urgent Woningzoekenden, zoals bestuurlijk vastgesteld op 15 oktober 2025.

Vanwege de samenhang met de huurprijzen stemmen we dit af met de verkenning naar de verhoudingen in prijscategorieën (actie uit vorige hoofdstuk).

✕ **13) Actie 2026: Bij het gebiedsgericht werken bepalen we in welke mate en op welke wijze we inzetten op het huisvesten van urgent woningzoekenden, met oog op zowel de stadsbrede opgave als de leefbaarheid en veerkracht op buurtniveau.**

Verschillende groepen urgent woningzoekenden hebben **meer dan alleen een woning** nodig, maar ook bijbehorende zorg of begeleiding – voor henzelf en de omgeving. Dat vraagt om nauwe samenwerking, korte lijntjes en duidelijke afspraken met partners in zorg en welzijn: bij de verhuring en daarna.

✕ **14) Actie 2026: We organiseren het gebiedsgericht werken zó dat de juiste mensen bij corporaties, gemeente en zorgpartijen elkaar snel weten te vinden. Om te voorkomen dat er ‘gaten vallen’ of langs elkaar heen gewerkt wordt.**

Ook **jongeren** vragen aandacht. Een belangrijk deel van het (betaalbare) aanbod voor jongeren bestaat uit tijdelijke woonruimte, zoals flexwoningen of anti-kraak. Een deel hiervan gaat de komende jaren verdwijnen³. We willen dat de slagingskansen van jongeren niet te veel uit de pas gaan lopen met andere woningzoekenden.

✕ **15) Actie 2026: We brengen gezamenlijk in kaart wat het wegvallen van diverse complexen met woningaanbod voor jongeren betekent voor het totale aanbod voor die doelgroep en op welke manieren we kunnen zorgen voor nieuw of andersoortig aanbod. Dit werken we uit tot een aanpak voor de huisvestingsopgave jongeren in de breedte. In die aanpak betrekken we de wijze waarop vrijkomend vastgoed dat in de tussentijd vrijkomt, ingezet kan worden.**

4. Huisvesten van ouderen

De doelgroep voor sociale huur **vergrijst** gestaag en dat blijft nog lange tijd zo. Dat vraagt om het aanbieden en toevoegen van goed passende woningtypen, woonvormen en zorgen voor een geschikte woonomgeving. De huisvestingsopgave is inzichtelijk gemaakt en in regioverband vastgesteld, waarvan een deel in de sociale huur opgepakt moet worden. Hier werken we gezamenlijk aan, ook met de diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Doel: Voldoende geschikte woningen en woonomgevingen voor ouderen

Er is vooral behoefte aan **geclusterde woonvormen**⁴. Dat kan allerlei vormen hebben: groot of klein, gericht op ouderen of gemengd met andere leeftijds- en doelgroepen, met meer of minder gemeenschappelijke voorzieningen. De gemene deler is dat de woningen fysiek geschikt zijn om ouder in te worden, en dat er ruimte is voor ontmoeting en het bieden van zorg.

Voor een groot deel kunnen we deze opgave realiseren in de **bestaande bouw**. We kijken naar mogelijkheden om de benodigde **kwaliteit toe te voegen**. Maar het kan ook zijn dat we bestaande seniorencomplexen juist ‘**ontlabelen**’ als ze niet meer goed bij de tijd (te maken) zijn en we ze beter aan bijvoorbeeld jongeren kunnen verhuren.

Bij nieuwbouw zullen we steeds gebiedsgericht verkennen welke woonvorm het beste past bij de **behoefte van de doelgroep en de buurt**. Bij geclusterde woonvormen is het realiseren van

³ Waaronder een belangrijke aanbieder van studentenwoningen.

⁴ De gestapelde woningen die we toevoegen zijn standaard traploos.

een ontmoetingsruimte noodzakelijk, waarbij gemeente, corporaties en welzijn- en zorgpartners gezamenlijk goed afstemmen waar de ontmoetingsruimte komt en verkennen hoe de verdeling van de financiering/exploitatie tussen betrokken partijen moet worden vormgegeven. Dit moet onderdeel van de wijk- of buurtvisie zijn.

Voor de huisvestingsopgave van ouderen ligt er een **regionaal afsprakenkader**. De volgende stap is het lokaal uitwerken van deze afspraken. **Woonzorg Nederland** en **Habion** zijn corporaties die juist in dit segment actief zijn, ook in Amersfoort. We betrekken hen bij deze opgave.

× 16) **Actie 2026: op basis van het regionaal afsprakenkader werken we gebiedsgericht uit hoe de voor ouderen geschikte woningvoorraad zich moet ontwikkelen via nieuwbouw en bestaande bouw, in samenhang met voorzieningen in de buurt (zoals woon-zorgcirkels). In die uitwerking betrekken we de uitvoeringsprogramma's wonen en zorg en herijken deze waar nodig. We maken zoveel mogelijk gebruik van bestaande samenwerkingsverbanden waarin ook zorg- en welzijnsorganisaties vertegenwoordigd zijn.**

5. Duurzaam wonen en bouwen

Duurzaam wonen en bouwen betekent zorgen voor **energiezuinige woningen en het realiseren van een CO2-neutrale woningvoorraad**, met het doel dit tot 2050 stap voor stap te bereiken. Duurzaamheid omvat ook het bouwen met aandacht voor ecologie, biodiversiteit, een gezonde leefomgeving, het reduceren van grondstoffengebruik en het aanpassen aan klimaatverandering. De eerstkomende jaren ligt de focus echter op de energieprestatie, het stimuleren van conceptueel/industriële bouwen en de materiaaltransitie. We werken aan duurzaamheid op basis van wederkerigheid, en met inachtneming van ieders positie en taak.

Doel: we zetten samen de warmtetransitie voort met een duidelijke en uniforme aanpak

Een CO2-neutrale woningvoorraad vraagt om een **duurzame warmteopwekking**. De gemeente ontwikkelt hiervoor een meerjarenstrategie. Samenwerking met woningcorporaties en betrokkenheid van bewoners is cruciaal voor het slagen van deze strategie, zowel bij de ontwikkeling als bij de uitvoering ervan.

We vinden het belangrijk dat de **betaalbaarheid** en **leveringszekerheid** van energie voor de bewoners geborgd moet zijn. Daarnaast willen we dat er een **duidelijk en uniform proces** komt voor het betrekken van bewoners en hoe we samen tot een breed gedragen aanpak per buurt of wijk komen. Zodat alle partijen – gemeente, corporaties, huurders – weten waar ze aan toe zijn.

De gemeente verkent ook de oprichting van een **lokaal publiek warmtebedrijf** met EBN, Stedin/Netverder en de provincie Utrecht. Samenwerking met corporaties voor het slagen van een warmtenet is cruciaal; de propositie van het warmtebedrijf moet dus goed aansluiten op de financiële randvoorwaarden vanuit de corporaties. Bij het realiseren van warmtenetten ligt de regierol bij de gemeente.

In gebieden waar we warmtenetten voorzien, isoleren de corporaties tot **'aardgasvrij ready'**. Waar nodig is de gemeente bereid een rol te pakken bij het wegnemen van obstakels die zich hierbij kunnen voordoen.

Voor corporaties zijn m.b.t. duurzaamheidsinvesteringen de wettelijke regelgeving en de Nationale Prestatie Afspraken het uitgangspunt. Binnen de financiële kaders willen we op

projectbasis kijken wat er extra mogelijk is op het gebied van materiaaltransitie (circulair en bio-based werken) en conceptueel/industriële bouwen.

17) Actie 2026: De gemeente verkent de mogelijkheden van het oprichten van een publiek warmtebedrijf en onder welke voorwaarden commitment vanuit corporaties hiervoor mogelijk is.

✕ 18) Actie 2026: Op basis van het Omgevingsprogramma Warmte werken gemeente en corporaties uit in welke wijken in welk tempo de warmtetransitie kan plaatsvinden. Voor een goed planproces benutten we de lessen uit de lopende trajecten, zoals in Schothorst-Zuid.

Doel: stimuleren duurzaam en toekomstbestendig wonen en bouwen

Naast de inzet op het verbeteren van de energieprestatie van woningen, werken we ook aan duurzaam bouwen in bredere zin. Dit willen we op projectbasis en binnen de financiële mogelijkheden stimuleren, vooral op het gebied van **materiaaltransitie** (circulair en biobased bouwen), en **conceptueel/industriële** bouwen. Deze aanpak draagt ook bij aan het toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad.

✕ 19) Actie 2026: We komen tot een praktische werkwijze waarbij we aan de voorkant van een project of gebiedsontwikkeling samen bepalen op welke duurzaamheidsambities we willen en kunnen inzetten (wat kan er wél?). Doel is een voorspelbaar planproces met gedeelde verwachtingen en beperken van het risico op vertraging.

20) Actie 2026: We erkennen de uitdagingen en knelpunten bij het realiseren van duurzaamheidsambities. Voor zowel bio-based bouwen als hoogwaardig hergebruik brengen we de uitdagingen en kansen (zoals subsidies) in kaart. Per thema bepalen we een haalbare aanpak en eventuele prioritering. Waar mogelijk benutten we kansen om conceptueel/industriële te bouwen. Het doel is om een haalbare aanpak te bepalen die werkbaar is in nieuwe projecten.

Bijlage: Wat doen we al?

De meerjarige afspraken hierboven laten zien waar we gezamenlijk de extra focus op leggen de komende jaren. Daarnaast werken we aan nog meer zaken die we vanzelfsprekend vinden of wat al elders is afgesproken. Onderstaand een greep uit deze samenwerking.

Gebiedsgericht werken aan leefbare en veerkrachtige buurten

- Diverse buurtaanpakken (o.a. Juliana van Stolberglaan, De Plaatsen, Meridiaan, Sterrenbeeldenbuurt, Schuilenburg-Noord). Met onder meer gerichte inzet op complexen waar de leefbaarheid onder druk staat (o.a. de inzet van de community coach)
- Leefbaarheidssessies over het gebiedsgericht werken aan leefbaarheid met gemeente corporaties, welzijn e.a.

Ontwikkeling van de voorraad

- Verkoop en middeldure huur wordt vooral aan doorstromers uit sociale huur aangeboden
- We blijven breed inzetten op doorstroming
- We onderhouden ons bezit goed, zodat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft
- We voelen ons verantwoordelijk voor gezonde en veilig woningen en nemen de aanpak van vocht en schimmel dan ook serieus. Samen met de huurder zoeken we naar een oplossing. Als een woning op korte termijn ingrijpend wordt verbeterd of gesloopt, neemt de corporatie maatregelen om het probleem beheersbaar te houden
- Corporaties toppen met hulp van de gemeente woningen af onder de aftoppingsgrenzen af om extra aanbod voor de laagste inkomens te realiseren

Goed huisvesten van aandachtsgroepen

- Bij het huisvesten van kwetsbare bewoners werken we volgens 'Werkafspraken Thuis in de wijk', waarbij we de gemaakte afspraken regelmatig met elkaar evalueren en bijstellen.
- In 2025 zijn we gestart met het 'actieplan huisvesting urgent woningzoekenden' en werken we aan maatregelen zoals het aftoppen van huurprijzen, beter benutten van de voorraad door hospitaverhuur en woningdelen mogelijk maken en flexwoningen toevoegen (zie H-3). We nemen een verdelbesluit over de eerlijke en transparante verdeling van vrijkomende woningen voor urgent woningzoekenden voor het jaar 2026. Ook werken we aan een monitoringssysteem om de realisatie te volgen.
- In het tactisch en bestuurlijk overleg wonen en zorg aandachtsgroepen stemmen we af wat de belangrijkste opgaven zijn met betrekking tot aandachtsgroepen en hoe we die in gezamenlijkheid oppakken. Ook zetten we in op kennisoverdracht en delen we met elkaar welke grote ontwikkelingen we op ons af zien komen in ons werkveld, bijvoorbeeld de impact van zorginkooptrajecten.
- De gemeente maakt in de regio afspraken over de spreiding van urgent woningzoekenden (de fair share afspraken). Corporaties zijn hier via de SWEV bij betrokken.
- We werken aan een werkwijze om het concept van Wonen Eerst te implementeren.
- We werken gezamenlijk aan een aanpak om community building vorm te geven in complexen en wijken.

- In het netwerk zorgvastgoed leggen we verbinding tussen woningcorporaties, marktpartijen en (zorg)aanbieders om ontwikkelkansen in zorgvastgoed te delen en te benutten.
- We voeren de woonruimteverdeling uit conform de huisvestingsverordening
- We vullen de taakstelling statushouders in via directe bemiddeling
- We reserveren grote woningen voor grote gezinnen

Goed huisvesten van ouderen

- Met de Van Groot Naar Beter regeling, de tussen corporaties en gemeente gedeelde kosten voor de wooncoach, de gemeentelijke verhuispremie én woonlastengewenning van corporaties, blijven we gezamenlijk werken aan het passend huisvesten van ouderen. Daarmee maken we woningen vrij waarmee andere doelgroepen (zoals gezinnen) bedienen. We werken met bewustwordingscampagnes.
- We zetten in op woonzorg-welzijn concepten zoals lang leven thuis Amersfoort
- We wijzen aangepaste woningen toe conform de WMO afspraken
- We zorgen middels woninglabeling voor gericht passend woningaanbod

Duurzaam wonen en bouwen

- Bij nieuwbouw en renovatie wordt al steeds meer biobased materiaal gebruikt om de CO2-uitstoot en afhankelijkheid van primair grondstoffengebruik te verminderen. De gemeente werkt aan een subsidieregeling ter bevordering van het bouwen van biobased woningen.
- Woningen met EFG-labels werken we gestaag weg door een combinatie van energiebesparende maatregelen.
- Slopen gebeurt al steeds duurzamer en circulairder, om afval te verminderen en op grondstoffen te besparen en waar mogelijk opnieuw hoogwaardig te hergebruiken.
- In samenwerking met de Alliantie en Portaal zet de gemeente Fixbrigades in. De Fixbrigades bezoeken bewoners thuis om diverse kleine energiebesparende maatregelen uit te voeren. Ook informeren en adviseren zij bewoners over energiebesparing. De Fixbrigades zijn actief in de wijken Liendert, Rustenburg, De Koppel, Schothorst-Zuid, Kruiskamp en de Binnenstad.
- Warmtetransitie Schothorst-Zuid