

Nota levensloopbestendige woningbouw

Datum: 1 mei 2024

Introductie

De samenleving vergrijst en ook in Amstelveen zal de groep ouderen aanzienlijk toenemen. Steeds meer Amstelveense ouderen wonen alleen. Zo komen er tot 2040 maar liefst 2.500 extra oudere huishoudens bij, een toename vooral veroorzaakt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het nieuwe Rijksprogramma 'Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen' (WOZO) moet ervoor zorgen dat ouderen ondanks het personeelstekort nog steeds passende zorg ontvangen. Dit programma verwacht dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Hiervoor wordt vastgehouden aan een nieuwe norm: zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan. Het doel is om in een passende woning oud te worden en hier, eventueel met wat lichte aanpassingen, zorg te kunnen ontvangen. En dit roept de vraag op: in wat voor een huis kan én wil ik oud worden?

Om de toenemende groep ouderen te huisvesten hebben we in de woonvisie (vastgesteld in oktober 2023) bepaald dat alle nieuwbouwwoningen in de basis levensloopbestendig zijn. Dit betekent dat alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één etage bevinden, drempelloos zijn en bereikbaar per lift of grondgebonden zijn. Dit geldt voor de grote, nog in te vullen gebiedsontwikkelingen in Amstelveen, zoals Nieuw Legmeer, en sluit maatwerk niet uit. Los van de woning is het voorzieningenniveau en de aanwezigheid van sociale contacten in de omgeving minstens net zo belangrijk. Daarnaast neemt de behoefte aan geclusterd wonen toe, waarbij ouderen met elkaar in één complex, eventueel gespikkeld, samenwonen met één zorgaanbieder en een ontmoetingsruimte. Deze nieuwe woonvormen worden in deze nota echter buiten beschouwing gelaten omdat het erg lastig is om hier nu al locaties voor aan te wijzen. Dit is een organisch proces waarbij we afhankelijk zijn van onder andere zorgpartijen en ontwikkelaars. Als blijkt dat dergelijke woonvormen moeilijk landen in lopende projecten, kan overwogen worden om een gemeentebreed streefgetal of een minimumpercentage per gebiedsontwikkeling te definiëren.

In deze nota wordt op basis van de woonzorgvisie, de [monitor plancapaciteit](#) en het huidige voorzieningenniveau geanalyseerd bij welke projecten kansen liggen om extra in te zetten op ouderenwoningen. De focus ligt hier uitsluitend bij nieuwbouwprojecten, de kansen voor ouderenwoningen in bestaande woningbouw wordt middels het Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Ouderen onderzocht. Om de mogelijkheden in nieuwbouw te achterhalen, zullen we eerst ingaan op de grootte en aard van de verschillende woningbouwprojecten en de bouwfasen waarin deze zich bevinden. Vervolgens gaan we het voorzieningenniveau rondom de projecten analyseren. Deze informatie wordt vervolgens samengebracht en inzichtelijk gemaakt op de kaart van Amstelveen. Aan de hand van deze analyse concluderen we welke projecten kansrijk zijn om extra in te zetten op levensloopbestendige woningen.

Analyse woningbouwsituatie

In Amstelveen staan er tot en met 2031 zo'n 10.000 woningen op de planning. De realisatie van deze woningen is echter afhankelijk van verschillende randvoorwaarden. Zo moeten, bijvoorbeeld, de energievoorziening en de betaalbaarheid van het woonprogramma wel geborgd zijn voordat er tot bouw wordt overgegaan. Dit cijfer dient dus met een slag om de arm genomen te worden. Het merendeel van de productie vindt plaats in een aantal grote ontwikkelingen: de verschillende deelwijken van de Scheg, de Bovenkerkerwegzone (exact aantal nog onbekend), en natuurlijk het transformatiegebied Nieuw Legmeer (4.400 woningen). Het woningbouwprogramma van de Scheg is al grotendeels vastgelegd, wat betekent dat vooral bij de laatste twee projecten er nog ruimte is om de woonvraag van ouderen expliciet in het ontwikkelproces mee te nemen. Ook Middenwaard biedt kansen om ouderenwoningen toe te voegen.

Alhoewel er over heel de stad woningen worden toegevoegd, wordt het merendeel in het zuiden gerealiseerd, met daarnaast nog enkele projecten in het centrum van Amstelveen. Het noorden van Amstelveen kent weinig nieuwbouwontwikkelingen. Dit betekent dat er tot en met 2031 niet veel

kans is om in dit gebied levensloopbestendige nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen. Het Allemankwartier is hierop een uitzondering en daarmee een belangrijke locatie in het noorden van Amstelveen.

De verwachting is dat een groot deel van de woningen in de hierboven beschreven projecten, met uitzondering van de Scheg, bestaan uit appartementen in complexen met een lift. Dit betekent dat ze per definitie levensloopbestendig zijn (met uitzondering van maisonnettes) en dus voor een groot deel van de ouderen een geschikte woning vormen. Maar een levensloopbestendig woning is op zichzelf niet genoeg. Ouderen moeten verleid worden om daadwerkelijk naar een passende woning te verhuizen. Dit kan gedeeltelijk bereikt worden door het aanwakken van een maatschappelijk gesprek over het belang van een passende woonruimte voor de oudere dag. Dit doel is in het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie meegenomen. Maar de verleiding moet ook door de woning zelf komen. In Amstelveen hebben veel ouderen hun eigen koopwoning of wonen in een relatief ruime sociale huurwoning. De kans is klein dat een tweekamerwoning aan hun wensen zal voldoen. Een driekamerwoning is minimaal nodig om een nieuwbouwwoning voor deze groep aantrekkelijk te maken. Dit geldt voor zowel de woningbezitter als de huurder van een woningcorporatie. Er is dus in elke categorie (koop/sociale huur/vrije sector huur) ruimte voor levensloopbestendige woningen voor ouderen, maar een minimum kwaliteitseis is in alle gevallen van groot belang.

Voorzieningenniveau nabij kansrijke projecten

Volgens het Rijksproject 'Langer Zelfstandig Wonen van Ouderen' is een woonomgeving pas geschikt voor ouderen als er een aantal voorzieningen in de woonomgeving aanwezig te zijn, namelijk een supermarkt, huisarts, apotheek en ov-knooppunt op maximaal 500 meter loopafstand. Daarnaast zijn de sociale contacten in de buurt van belang, zoals een gemeenschappelijke ruimte of buurtcentrum. Vanuit de woningbouwanalyse worden met name Alleman kwartier, Carmenlaan en Middenwaard in het noorden/centrum van Amstelveen, en de Bovenkerkerwegzone en Legmeer in het zuiden van Amstelveen als kansrijke projecten genoemd.

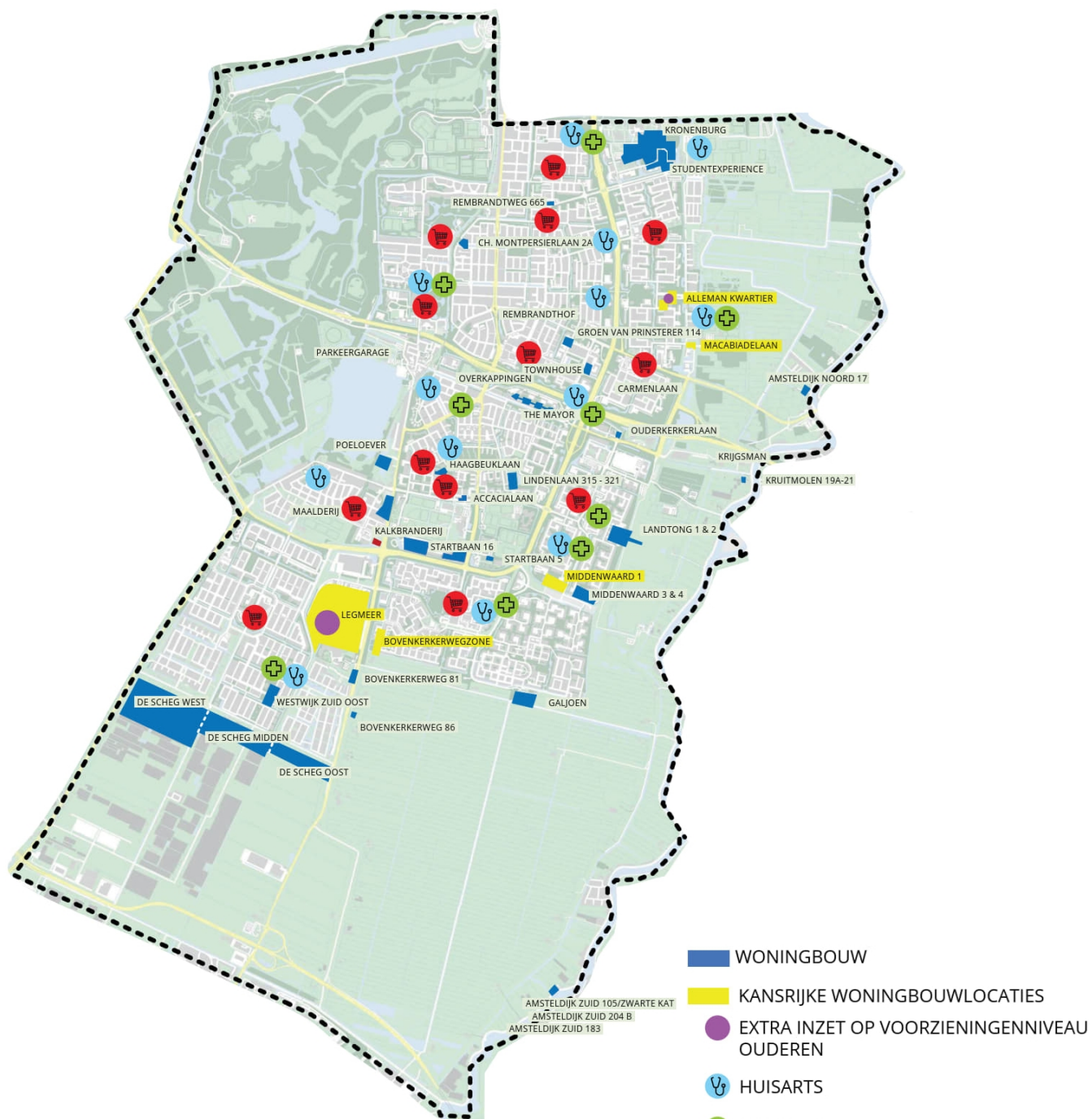
Als we kijken naar het huidige voorzieningenniveau rondom deze projecten zien we dat dit sterk verschilt per wijk. Alleen het OV-knooppunt ligt bij alle projecten op 350 – 700 meter afstand. Wat betreft de overige voorzieningen liggen Alleman kwartier, Carmenlaan en Middenwaard centraler in Amstelveen, wat betekent dat de afstand tot een supermarkt, apotheek of huisarts klein is. In de buurt van de Carmenlaan, tegen het Stadshart aan, zijn echter al veel levensloopbestendige woningen. Daardoor ligt deze locatie voor ouderen minder voor de hand. Legmeer en de Bovenkerkerwegzone liggen zuidelijker, aan de randen van wijken waar de voorzieningen zich in het centrum bevinden. Zo liggen de drie supermarkten nog het dichtstbij, maar halen ze met een afstand van 800 – 1000 meter van de projectlocaties nog steeds niet de gewenste 500 meter. Apotheken en huisartsen bevinden zich zelfs op een minimale afstand van 1 tot 1,5 km van beide projecten. Ook gemeenschappelijke ruimtes en buurtcentra zijn gemiddeld 1 km van de projectlocaties verwijderd.

Dit hoeft echter geen probleem te zijn. In zowel Legmeer als de Bovenkerkerwegzone worden voorzieningen toegevoegd die ervoor zorgen dat de zojuist genoemde afstanden kleiner worden. Door in te zetten op basisvoorzieningen zoals een supermarkt, gezondheidscentrum en gemeenschappelijke ruimte in en rondom Legmeer kan een deel van de groeiende woonbehoefte van ouderen in deze woningbouwprojecten worden opgevangen.

Op de kaart (z.o.z.) is inzichtelijk gemaakt welke projecten het meest kansrijk zijn om bij te dragen aan de woonbehoefte van ouderen. De projecten Allemankwartier en Middenwaard liggen nu al nabij de meeste basisvoorzieningen. Hier is de vraag of de bestaande voorzieningen voldoende zijn om de nieuwe bewoners in hun behoeftes te voorzien. Met name huisartsen kennen een beperkte capaciteit en staan nu al onder hoge druk. Bij de projecten Legmeer en Bovenkerkerwegzone liggen de huidige voorzieningen voor ouderen ver van de projectlocaties af. De ontwikkeling van Legmeer gaat echter gepaard met zowel woningbouw als het toevoegen van onder andere zorgvoorzieningen en winkels. Omdat de Bovenkerkerwegzone nabij gebiedsontwikkeling Legmeer ligt, profiteert dit project hier ook van. Dit betekent dat ook deze twee projecten kansrijk zijn om een aangenaam leefklimaat voor ouderen te vormen.

PROJECTENKAART AMSTELVEEN

Gemeente  Amstelveen



Disclaimer: locaties zijn indicatief