

The background image shows a scenic view of a Dutch canal. In the foreground, a white boat with a wooden cabin and a red, white, and blue flag is docked. Behind the boat, a brick building with a prominent white clock tower and a dome is visible. A weeping willow tree with long, thin branches hangs over the water on the left. The sky is blue with some light clouds.

Jaarstukken 2021

Raad 30 juni 2022

2.2 Woonbeleid

2.2.1 Effecten opgave en acties

Effecten - Wat willen we bereiken?

Onze woongemeenschap heeft sociale samenhang. Er is een divers woningaanbod dat past bij de woonwensen. Woningen zijn duurzaam.

Opgave - Wat moeten we verbeteren?

1. Vergroot het woningaanbod en laat deze aansluiten op de lokale vraag.
2. Stimuleer de duurzaamheidsdoelstellingen ten aanzien van woningen.
3. Mensen met binding in Uithoorn kunnen zich makkelijker vestigen.

Acties - Welke acties zouden we daarvoor uitvoeren?

Met het woonbeleid (de Woonvisie en het Actieplan Wonen) geeft de gemeente aan wat haar visie is op het wonen in Uithoorn/De Kwakel en op welke wijze zij stuurt op het realiseren van deze visie. Met behulp van de monitor van het woonbeleid wordt de raad jaarlijks geïnformeerd over de behaalde resultaten.

Actieplan Wonen.

Op verschillende terreinen is in 2021 uitwerking gegeven aan het Actieplan Wonen.

- Bij nieuwbouwprojecten is onder andere gestuurd op de toevoeging van de gewenste woningtypen en woningmarktsegmenten zoals opgenomen in ons woonbeleid. Zoals sociale- en middeldure huurwoningen en woningen voor jongeren en doorstromers.
- Ter bevordering van de doorstroming (**actie 1**) van in eerste instantie ouderen die in een sociale huurwoning wonen, is in de geactualiseerde prestatieafspraken en in het woonakkoord tussen de AM regio en de provincie Noord-Holland (in 2021 ondertekend), afgesproken dat de gemeenten in de regio samen onderzoeken welke instrumenten zij hiervoor lokaal dan wel regionaal willen inzetten. Zoals het inzetten van een wooncoach.
- De gemeente Uithoorn neemt samen met 7 andere gemeenten binnen de MRA actief deel aan het actieonderzoek naar flexwonen (**actie 5 en 6**). De verwachting van het Rijk is, dat flexwoningen sneller gebouwd kunnen worden, goedkoper zijn en minder ruimte in beslag nemen en verplaatst kunnen worden. De praktijk is anders. De MRA merkt dat iedere gemeente tegen dezelfde problemen aanloopt, al zijn ze per gemeente net anders. Om die reden is budget vrijgemaakt voor een Actieonderzoek. Het is de verwachting dat de uitkomsten van het onderzoek in 2022 worden opgeleverd.
- In het kader van het bevorderen van woningdelen (**actie 7**) zijn er 3 “friends” uit de gemeente Uithoorn geselecteerd voor een middeldure huurwoning van Eigen Haard. Tijdens het aanbieden van de woning, bleek er onder jongeren uit de gemeente Uithoorn veel interesse te zijn in een dergelijke vorm van samenwonen.
- Het onderdeel *Woonruimtevoorraad* uit de huisvestingsverordening is aangepast en vastgelegd in de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021. Het instrumentarium van de nieuwe huisvestingsverordening levert naar verwachting een bijdrage aan de onderstaande doelstellingen uit het gemeentelijk woonbeleid:
 - Het woningaanbod wordt vergroot/verruimd door het onder voorwaarden toestaan van woningvorming en splitsing en onder voorwaarden toe te staan dat er meer mensen in dezelfde woning kunnen wonen, zoals met een friendscontract of deelname aan het project Onder de Pannen. (**actie 12 en 7**).
 - Er worden oplossingen geboden voor jongeren en kwetsbare doelgroepen door inwoning en friendscontracten onder voorwaarden toe te staan (**actie 7**).

- Met de vergunningsplicht op het slopen van sociale huurwoningen wordt er gestuurd op de ondergrens en het spreidingsbeleid ten aanzien van sociale huurwoningen (**actie 4**).
- Er wordt gestuurd op het behouden of vergroten van de betaalbare woningvoorraad: door het tegengaan van kamerverhuur verdwijnen er minder betaalbare koopwoningen uit de voorraad, door woningvorming en splitsing onder voorwaarden mogelijk te maken creëren wij meer betaalbare woningen en met de vergunningsplicht op het slopen van sociale huurwoningen stuurt de gemeente indirect op het nieuwe woningbouwprogramma.

Met de aanpassingen in het onderdeel *Woonruimtevoorraad* in de nieuwe huisvestingverordening creëren wij een regelluw systeem waarin wij aansluitend op ons woonbeleid ruimte geven (vrijstellingen) en tegelijkertijd begrenzen. Door samenwerking met het beleid rondom bestemmingsplannen. Alleen voor het slopen van sociale huurwoningen behouden wij de vergunningsplicht, waarmee wij optimaal kunnen sturen op de wijzigingen in de sociale huurvoorraad.

Woonruimteverdeling

- In 2021 is het beleidsvoorstel “Een sociale huurwoning zoeken verandert” door de 15 gemeenteraden vastgesteld en is het beleid vertaald naar juridische regels die zijn vastgelegd in de lokale huisvestingsverordening. Daarnaast is gewerkt aan de implementatie van het nieuwe beleid.
- In 2021 zijn in de gemeente Uithoorn ongeveer 300 sociale huurwoningen verhuurd. De exacte aantallen en de verdeling naar verschillende doelgroepen zijn nog niet bekend. In de monitor van het woonbeleid wordt de raad hierover geïnformeerd.
- Ten aanzien van het huisvesten van vergunninghouders heeft de gemeente in 2021 de gehele taakstelling uitgevoerd.

Nieuwbouwprognose

Met nieuwbouw willen wij als gemeente de kwaliteit van onze woningvoorraad vergroten. In ons woonbeleid is vastgelegd dat de nieuwbouw met name dient te worden benut om de leemten, die we vanuit de lokale vraag hebben geconstateerd, op te vullen. Zoals in de monitor van het woonbeleid 2020 is aangegeven, sluit het nieuwbouwprogramma 2021-2023 aan bij de doelstellingen uit het gemeentelijk woonbeleid.

Prestatieafspraken

- Om de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van betaalbare woningen en duurzaamheid in de gemeente Uithoorn te realiseren, zijn er met woningcorporaties Eigen Haard en Woonzorg Nederland en met de Huurdersverenigingen voor een periode van vier jaar prestatieafspraken gemaakt (2018-2022). Eind 2021 hebben partijen afgesproken om deze prestatieafspraken voor 2 jaar te verlengen. De gemeente staat namelijk aan de vooravond van nieuwe beleidsontwikkeling binnen de portefeuilles Wonen en Zorg. In 2022 wordt er nieuw woonbeleid opgesteld, wordt er beleid opgesteld dat ingaat op het langer zelfstandig wonen van ouderen en wordt er een regionale analyse opgeleverd die inzicht biedt in de woonbehoefte van verschillende zorggroepen. De huidige prestatieafspraken voldoen aan het huidige woonbeleid en er is geen aanleiding om deze prestatieafspraken nu te herzien. Omdat het niet nodig is om de huidige prestatieafspraken aan te passen en het wenselijk is om nieuwe prestatieafspraken te laten aansluiten op het actuele woon- en zorgbeleid, is er voor gekozen om in de tussentijd de huidige prestatieafspraken te actualiseren en met 2 jaar te verlengen.
- De uitvoering van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord. Deze monitor vormt een bijlage van de monitor van het woonbeleid.

Regio

Naast de nieuwe woonruimteverdeling is er in 2021 tevens op andere dossiers in de regio samengewerkt:

- Het Woonakkoord tussen de provincie en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden is vastgesteld. Een belangrijke ambitie uit het Woonakkoord is het versnellen van woningbouwrealisatie, waarbij het Woonakkoord ervoor zorgt dat we elkaar als partners beter weten te vinden en de samenwerking verder verstevigen. De ambities en afspraken opgenomen in het Woonakkoord passen binnen ons bestaand beleid.
- Regionaal woningmarktonderzoek (WIMRA 2021). In 2021 is het tweejaarlijkse regionale woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit de gemeente Uithoorn hebben hieraan ruim 800 huishoudens deelgenomen. De uitkomsten van het onderzoek worden begin 2022 gepubliceerd. De gegevens zijn in te zien op de website van de MRA.

Verduurzaming woningen

De gemeente heeft ten aanzien van het verduurzamen van de woningvoorraad vooral een stimulerende en faciliterende rol. Door acties als de gemeentelijke duurzaamheidspagina, het regionaal energieloket, gezamenlijke inkoop en duurzame buurtaanpak met voorbeeldwoningen, maken we het woningeigenaren makkelijker om hun woning te verduurzamen. Daarnaast werken we samen met woningbouwvereniging Eigen Haard en gaan we onder andere onze minima ondersteunen om energiebesparende maatregelen te treffen. In de duurzaamheidsagenda zijn de activiteiten nader uitgewerkt.

In 2021 is net als in voorgaande jaren volop ingezet op het stimuleren van energiebesparing en kleinschalige opwek van duurzame energie bij woningen. Mede door een subsidie van het Rijk konden naast de al geplande acties, zoals gezamenlijke inkoopacties van zonnepanelen en isolatie, de energicoaches en het loket, ook extra activiteiten worden uitgevoerd. Zoals het uitdelen van bonnen voor de aanschaf van kleine energiebesparende maatregelen en een online voorlichting voor huurders. Daarnaast is in 2021 een start gemaakt met acties gericht op VVE's en huurders. Een aantal cijfers: 144 huishoudens hebben gezamenlijk ruim 1500 zonnepanelen aangeschaft via de actie en er zijn 360 offertes aangevraagd met de collectieve actie voor bodem, dak en muurisolatie. In totaal hebben de activiteiten waarvan het te meten is, 419 ton CO₂ bespaard in de periode januari 2020 tot augustus 2021.

In 2021 is ook de transitievisie warmte "Op weg naar duurzaam verwarmen" in een zo interactief mogelijk proces opgesteld en in de raad van november vastgesteld. Op basis van dit document kan de gemeente de komende jaren samen met inwoners, bedrijven en organisaties, gericht actie ondernemen op weg naar het volledig duurzaam verwarmen van de gebouwde omgeving in 2050.