Gemeente Uithoorn

Jaarstukken
2019

2.2 Woonbeleid

Effecten opgave en acties

Effecten - Wat willen we bereiken?

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

Opgave - Wat moeten we verbeteren?

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

Acties - Welke acties zouden we daarvoor uitvoeren?

Met het woonbeleid geeft de gemeente aan wat haar visie is op het wonen in Uithoorn 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.

Voor het jaar 2019 waren dit de volgende acties:

Actieplan Wonen

Op verschillende terreinen is in 2019 uitwerking gegeven aan het Actieplan Wonen. Het Actieplan Wonen is in 2017 vastgesteld en kent 12 acties.

Bij nieuwbouwprojecten is onder andere gestuurd op de toevoeging van middensegment huurwoningen (actie 2), op de realisatie van goedkope koopwoningen (actie 3) en op de spreiding van sociale huurwoningen (actie 4).

De gemeenteraad heeft in het kader van actie 2 in 2019 de Verordening Doelgroepen Woningbouw Uithoorn vastgesteld. Met deze verordening kunnen afspraken over de realisatie van sociale huur- en middenhuurwoningen in de nieuwbouw via het bestemmingsplan worden verankerd. Hiermee blijven sociale huur- en middenhuurwoningen betaalbaar en bereikbaar voor de beoogde doelgroep.

Ook is er in het kader van actie 10 (het versnellen van de woningbouwproductie) in samenwerking met ruimtelijke ontwikkeling, een verkenning gaande naar verschillende nieuwe woningbouwlocaties.

In lijn met de in het Actieplan Wonen geconstateerde drukte op de woningmarkt en het doel om het betaalbare segment te beschermen, heeft het college een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding ingevoerd voor alle nieuwbouwwoningen tot aan de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie).

Prestatieafspraken

Om de gemeentelijke doelstellingen voor betaalbare woningen in Uithoorn te realiseren, zijn er met woningcorporatie Eigen Haard en de Huurdersvereniging Uithoorn en de Kwakel voor een periode van 4 jaar prestatieafspraken opgesteld (2018-2022). Eind 2019 zijn deze prestatieafspraken op een beperkt aantal punten geactualiseerd. De monitor van de prestatieafspraken vormt een bijlage van de monitor van het gehele woonbeleid. Deze wordt jaarlijks ter kennisname aan de raad gestuurd.

Nieuwbouwprognose

Met nieuwbouw willen wij als gemeente de kwaliteit van onze woningvoorraad vergroten. In ons woonbeleid is vastgelegd dat de nieuwbouw vooral moet worden benut om de tekorten, die we vanuit de lokale vraag hebben geconstateerd, op te vullen. De algemene conclusie van de nieuwbouwprognose 2019-2023 luidt: het nieuwbouwprogramma sluit goed aan bij de doelstellingen uit het gemeentelijk woonbeleid.

In 2019 zijn circa 150 woningen opgeleverd. Deze woningen zijn gerealiseerd in Europarei, Legmeer West, de Vinckebuurt en aan de Iepenlaan. Het aantal opgeleverde woningen komt in grote mate overeen met de voorspelling in de nieuwbouwprognose 2019. Het verschil van circa 20 woningen wordt veroorzaakt doordat een aantal woningen in de Prins Bernhardlaan en de Prinses Beatrixlaan is doorgeschoven naar 2020.

Naast de opleveringen kan over de voortgang in woningbouwprojecten worden gemeld dat in 2019 het beslag van de provincie op de grond van één van de projectontwikkelaars in de Vinckebuurt is opgeheven. Hierna zijn de gesprekken met de gemeente over de te realiseren woningen hervat. De oplevering van de eerste fase van deze woningen is voorzien in 2022. De gemeenteraad heeft daarnaast de anterieure overeenkomst voor het WAPO-terrein vastgesteld. Ook is er een start gemaakt met de bouw van de woningen op de eerste 2 locaties van de Kleine Weelde aan de Iepenlaan.

Woonruimteverdeling

In 2019 zijn er in Uithoorn 165 sociale huurwoningen verhuurd. Ongeveer 20% van deze woningen is verhuurd op basis van een urgentiegrond, zoals opgenomen in de huisvestingsverordening.

In 2019 heeft het college een peildatum vastgesteld voor een aantal woningen in de Prinses Christinalaan en de peildatum voor de Prinses Beatrixlaan en de Prins Bernhardlaan verlengd. Na vaststelling van een peildatum krijgen bewoners voorrang op een sociale huurwoning.

Wat het huisvesten van vergunninghouders betreft heeft de gemeente in 2019 aan alle personen, die zij op basis van de taakstelling moeten huisvesten, een woning toegewezen.

Regio

Op regionaal niveau is in 2019 opnieuw intensief samengewerkt.

Herziening van de woonruimteverdeling:

15 gemeenten en 14 corporaties in de regio werken aan een herziening van de woonruimteverdeling. Een woonruimteverdeling die meer recht doet aan de omstandigheden van de woningzoekende. In 2019 is er ten behoeve van deze herziening een uitgebreid participatietraject uitgevoerd. Deze bestond onder meer uit een enquête waaraan ruim 900 mensen uit Uithoorn en de Kwakel hebben deelgenomen. De uitkomsten zijn hierna samen met lokale maatschappelijke organisaties op gemeentelijk niveau verder uitgediept. Aan het einde van het jaar is het voorstel op hoofdlijnen door alle wethouders Wonen en alle corporaties in de regio geaccordeerd.

Experiment aangevraagd t.b.v. de verruiming van lokale beleidsruimte:

In het kader van de herziening van de woonruimteverdeling is de wens naar voren gekomen voor een flexibelere toepassing van de lokale beleidsruimte. Met deze lokale beleidsruimte kunnen sociale huurwoningen met voorrang aan lokale woningzoekenden worden toegewezen. De wens van de gemeenten is dat er binnen de Huisvestingswet meer rekening wordt gehouden met de toegenomen schaarste aan sociale huurwoningen en de verschillen per gemeente. Zij hebben hiertoe in 2019 een aanvraag voor een experiment ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het experiment biedt gemeenten onderling de vrijheid om in regioverband te variëren in het percentage lokale beleidsruimte. Dit kan tot een maximum van gemiddeld 30% binnen de regio, in plaats van de huidige 25% per gemeente.

Woondeal:

De minister van BZK heeft in 2019 een Woondeal met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gesloten. Deze samenwerking ondersteunt de MRA, met behulp van regionaal maatwerk, bij het realiseren van de afgesproken woningproductie en bij het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt. Met de Woondeal wordt in de MRA gestreefd naar het behalen en behouden van een substantieel middensegment en voldoende investeringscapaciteit voor corporaties.

Regionaal woningmarktonderzoek:

In 2019 is het 2-jaarlijkse regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. In Uithoorn en de Kwakel hebben ongeveer 700 huishoudens meegedaan aan dit onderzoek. In het 1e kwartaal van 2020 worden de uitkomsten van het onderzoek openbaargemaakt.

Verduurzaming woningen

In 2019 is de duurzaamheidsagenda vastgesteld. Hierin zijn de ambities van de gemeente en de voorgenomen activiteiten van de komende jaren vastgelegd.

Er zijn verschillende activiteiten gehouden die gericht zijn op het verduurzamen van woningen. De respons daarop is groot en goed. Ook vergeleken met andere gemeenten zijn de resultaten positief. Zo zijn er uit de duurzame buurtactie Zijdelwaard rond de 100 offerteaanvragen voor isolatie en zonnepanelen gekomen. Dit resulteerde uiteindelijk in 43 opdrachten. En uit de isolatieactie zijn uiteindelijk 107 opdrachten gekomen. Daaruit blijkt dat we met deze activiteiten voorzien in een behoefte. Begin 2020 wordt een uitgebreider verslag van de activiteiten op het gebied van duurzaamheid, met een doorkijk naar de komende jaren opgesteld.