

Prestatieafspraken Uithoorn 2021-2022



Uithoorn,
20 januari 2021

Inhoud

Algemeen: context van de prestatieafspraken.....	3
1. Beschikbaarheid Woningvoorraad	5
2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het midden segment.....	10
3 Specifieke doelgroepen.....	13
4 Kwaliteit en Duurzaamheid	16
5 Leefbaarheid en participatie.....	19
6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw.....	21
7 Communicatie en overleg	22
8 Monitoring van de afspraken.....	23
9 Slotbepalingen.....	24

Bijlage 1: Factsheet woningmarkt Uithoorn Wimra 2019

Bijlage 2: Overzicht maatregelen woonruimteverdeling (obv de Huisvestingsverordening 2017 en de Beleidsregels Woonruimteverdeling 2017) en overzicht verwachte toewijzingen naar doelgroep

Bijlage 3: Begrippenlijst

Algemeen: context van de prestatieafspraken

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijke beleid. De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

Cyclus prestatieafspraken in de praktijk

Het maken van prestatieafspraken gebeurt volgens een cyclus. Voor een periode van 4 jaar stellen we een gezamenlijke ambitie op en maken we afspraken die jaarlijks worden geëvalueerd waarna deze kunnen worden gewijzigd. De afspraken op korte termijn zijn concreter dan de afspraken die worden uitgevoerd in jaar 3 of 4.

Spelers prestatieafspraken 2021

In Uithoorn kennen wij de volgende spelers die een rol hebben bij het maken van prestatieafspraken: Woningcorporatie, Huurdersvereniging en de gemeente Uithoorn. Voor 2021 maakt de gemeente Uithoorn prestatieafspraken met Eigen Haard en Huurdersorganisatie Uithoorn & De Kwakel (HUK). Dit betekent ook dat deze afspraken alleen betrekking hebben op de huurvoorraad van Eigen Haard en dus niet op die van andere verhuurders in Uithoorn.

Woningstichting Eigen Haard

Eigen Haard is met ruim 4.000 woningen actief in Uithoorn om de huishoudens met een laag inkomen goed en betaalbaar te huisvesten. Naast de lage inkomens heeft Eigen Haard ook woningen beschikbaar voor de midden inkomens. Voldoende aanbod van woningen in het vrije sector huursegment, bevordert doorstroom vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting.

Op 30 juni 2020 heeft Eigen Haard het bod voor de prestatieafspraken toegestuurd aan de gemeente Uithoorn en de Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2021 concreet gaat bijdragen aan het realiseren van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HUK)

De HUK toetst ambities en beleid van Eigen Haard en de gemeente aan de wensen van de huurders in deze gemeente middels huurdersraadplegingen en nieuwsbrieven. De HUK behartigt de belangen van en voor alle huurders van Eigen Haard in Uithoorn en De Kwakel

Gemeente Uithoorn

De gemeente Uithoorn heeft in 2017 het Actieplan Wonen vastgesteld. In het Actieplan Wonen is aangegeven wat de voornaamste knelpunten op de woningmarkt van Uithoorn zijn en welke mensen deze knelpunten het sterkst ervaren. Op basis van deze analyse zijn 12 acties benoemd die de komende jaren worden uitgevoerd. Deze prestatieafspraken dragen bij aan de realisatie daarvan.

Overige spelers

Naast Eigen Haard heeft ook Woonzorg Nederland bezit in Uithoorn. Omdat Woonzorg Nederland een specifieke doelgroep bediend die ook als belangrijke doelgroep is aangewezen in de woonvisie, ouderen die langer thuis willen blijven wonen, worden met hen ook afspraken gemaakt over hun bijdragen aan de ambities uit het gemeentelijk woonbeleid.

9% van de woningvoorraad in Uithoorn is in bezit van particuliere investeerders (sociale huur 3% en vrije sector huur 6%). Bron: Wimra 2019, bijlage 1. Met hen worden mede vanwege de beperkte omvang geen prestatieafspraken gemaakt zoals bedoeld in de Woningwet.

Woningmarktregio

Uithoorn ligt in het werkgebied van corporaties van de Metropool Amsterdam (MRA). De gemeente Uithoorn heeft een sterke relatie met de regio Amstel-Meerlanden (met name met de buurgemeenten) en met Amsterdam. Op regionale schaal vindt afstemming plaats over onderwerpen als betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

Bestaande woningmarkt in Uithoorn

De woningvoorraad in Uithoorn omvat ongeveer 13.000 woningen. De woningvoorraad bestaat voor 33% uit corporatie huurwoningen. Naast de sociale huurvoorraad van corporaties kent Uithoorn 9% particuliere verhuur (waarvan 3% sociaal) en 58% koopwoningen. Bron: Wimra 2019, bijlage 1.

Grootste knelpunten en ambities in de Uithoornse woningmarkt

Jongeren en starters in Uithoorn hebben een beduidende lagere slaagkans dan senioren en doorstromers. Een belangrijke en logische verklaring is dat jongeren en starters over het algemeen een kortere inschrijfduur hebben, waardoor ze minder snel aan de bak komen. Dat zie je ook terug in de cijfers voor de slaagkansen naar huistype terug; gezinnen komen makkelijker aan de bak dan alleenstaanden. Ook hierbij speelt inschrijfduur een belangrijke rol.

Partijen hebben gezamenlijk de ambitie om de huurvoorraad tot € 900,- (prijspeil 2021) in stand te houden en waar mogelijk te vergroten de komende jaren.

Overige beleid en wet- en regelgeving voor prestatieafspraken

Het thema wonen is erg breed. Zowel de gemeente als Eigen Haard hebben verschillende kaders waarbinnen zij moeten opereren met betrekking tot de prestatieafspraken. De volgende documenten zijn relevant en geven kaders en ambities voor het maken van prestatieafspraken:

- Woonvisie Uithoorn 2013-2023
- Actieplan Wonen Uithoorn 2017
- Inzet Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HUK) m.b.t. prestatieafspraken 2017
- Portefeuille strategie Eigen Haard 2016
- Duurzaamheidsbeleid Eigen Haard 2016
- Nota grondbeleid gemeente Uithoorn
- Nationaal opgelegde taakstelling statushouders
- Convenant Energiebesparing Corporatiesector
- Regionale intentieverklaring betaalbare voorraad
- Scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb Eigen Haard inclusief addendum
- Verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn 2019

1. Beschikbaarheid Woningvoorraad

Ambitie

Mede vanwege het kleine aantal woningen dat vrijkomt en het hoge percentage scheefwonders, blijft de druk op de woningmarkt in Uithoorn hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden tot € 54.385 (prijspeil 2021) is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Een inkomen tot € 54.385 biedt financieel onvoldoende ruimte om een woning te kopen. Partijen zetten zich daarom in om de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren te verbeteren door middel van huurwoningen tot € 900 aan te bieden. Dat gebeurt door woningen vanuit de sociale huur te liberaliseren voor de groep tussen de inkomensgrens voor sociale huur en € 54.385. Tegelijkertijd worden er ook nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd voor inkomens onder de € 40.024 (prijspeil 2021) de komende jaren. Corporaties hebben tot 1 januari 2022 tijdelijk 10% extra ruimte gekregen om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens tot € 44.655.

De gezamenlijke ambitie is om op termijn het aantal middensegment woningen tot € 900,- te vergroten en het aantal sociale huurwoningen zo op peil te houden, waarbij een ondergrens van de sociale huur (3640) wordt gehanteerd over de gehele gemeente. In de vaststelling van de hoogte van de ondergrens aan sociale huurwoningen in absolute zin, zijn de huidige afspraken voor liberalisatie en verkoop en de per saldo afname van sociale huurwoningen in herstructureringsprojecten van Eigen Haard in acht genomen.

Naast de ambitie om de beschikbaarheid te vergroten, streven partijen ook naar een zo optimaal mogelijke spreiding van sociale huurwoningen. De wijken hoeven niet hetzelfde te worden. Spreiding is gewenst om enerzijds lage inkomens keuze vrijheid te bieden en anderzijds om leefbaarheidsrisico's te beperken. Omdat de doelgroep van corporaties steeds meer uit kwetsbare huishoudens bestaat, is het wenselijk om grote concentraties sociale huur te voorkomen. In wijken waar het aandeel sociale huur relatief laag is, is het wenselijk om sociale huurwoningen toe te voegen en in wijken waar het aandeel sociale huur relatief hoog is, is het de wens om dit aandeel te laten afnemen.

Belangrijkste knoppen om bovenstaande ambities te verwezenlijken zijn: nieuwbouw, herontwikkeling, verkoop, liberalisering en stimulering doorstromen.

Nieuwbouw en herontwikkeling

Het aantal ontwikkellocaties, mede door de contouren, in Uithoorn is beperkt. Na Legmeer-West zijn er straks geen grote uitleglocaties meer voorhanden en moet voor woningbouw gezocht worden naar inbreidingslocaties en transformatie van locaties. Daarbij komt dat de beschikbaarheid van locaties, alsmede de mogelijkheden op locaties, voortdurend aan verandering onderhevig zijn. Het werken aan de beschikbaarheid en mogelijkheden van locaties krijgt daarmee ook een dynamisch karakter. Partijen moeten daar dan ook op ingesteld zijn.

Partijen delen op het punt van de ontwikkeling van de huurvoorraad een aantal samenhangende ambities:

- Nieuwbouw in de sociale sector blijft nodig om de kwaliteit en samenstelling van de bestaande voorraad te kunnen verbeteren en meer verhuisbewegingen te genereren waardoor de beschikbaarheid wordt bevorderd. Bij voorkeur wordt de sociale huur ontwikkeld en/of beheerd door Eigen Haard of een toegelaten instelling.

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen vindt bij voorkeur plaats in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen.
- De sociale huurvoorraad moet doelmatiger worden bestemd: nieuwbouw zorgt voor uitstroom, maatwerk voor senioren, voorrang voor Uithoornse woningzoekenden.
- Bij herontwikkeling van sociale huurwoningen in wijken met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen wordt, indien de ondergrens voor sociale huurwoningen dat toelaat, bij het opstellen van het woningbouwprogramma gestreefd naar meer differentiatie in sociale huur en middensegment.

Afspraken

1.1

Partijen verkennen gezamenlijk potentiële nieuwbouw en ontwikkellocaties en bespreken dit structureel tijdens het bestuurlijke overleg. Wanneer er nieuwe locaties ontwikkeld worden in de sociale huur wordt dit in eerste instantie op bestuurlijk niveau gedeeld en besproken door partijen.

1.2

De gemeente spant zich in om in gebieden met een relatief laag percentage sociale huurwoningen het aandeel sociale huur te laten toenemen. Indien zich in deze wijken ontwikkelkansen voor doen, maakt zij hierover afspraken met commerciële partijen. Zij onderzoekt de mogelijkheid om sociale huur op te nemen in het bestemmingsplan.

1.3

De gemeente gaat een inspanningsverplichting aan om, indien er nieuwbouwwoningen in het sociale segment worden ontwikkeld op een locatie waarvan de gemeente geen eigenaar is, de ontwikkelaar in een zo'n vroeg mogelijk stadium in contact te brengen met Eigen Haard.

1.4

De gemeente spant zich in om, indien het nieuwbouwwontwikkelingen van commerciële partijen betreft, met deze partijen af te spreken dat de sociale woningbouw ontwikkeld en/of beheerd wordt door een toegelaten instelling in het algemeen, en Eigen Haard in het bijzonder.

Doorstroom bevorderende maatregelen woningen

In Uithoorn wordt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad door de midden en hogere inkomens bewoond (> € 44.655, prijspeil 2021). Daarnaast zien we dat een relatief grote groep senioren en andere kleine huishoudens in een eengezinswoning woont en graag wil verhuizen naar een gelijkvloerse, kleinere en daarmee beter passende woning. Partijen hebben de ambitie de doorstroming van de verschillende groepen te bevorderen. Hiervoor kunnen verschillende instrumenten worden ingezet.

Afspraken

1.5

De extra inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens in de sociale huur – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden.

1.6

De gemeente mag op basis van de Huisvestingswet een deel van de jaarlijkse mutaties met voorrang aan lokaal ingezetenen toewijzen. De gemeenten die regionaal samenwerken m.b.t. de toewijzing van sociale huurwoningen, hebben bij het ministerie van BZK aanvraag gedaan voor een pilot waarbij de lokale vrije toewijzingsruimte tijdelijk wordt verhoogd. Indien BZK toestemming geeft voor uitvoering van de pilot zal de lokale toewijzingsruimte dienovereenkomstig worden aangepast.

In 2021 wil de gemeente de lokale ruimte op de volgende manier benutten:

- De helft van de beschikbare ruimte wordt ingezet voor het met voorrang toewijzen van nieuwe sociale huurwoningen. Deze woningen wordt getraptd toegewezen. Huishoudens die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten krijgen voorrang t.o.v. andere huishoudens uit de gemeente. Met het inzetten van deze voorrangsregeling krijgen woningzoekenden in Uithoorn de mogelijkheid wooncarrière te maken en wordt de lokale doorstroming bevorderd. Indien er geen nieuwbouw wordt opgeleverd, wordt voorgesteld om dit aandeel te gebruiken om de doorstroming te vergroten.
- Eén derde van de beschikbare ruimte wordt ingezet om gelabelde jongerenwoningen met voorrang tot te wijzen aan lokale jongeren. Het is de verwachting dat met het inzetten van deze voorrangsregeling jongeren uit de gemeente, die in aandeel sterk zijn vertegenwoordigd onder de actiefwoningzoekenden, een goede kans maken om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.
- De resterende beschikbare ruimte wordt ingezet voor de regeling "Van Groot naar Beter". Waarbij ouderen (65+) binnen de sociale huurvoorraad met voorrang kunnen doorstromen vanuit een eengezinswoning naar een appartement. Het aandeel actief woningzoekenden in deze leeftijd is beperkt maar wel van belang voor de doorstroming in de sociale huurvoorraad.

1.7

Om goed invulling te kunnen geven aan de lokale ruimte is het belangrijk dat we regelmatig kunnen monitoren hoeveel van de ruimte al is benut. Daarom gaat Eigen Haard per kwartaal rapporteren aan de gemeente.

1.8

Partijen onderzoeken of tijdelijke sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd of dat sociale huurwoningen tijdelijk kunnen worden verhuurd, zoals wordt gedaan voor jongeren, om de doorstroming te vergroten en de druk op de sociale huursector tijdelijk te verlagen. De gemeente onderzoekt hierbij welke concrete locaties hiervoor geschikt zijn.

1.9

Om de doorstroming te bevorderen spant de gemeente zich in om ten aanzien van te realiseren nieuwbouw woningen afspraken te maken met ontwikkelaars die middel dure huurwoningen realiseren en ze te motiveren de woningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in Uithoorn achterlaten.

1.10

Partijen spannen zich in om de nieuwbouw goedkope koop en vrije sector huur van commerciële partijen bij huishoudens wonend in een sociale huurwoning onder de aandacht te brengen.

1.11

De gemeente en Eigen Haard voeren in 2021 een verkenning uit naar de realisatiemogelijkheden van goedkope koopwoningen.

Liberaliseren sociale huur

Het streven van de partijen is om op korte termijn een aantal woningen te liberaliseren. De belangrijkste redenen om over te gaan tot liberaliseren van sociale huurwoningen is het creëren van woningaanbod voor mensen die gezien hun inkomen niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die ook niet voldoende inkomen hebben om een woning te kopen. Hiermee willen we tevens de doorstroming uit de sociale huur vergroten en daarmee uiteindelijk ook de slaagkans van lage inkomens vergroten.

Bij de selectie van de te liberaliseren woningen is rekening gehouden met de betaalbaarheid van middeninkomens en met een evenwichtige spreiding over buurten en wijken. Deze selectie is vastgelegd in het scheidingsvoorstel DAEB en niet DAEB van Eigen Haard.

Op dit moment behoort circa 6% van de voorraad van Eigen Haard in Uithoorn tot het middensegment huur. Om aan de vraag van de middeninkomens te voldoen zal dit op termijn groeien naar uiteindelijk 12%.

Afspraken

1.12

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad jaarlijks maximaal 8% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 900,- Hiermee wordt er woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd. Wanneer deze 8% overschreden dreigt te worden gedurende het jaar, gaan partijen hierover in gesprek met elkaar.

1.13

De mate van liberalisatie is afhankelijk van de herhuisvestingsopgave. In de periode waarin de herhuisvestingsopgave groot is, wordt er minder geliberaliseerd. Ook hierover gaan partijen vroegtijdig met elkaar in gesprek.

1.14

Eigen Haard verhuurt de middensegment huur (huidig, nieuwbouw én de nog te liberaliseren woningen) met voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente boven huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard elders achterlaten.

Verkoop sociale huur

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande bouw. Verkoop van bestaande bouw vindt alleen plaats na overleg tussen de partijen om een volkshuisvestelijke reden, waarbij vooral wordt verkocht in wijken of buurten waar het aandeel sociale huur relatief groot is en waar in meer of mindere mate sprake kan zijn van leefbaarheidsproblemen. Doel van de verkoop is dan om meer menging te krijgen in een wijk of buurt.

Afspraken

1.15

In 2021 worden geen woningen verkocht, zolang er geen substantiële en aantoonbare leefbaarheidsproblemen zijn in een wijk.

1.16

De gemeente stelt de huidige starterslening ook beschikbaar voor bewoners voor de aankoop van hun huurwoning, mits daar geen korting op zit. De gemeentelijke voorwaarden zijn opgenomen in verordening starterslening Uithoorn.

2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het midden segment

Ambitie

Betaalbaarheid blijft hoog op de agenda staan van partijen. Onder andere door de nieuwe Woningwet is er een aantal maatregelen genomen die de betaalbaarheid voor zittende huurders en nieuwe huurders verbetert. De invoering van de huursom en de passendheidstoets zijn hier de belangrijkste maatregelen. Daarbij is Eigen Haard middels haar nieuwe portefeuillestrategie ook een nieuwe weg ingeslagen, waarbij betaalbaar wonen als hoogste prioriteit is aangewezen. Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Eigen Haard doet dat in de vorm van het harmonisatiebeleid, waarbij het grootste deel van de sociale huurwoningen wordt verhuurd voor 72% van de maximale huur. Met dit huurbeleid valt 78% van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens (€ 678,66) en 22% van de vrijkomende woningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 678,66 - € 752,33). Deze percentages komen overeen met de vraag van de actief woningzoekende inkomensgroepen in Uithoorn.

Huurharmonisatiebeleid

Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Eigen Haard doet dat in de vorm van het harmonisatiebeleid. Dit levert de volgende verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse. Deze verdeling komt voort uit de nieuwe portefeuille strategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA) de basis vormt.

Huurprijsklasse	Huidige voorraad	jaarlijks vrijkomend
Tot € 442,46	5%	4%
Van € 442,46 tot € 633,25	49%	47%
Van € 633,25 tot € 678,66	17%	30%
Van € 678,66 tot € 752,33	18%	8%
Hoger dan € 752,33 sociaal huurcontract*	4%	nvt
Hoger dan € 752,33 geliberaliseerd contract	7%	11%
Totaal	100%	100,00%

Huurprijsbeleid

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die relatief goedkoop zijn, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). Vanaf 2017 vallen ook de huurstijgingen door huurharmonisatie binnen de maximale huursom. Deze is vastgesteld op inflatie + 1%. Vanaf 2020 geldt het zogenaamde sociale huurakkoord. Het uitgangspunt van dit akkoord is dat corporaties een inflatievolgende huurverhoging voor zittende huurders vragen. Wel biedt het akkoord voor corporaties met een grote investeringsopgave de mogelijkheid een huurverhoging van inflatie +1% te vragen.

Afspraken:

2.1

Eigen Haard past in Uithoorn vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de boven inflatoire huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

2.2

Uiterlijk in de 1e helft van 2021 zal Eigen Haard een woonlastenonderzoek uitvoeren. Op grond van dit onderzoek stellen de gemeente Uithoorn, Eigen Haard en de HUK vervolgens uiterlijk in de tweede helft van 2021 gezamenlijk vast of en welke maatregelen er (extra) genomen moeten worden ter verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten van huurders in Uithoorn.

Huurprijsbeleid middensegment

Afspraken:

2.3

Eigen Haard realiseert door nieuwbouw en vanuit liberalisatie woningaanbod voor middeninkomens. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten (van € 752,33 tot € 900,-) wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben een maximale huurprijs van € 900,-. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen. Alle nieuwbouw (middenhuur en sociale huur) dient te voldoen aan de verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn. Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op concern niveau afspraken gemaakt met Alert. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen blijft op de lange termijn hierbij van belang.

Passend toewijzen en slaagkansen

In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 40.024 (prijspeil 2021) toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021) bijgekomen. Dit is een tijdelijk maatregel die loopt tot 1 januari 2022. Vanaf 2022 komen er naar verwachting nieuwe inkomensgrenzen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

Huurders met een inkomen tot € 44.655 worden bij Eigen Haard toegewezen in de sociale huur binnen de extra 10% ruimte die in 2021 nog beschikbaar is. Dat doen we omdat deze huurders veelal weinig alternatieven hebben in het goedkope middensegment. Vóórdat deze ruimte in 2022 vervalt gaan partijen in gesprek over hoe de groep lage middeninkomens alsnog betaalbaar wordt gehuisvest.

Afspraken

2.4

Op het moment dat de wetgeving over de nieuwe inkomensgrenzen is aangenomen gaan partijen in 2021 verder met elkaar in gesprek over de consequenties en of er doelgroepen die hierdoor mogelijk in de knel komen. Vervolgens wordt gezamenlijk bepaald hoe hiermee om te gaan.

2.5

Op het moment dat het overzicht van de Slaagkansen voor 2020 beschikbaar is gaan partijen de kansen van de eenpersoons huishoudens in de secundaire doelgroep nader onderzoeken.

3 Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot € 54.385 in Uithoorn. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen die de knelpunten op de woningmarkt het meest ervaren: jongeren, midden inkomens, en kwetsbare groepen (waaronder statushouders en stadsvernieuwers-urgente) en mensen die met spoed een woning nodig hebben. Voor deze groepen worden extra maatregelen getroffen om de slaagkans op een woning te vergroten de komende jaren.

Jongeren

Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar. Ze vormen een zeer diverse doelgroep. Een deel zit nog op school en woont nog naar tevredenheid in het ouderlijk huis. Een andere groep wil elders gaan studeren en wonen. Er is echter ook een groep jongeren binnen Uithoorn die expliciet op zoek is naar een woning binnen de gemeente. Geconstateerd kan worden dat de slaagkans voor deze groep erg laag is, mede door de relatief korte inschrijfduur die is opgebouwd. Op dit moment bestaat ruim één derde van de actief woningzoekenden uit een jongere onder de 28 jaar.

Afspraken

3.1

De gemeente en Eigen Haard gaan zich gezamenlijk inspannen om de slaagkans voor jongeren te vergroten door:

1. het labelen van 8% van de voorraad voor jongeren van 18 – 28 jaar (in 2 categorieën 18 tot 23 jaar en 23 tot 28 jaar). Dit is een uitbreiding van 76 woningen. Deze woningen worden met een tijdelijk vijfjaren-contract verhuurd. Een derde van de lokale beleidsruimte, die de gemeente kan gebruiken om woningen met voorrang aan eigen inwoners toe te wijzen, wordt ingezet op de gelabelde woningen voor jongeren. Het resterende deel van de vrijkomende gelabelde jongerenwoningen wordt toegewezen op basis van loting.
2. het in 2021 op kleine schaal verhuren van woningen met een Friendscontracten, aan 3 of 4 jongeren. Op deze manier worden 3 of 4 woningzoekenden betaalbaar aan huisvesting geholpen zonder dat dit ten koste gaat van evenveel sociale huurwoningen.
3. na 3 verhuringen wordt de aanpak geëvalueerd en bekeken of en hoe de inzet van Friendscontracten wordt voortgezet. Na de grote herhuisvestingsopgave (>2020) vanuit de verschillende projecten, wordt gezamenlijk bekeken of deze maatregelen hebben geleid tot vergroting van de slaagkans voor jongeren..

3.2

Eigen Haard vraagt ten behoeve van het verhuren van woningen met een Friendscontract in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning aan voor de (al dan niet tijdelijk) wijziging van het gebruik.

Senioren

Vanuit het rijksbeleid worden mensen aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. De woningvoorraad is hier nog niet volledig op toegerust. Bovendien is een sociaal netwerk van groot belang. Veel ouderen in Uithoorn wonen al decennia in dezelfde (eensgezinds)woning. Verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is

voor mensen met (beginnende) fysieke beperkingen en betere voorzieningen wordt vaak pas een optie op het moment dat deze woning binnen de vertrouwde wijk of buurt ligt.

De ambitie is om op nieuwbouwlocaties dichtbij voorzieningen, ook nutredenhoningen te realiseren. Binnen deze convenantperiode realiseert Eigen Haard in ieder geval 36 nutredenhoningen in Legmeer West.

Afspraken

3.3

Eigen Haard inventariseert jaarlijks welke complexen in aanmerking komen voor een technische aanpak om zo de woningen toegankelijk te maken Dit overzicht wordt opgenomen in het Bod.

3.4

Eigen Haard voert in Uithoorn de regeling Van Groot naar Beter uit. De regeling heeft als doel om grote woningen, die worden bewoond door kleine huishoudens weer vrij te krijgen zodat deze aan gezinnen kunnen worden toegewezen. In Uithoorn wordt de regeling voor de sociale huurvoorraad ingezet om senioren te verleiden door te stromen naar een passende woning. Eigen Haard streeft naar uniformiteit van de regelingen in de verschillende gemeenten daar waar kan. De regeling valt uiteen in drie aspecten:

- een lokale voorrang voor senioren binnen de regels van de woningtoewijzing.
- het behouden van de huurprijs van de oude woning als deze lager is dan die van de nieuwe woning.
- een verhuiskostenvergoeding

In 2021 is de verhuiskostenregeling onderwerp van bespreking met de vraag wie de verhuiskostenvergoeding gaat betalen. Deze wordt tot nu toe betaald door Eigen Haard. Zolang er geen nieuwe afspraken zijn hieromtrent, blijven de huidige afspraken gelden.

De gemeente is voornemens om in het aankomende Woonakkoord tussen de Amstelland-Meerlanden regio en de provincie Noord-Holland, dat begin 2021 wordt ondertekend, een afspraak op te nemen waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Begeleiding door een doorstroommakelaar en een vergoeding van verhuiskosten maken onderdeel uit van deze afspraak.

Partijen zetten zich in om meer bekendheid te geven aan dit instrument door actiever te communiceren richting (potentiële) huurders.

3.5

Er zijn 523 woningen voor senioren gelabeld, deze woningen liggen in de buurt van voorzieningen.

3.6

Nieuwbouw appartementen op locaties die geschikt zijn voor ouderen/zorgbehoevenden worden opgeleverd inclusief de voor deze doelgroep benodigde aanpassingen. Eigen Haard neemt hiertoe voorafgaand aan de realisatie contact op met het gemeentelijke sociaal loket.

3.7

Partijen treden in 2021 in overleg over groepen die wonen met zorg nodig hebben en maken naar behoefte per groep afspraken. Dit kan zijn in de vorm van woningen met woningaanpassingen en met extra voorzieningen, gelegen in gebieden die geschikt zijn voor de desbetreffende doelgroep. Daarnaast heeft Eigen Haard in haar portefeuillestrategie opgenomen voor uiteenlopende doelgroepen geclusterde

woonvormen te willen realiseren. Partijen treden in overleg of daaraan in de gemeente behoefte is en voor welke doelgroep deze wordt ingezet.

Midden inkomens

Voor middeninkomens wordt een woningaanbod gecreëerd door toevoeging van vrije sector huur in de nieuwbouw en door liberalisatie van bestaande bouw. Hierover zijn afspraken gemaakt in hoofdstuk 1 en 2.

Stadsvernieuwingsurgente

De andere groep waarvoor tijdelijke maatregelen zijn genomen, betreft de categorie Stadsvernieuwingsurgente. Vanwege de hoge aantallen woningzoekenden en de extra druk die dit voorlopig legt op de vrijkomende sociale huurwoningen, wordt de herhuisvestingsopgave jaarlijks gemonitord. Om de druk op de sociale voorraad wat te verlichten, biedt Eigen Haard de Stadsvernieuwingsurgente de mogelijkheid de vrijkomende middensegment woningen tegen een sociale huurprijs te huren. Bij het vaststellen van het Integraal Plan Europarei-Midden zijn destijds afspraken over de herhuisvesting gemaakt.

Kwetsbare doelgroepen en spoedzoekers

Deze groep woningzoekenden heeft vaak dringend een woning nodig maar komt in het huidige systeem niet of onvoldoende aan bod. Om voorrang op de schaarse woonruimte te beperken, komt slechts een klein deel van deze groep in aanmerking voor een urgentieverklaring op basis van de huisvestingsverordening. Spoedzoekers die geen urgentie krijgen, bijvoorbeeld na een scheiding, hebben vaak veel moeite om passende woonruimte te vinden en vallen tussen wal en schip.

Afspraken

3.8

Naar aanleiding van de eerste evaluatie van de regionale nieuwe woonruimteverdeling, worden indien nodig nieuwe afspraken gemaakt over woningen voor spoedzoekers, andere kwetsbare doelgroepen en de wijze waarop doorstroming kan worden bevorderd.

Statushouders

Gemeente en Eigen Haard voeren de rijkstaakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders uit. Partijen zien het halen van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij ook andere partijen naast Eigen Haard, een rol kunnen spelen in de huisvesting van deze doelgroep.

Afspraken

3.9

Partijen gaan jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling en bekijken hierin of de gewenste spreiding en passende toewijzing is gerealiseerd.

3.10

De gemeente betreft en zoekt, naast Eigen Haard, ook andere partijen en/of huisvestingsmogelijkheden bij het behalen van de taakstelling.

4 Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie

De gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom duurzaamheid worden doorvertaald in twee onderdelen:

1. Van energiezuinig naar energie neutraal in 2040.
Woningen en bedrijfsruimten zijn of worden zo energiezuinig als mogelijk en we beperken het gebruik van fossiel gas. Partijen streven er naar dat ze energie CO₂-neutraal zijn en in de toekomst wellicht energie leveren en geen aardgas meer gebruiken. Partijen gebruiken duurzame en zo min mogelijk milieubelastende materialen, die hoogwaardig geproduceerd en herbruikbaar zijn. Vrijkomende materialen worden gerecycled. Deze ambitie geldt voor het gehele bezit in Uithoorn.
2. Bewoners wonen milieubewust.
De bewoner is zich bewust van de invloed van zijn eigen handelen op zijn energiegebruik en gebruikt daardoor niet alleen minder energie, maar verlaagt ook zijn energierekening. Een woning is pas energiezuinig als de bewoners de woning op de juiste manier gebruikt.

Verduurzaming bestaande voorraad en nieuwbouw

Afspraken

4.1

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit). We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-norm voor nieuwbouwwoningen. Omgevingsvergunningaanvragen die ingediend worden moeten minimaal aan de BENG-norm voldoen. Eigen Haard en de gemeente Uithoorn zijn zich bewust van de invloed van het stedenbouwkundige ontwerp op het behalen van BENG-normen en zullen gezamenlijk werken aan de optimalisatie van dit ontwerp om binnen de nieuwe kaders haalbare projecten te kunnen ontwikkelen.

4.2

Bij renovatie maakt Eigen Haard minimaal twee indexstappen en is het streven om een energie-index van 1,4 te realiseren (energielabel B in de oude methodiek). Eigen Haard onderzoekt daarbij of een verdergaande indexstap bij renovatie realiseerbaar is.

4.3

In Uithoorn resteren nog 573 woningen met een E,FG label. In 2021 staan er 356 woningen op de planning van het SAVE (Samen Verduurzamen) programma. Welke complexen dit betreft en wat de exacte aantallen worden is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel B.

4.4

Om verduurzaming van de bestaande voorraad mogelijk te maken, is er minimaal 70% draagvlak nodig onder de bewoners. Om dit draagvlak te kunnen realiseren ondersteunen de HUK en de gemeente Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en de concrete projecten. Het leren van goede ervaringen staat hierin centraal. De gemeente en Eigen Haard gaan onderzoeken of de verduurzamingacties op elkaar afgestemd kunnen worden.

Zonnepanelen

In nieuwbouw, bij renovatie en de SAVE-aanpak wordt indien mogelijk gebruik gemaakt van zonnepanelen. Voor de bestaande bouw wordt onderstaande afspraak gemaakt.

Afspraken

4.5

Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren aan. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

4.6

Eigen Haard streeft er naar om 75% van de nieuwbouwwoningen CO₂ neutraal te realiseren.

4.7

De gemeente Uithoorn betreft EH bij het opstellen van de transitievisie(s) warmte en de daaruit voortvloeiende wijkuitvoeringsplannen.

4.8

De gemeente gaat een inspanningsverplichting aan om samen met Eigen Haard mogelijke overheidssubsidies binnen te halen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zet de gemeente zich proactief in om de aanvraag van dergelijke subsidies ook kenbaar te maken aan Eigen Haard.

Bewustwording en Informeren huurders over duurzaamheid

Afspraken

4.9

Eigen Haard vindt het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik.

- Eigen Haard geeft haar huurders na renovatie en verduurzaming een energieadvies.
- De wijkbeheerders zijn getraind om advies te geven.
- Eigen Haard werkt samen met de gemeente om de energiecoaches die actief zijn onder de aandacht te brengen bij haar huurders en de energiecoaches ook te promoten via haar eigen communicatiekanalen (social media, nieuwsbrieven, flyers, etc).

4.10

De gemeente stimuleert eigen huis bezitters en huurders de woningen te verduurzamen door informatieverstrekking over mogelijkheden en financiering.

5 Leefbaarheid en participatie

Ambitie

Ons uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in Uithoorn. Daarnaast stimuleren partijen het eigenaarschap bij de bewoners. Leefbaarheidsinspanningen zijn namelijk duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren partijen dat bewoners zelf schoonmakers controleren en zaken organiseren. Daarin faciliteren partijen hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Streven naar gemengde wijken

Echte probleemwijken kent Uithoorn niet. Toch zijn er wijken die enige aandacht verdienen en die qua samenstelling van woningen en bewoners niet optimaal zijn. De ambitie is om wijken met een relatief groot aandeel sociale huur en beneden gemiddelde leefbaarheidsscores meer te mengen.

Afspraken

5.1

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en het Btiv en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2018 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere overleggen.

5.2

Partijen bekijken jaarlijks in het proces van de prestatieafspraken, mede op basis van het leefbaarheidsonderzoek van Eigen Haard, of er specifieke acties nodig zijn op de onderwerpen leefbaarheid en participatie.

5.3

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant "Vroeg erop af".

5.4

Voor de bestrijding van woonfraude gaan Eigen Haard en de gemeente in 2021 een AVG-proof convenant ondertekenen, waarin de gegevensuitwisseling vanuit de BasisRegistratie Personen wordt vastgelegd. Het doel hiervan is de bestrijding van diverse vormen van woonfraude zoals onderverhuur, oneigenlijk gebruik en leegstand.

5.5

Eigen Haard faciliteert initiatieven van zelfbeheer en coöperatief wonen, op voorwaarde dat deze bijdragen aan haar maatschappelijke/volkshuisvestelijke doelen.

5.6

Bij nieuwbouw/herontwikkeling worden buurtbewoners en toekomstige bewoners betrokken bij de ontwikkeling van de openbare ruimte. Hierdoor kan de betrokkenheid bij de buurt worden vergroot.

6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in de gemeente Uithoorn door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervanggarantie door Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat. Het WSW verstrekt op iedere lening die een corporatie aan wil trekken een borgstelling aan financiers op de betaling van rente en aflossing mocht de corporatie dit onverhoopt niet zelfstandig meer kunnen doen. Op iedere lening wordt gelijktijdig een garantie van een gemeente en de Nederlandse staat gegeven. Het gebruik van het WSW en de garantie van de gemeenten en de Nederlandse staat stelt corporaties in staat zich tegen gunstige voorwaarden te financieren.

Afspraak:

6.1

In 2021 verwacht Eigen Haard voor de gemeente Uithoorn een bedrag van € 20 miljoen Euro aan nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de gerealiseerde investeringen in sociale huurwoningen in onder meer Legmeer West en de Noordmanlaan te financieren. Partijen gaan in gesprek om deze nieuwe WSW-garantie mogelijk te maken waarin de impact van het besluit van de VNG inzake de verdeling van WSW achtervang voor nieuwe investeringen zal worden betrokken.

7 Communicatie en overleg

Ambitie

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarbij valt te denken aan sloop/nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, het niet (kunnen) nakomen van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Daarbij willen we zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is.

Afspraken

7.1

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse renovatie/onderhoudsplannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is.

7.2

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin de voortgang van de prestatieafspraken wordt gesproken. Daarnaast zijn er in wisselende samenstellingen nog andere overleggen met specifieke thema's en onderwerpen.

7.3

Partijen hebben voorafgaand aan het bestuurlijk overleg op ambtelijk niveau over zowel beleidsmatige als uitvoeringszaken. In dit overleg worden bijvoorbeeld de volgende zaken besproken:

- delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard
- gezamenlijke beleidsontwikkeling;
- uitvoering en monitoring prestatieafspraken;
- voorbereiding bestuurlijk overleg;
- woonruimteverdelingsafspraken.

8 Monitoring van de afspraken

Ambitie

Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

Afspraken

8.1

In september 2021 worden de prestatieafspraken 2021 tussentijds geëvalueerd zodat bijsturing nog mogelijk is en de evaluatie ook als input dient voor de prestatieafspraken van 2022.

8.2

Eigen Haard brengt in mei 2021 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2020. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Uithoorn.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2020.
- Monitor van de prestatieafspraken 2020. Met behulp van de kleuren van een stoplicht wordt de staat van de afspraak weergegeven.

8.3

Eigen Haard verstrekt elke jaar in het Bod een overzicht van de ontwikkeling van de energie labels/index.

9 Slotbepalingen

9.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2022. Zij treedt in werking per 1 januari 2021. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

9.2

Jaarlijks bestaat de mogelijkheid om de concrete prestatieafspraken aan te passen op basis van de evaluatie van de uitvoering van de afspraken van voorgaand jaar, nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe afspraken worden jaarlijks in december aan het voorafgaande jaar vastgesteld door de partijen.

9.3


Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Uithoorn gelegen woningbezit van Eigen Haard (of hun rechtsopvolgers).

9.4

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van Uithoorn

20 januari 2021, Uithoorn

**Woningstichting
Eigen Haard**

DocuSigned by:

2AE1FEFF1E0B46E...

**Mevrouw V. Lujendijk
Lid Raad van Bestuur**

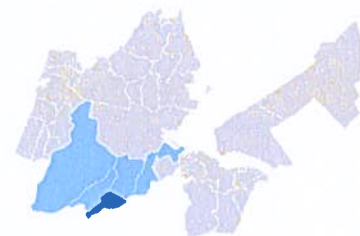
Gemeente Uithoorn

**De heer H. Bouma
Wethouder**

**Huurdersorganisatie
Uithoorn & De Kwakel**

**De heer P. ten Brink
Voorzitter**

Factsheet Wonen in Uithoorn 2019



Uithoorn in het kort

In Uithoorn wonen in vergelijking met het gemiddelde in de MRA relatief weinig alleenwonenden (30%) en relatief veel stellen met kinderen (33%). De meerderheid van de bewoners is tussen de 35 en 75 jaar oud, de gemeente kent relatief weinig jongeren (12%).

De inkomensverdeling in Uithoorn wijkt niet veel af van het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden en in de MRA. Wel zijn er relatief weinig hoogste inkomens (26%). Gemiddeld in de deelregio gaat het om 35% en in de MRA om 30%.

Het koopwoningbezit is met 58% relatief hoog in Uithoorn. Gemiddeld in de MRA is dit 48%. Het gaat vooral om koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de €175.000 en €279.000 (WOZ-waarde 1-1-2018). Bijna een derde (29%) van de woningvoorraad bestaat hieruit. Gemiddeld in de deelregio is dat 20% en in de MRA 16%.

Van de recent verhuisden heeft 53% een koopwoning betrokken en 25% een corporatiewoning met sociale huur. Twaalf procent betrok een particuliere huurwoning in de vrije sector, meer dan het aandeel dat dit segment uitmaakt van de totale voorraad (6%).

Kerncijfers Uithoorn, 2019

	Uithoorn	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.791	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.856	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	766	5.494	48.256
alleenwonenden	30%	32%	39%
stel zonder kinderen	28%	27%	26%
eenoudergezin	9%	8%	8%
stel met kinderen	33%	32%	26%
18-34 jaar	12%	15%	20%
35-54 jaar	39%	36%	36%
55-75 jaar	38%	37%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	19%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	21%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	7%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	14%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	26%	35%	30%
sociale huur, corporatie	29%	21%	30%
sociale huur, particulier	3%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	6%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	4%	2%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	29%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	18%	21%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	7%	15%	13%

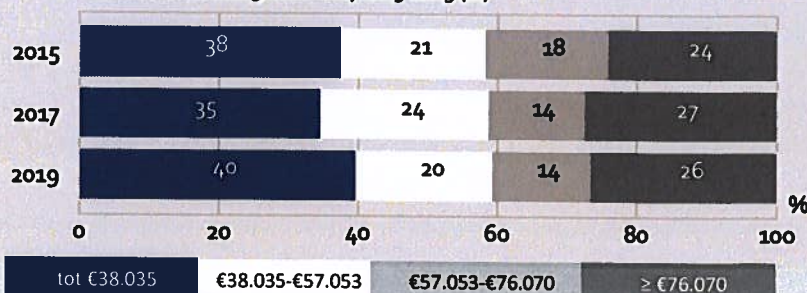
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

De inkomensverdeling is de laatste jaren redelijk stabiel in Uithoorn. Wel is het aandeel inkomens tot €38.035 tussen 2017 en 2019 toegenomen van 35% naar 40%. Het aandeel inkomens tussen de €38.035 en €57.053 is afgenomen van 24% naar 20%.

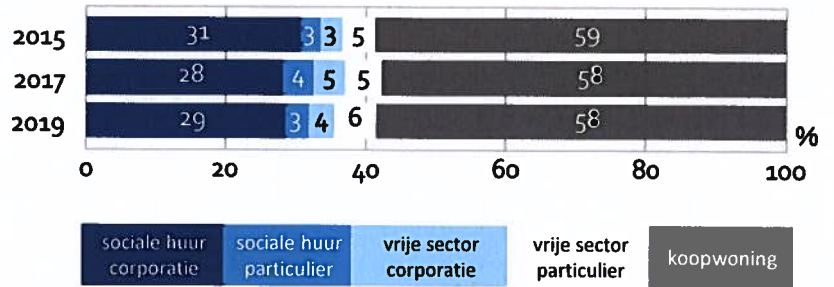
Inkomensverdeling Uithoorn, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is de laatste jaren stabiel in Uithoorn. Meer dan de helft bestaat uit koopwoningen en drie van de tien zijn corporatiewoningen met sociale huur. De vrije sector omvat tien procent van de woningvoorraad, waarvan 7% middeldure huur en 3% dure huur.

Samenstelling woningvoorraad Uithoorn, 2015-2019 (%)

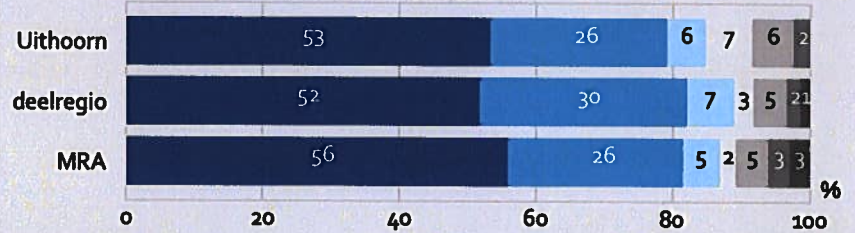


Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huurvoorraad wordt voor 53% bewoond door mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en voor 26% met een inkomen tot €38.035. Dat is vergelijkbaar met de deelregio en de MRA.

De vrije huursector is klein in Uithoorn. Er zijn te weinig respondenten om hier een inkomensverdeling van te geven.

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

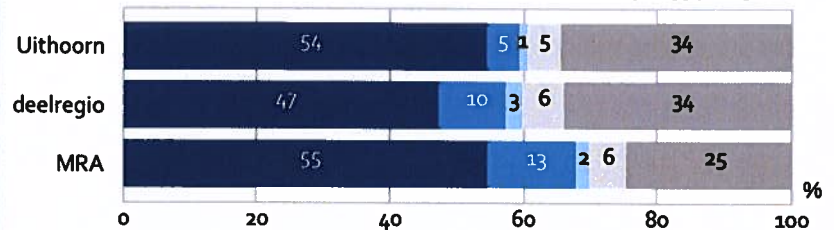
lage inkomens tot huurtoeslaggrens*	inkomens vanaf hts-grens tot €38.035	laagste midden-inkomens (€38.035 - €42.436)	lagere midden-inkomens (€42.436 - €47.544)	midden-inkomens (€47.544 - €57.053)	hogere inkomens (€57.053 - €76.070)	hoogste inkomens (>€76.070)
-------------------------------------	--------------------------------------	---	--	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

Woonsituatie lage- en middeninkomens

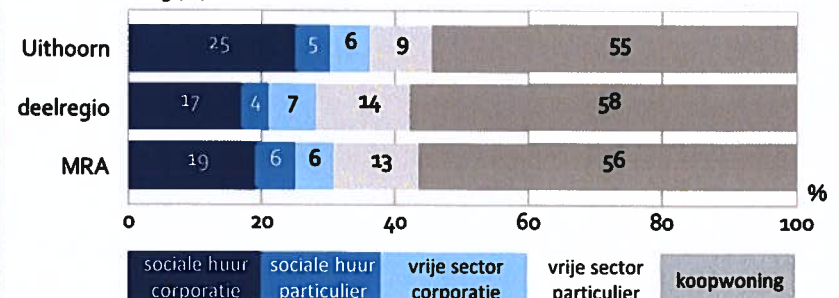
Ruim de helft (54%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een corporatiewoning met sociale huur. Dat is iets meer dan gemiddeld in de deelregio (47%) en vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (55%). Ongeveer een derde (34%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dat is meer dan gemiddeld in de MRA (25%).

Ruim de helft van de huishoudens met een middeninkomen woont in een koopwoning (55%). Een kwart van de bewoners met een middeninkomen woont in een corporatiewoning met sociale huur. Dat is meer dan gemiddeld in de deelregio (17%) en de MRA (19%).

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)



Betaalbaarheid

Huurders betalen per maand gemiddeld €661 aan kale huur in Uithoorn. Dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In Uithoorn betalen huurders van een sociale huurwoning van een corporatie gemiddeld €580 aan kale huur.

Huurders zijn in Uithoorn gemiddeld 31% van hun inkomen kwijt aan huur (na aftrek van huurtoeslag). In de MRA ligt dat gemiddelde op 29% en in de deelregio 30%. Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment, Uithoorn, 2019 (€)



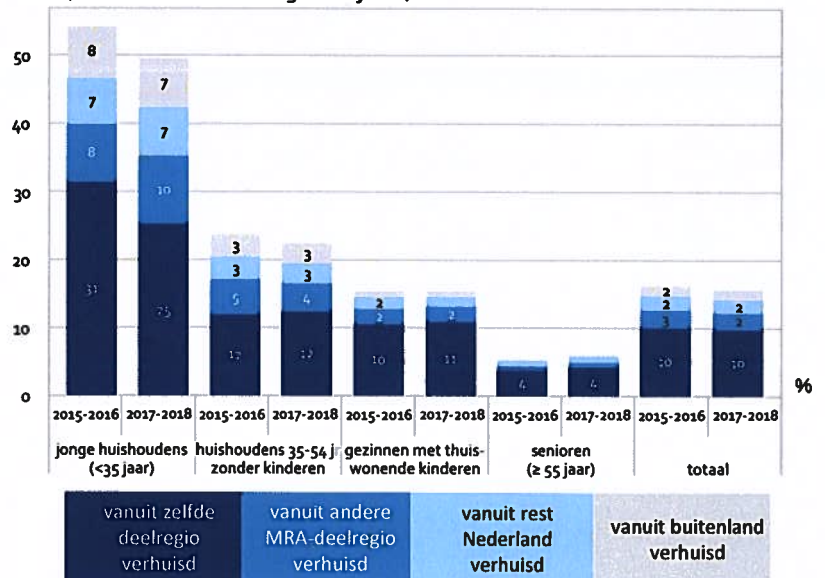
Verhuizingen*

1.990 huishoudens zijn recent (2017-2018) in of naar Uithoorn verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. In 2015-2016 ging het om 17%. Jonge huishoudens onder de 35 jaar zijn het vaakst verhuisd, maar wel minder vaak dan in 2015-2016. Dit komt vooral door een afname van het aandeel jonge huishoudens dat vanuit dezelfde deelregio is verhuisd (van 31% naar 25%).

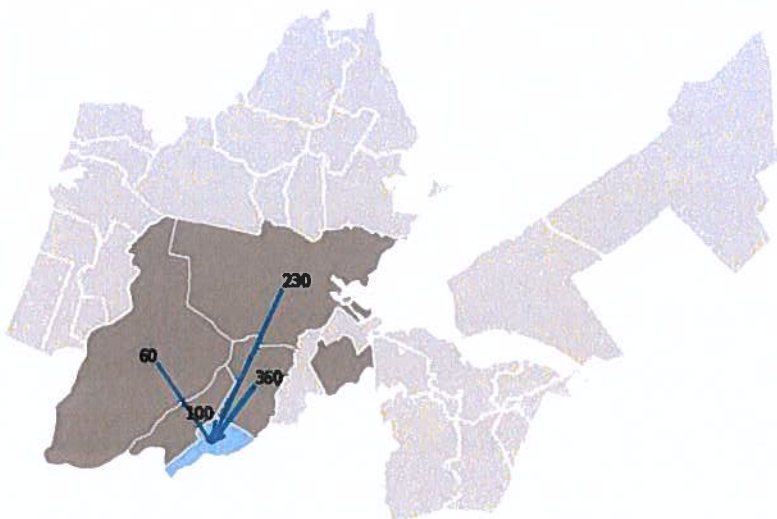
Het aantal starters onder de recent verhuisden is afgenomen. In 2015-2016 ging het om 330 starters, in 2017-2018 om 230.

* bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Uithoorn naar huishoudenstypen, 2017-2018 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Uithoorn (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Uithoorn, 2017-2018

binnen Uithoorn: +720
 vanuit overig MRA naar Uithoorn: + 780
 van buiten de MRA naar Uithoorn: + 240
 vanuit buitenland naar Uithoorn: + 190

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amstelveen: - 110
 vanuit Amstelveen: + 360

naar Amsterdam: - 190
 vanuit Amsterdam: + 230

naar Aalsmeer: - 90
 vanuit Aalsmeer: + 100

naar H'meer: - 70
 vanuit H'meer: + 60

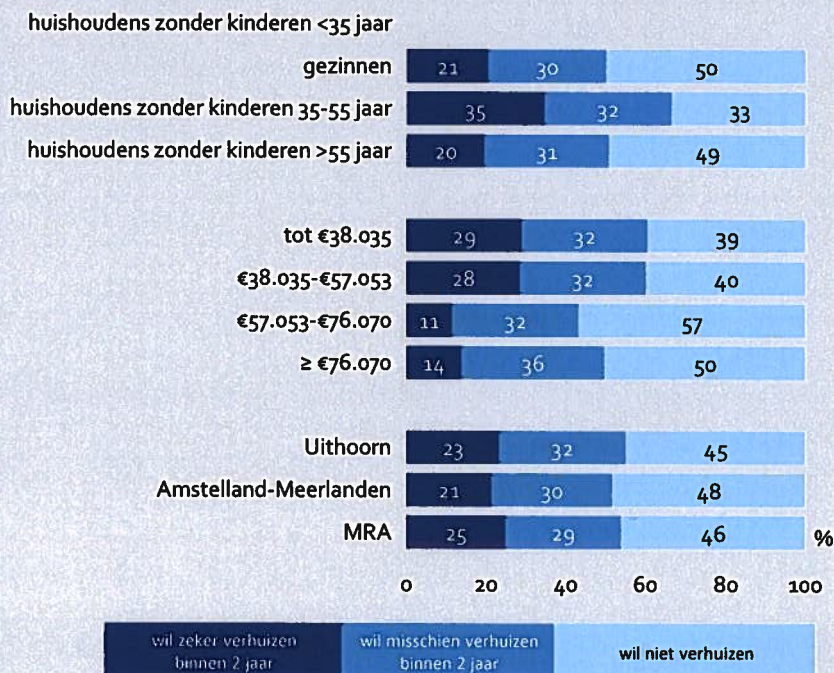
Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Uithoorn heeft 55% verhuisplannen: 23% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en 32% misschien. Dit wijkt niet veel af van het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

De verhuisgeneidheid is het grootst onder huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen. Van deze groep zegt 35% zeker te willen verhuizen en 32% misschien. Verder zijn huishoudens met een inkomen onder de €57.053 vaker van plan te verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

De respons onder huishoudens jonger dan 35 jaar, zonder kinderen, is te laag om uitspraken te doen over deze groep.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Uithoorn, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Bijna de helft (46%) van de huishoudens in Uithoorn die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven. Een kwart heeft de voorkeur naar elders, maar wel binnen de deelregio. Amstelveen wordt hier het vaakst genoemd.

Ongeveer 400 huishoudens uit de MRA hebben interesse om naar Uithoorn te verhuizen. Ongeveer 2.700 huishoudens die al in Uithoorn wonen willen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 3.100 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Uithoorn. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens (46%) die in of naar Uithoorn willen verhuizen, hebben de voorkeur voor een meergezinswoning. Daarnaast gaat het in de meeste gevallen om een koopwoning. Ongeveer een kwart (27%) is op zoek naar een sociale huurwoning.

Zes van de tien huishoudens (59%) zoeken een woning in Uithoorn met een oppervlakte tussen de 60 en 100m².

Verhuiscwensen Uithoorn, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Uithoorn naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.700	46
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.500	25
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.700	29
Waar wonen huishoudens die naar Uithoorn willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	2.700	88
buiten de gemeente	400	12
totaal	3.100	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	800	28
meergezinswoning	1.300	46
beide	700	26
sociale huur huur tot €720	700	27
middeldure huur €720-€1.009	300	11
dure huur €1.009 en meer	0	2
betaalbare koop tot €279.000	700	26
dure koop €279.000 - €409.000	600	24
duurste koop €409.000 en meer	300	10
woonoppervlak tot 60m ²	300	9
woonoppervlak 60-100m ²	1.800	59
woonoppervlak >100m ²	1.000	32

Verhuisredenen: keuze voor Uithoorn

De meest genoemde reden om naar of binnen Uithoorn te willen verhuizen is met 39% omdat men er is opgegroeid. 37% noemt als reden de nabijheid van kinderen, ouders of familie. Andere redenen volgen op afstand, zo zegt 16% dat het een goede plek is voor kinderen om op te groeien. Veertien procent wil graag rustig(er) wonen en eveneens 14% wil naar of binnen Uithoorn verhuizen vanwege de goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen.

Redenen waarom men binnen/naar Uithoorn wil verhuizen, 2019 (%)



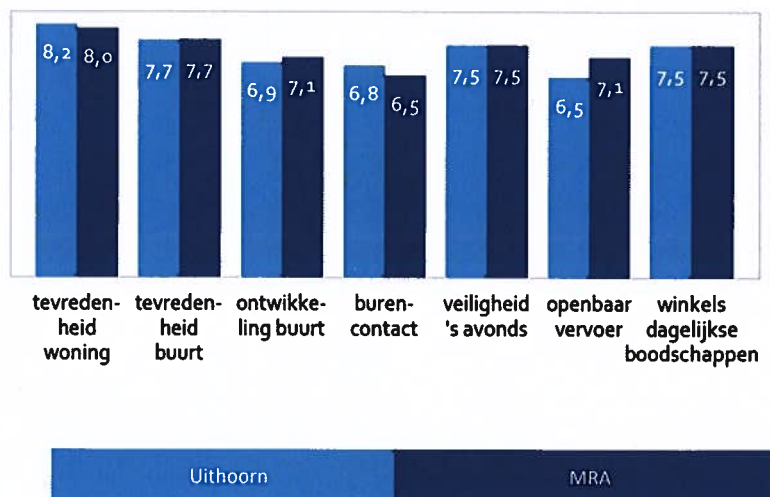
96

Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Uithoorn geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De tevredenheid met de woning scoort het hoogst: gemiddeld wordt hiervoor een 8,2 gegeven. Over het burenccontact is men in Uithoorn iets meer tevreden dan gemiddeld in de MRA (6,8 tegenover 6,5). Het openbaar vervoer wordt juist minder goed beoordeeld in Uithoorn. Hiervoor wordt gemiddeld een 6,5 gegeven tegenover 7,1 in de MRA. In de Kwakel scoort het openbaar vervoer met een 4,7 zelfs een onvoldoende.

Leefbaarheidscijfers Uithoorn, 2019 (rapportcijfer 1-10)

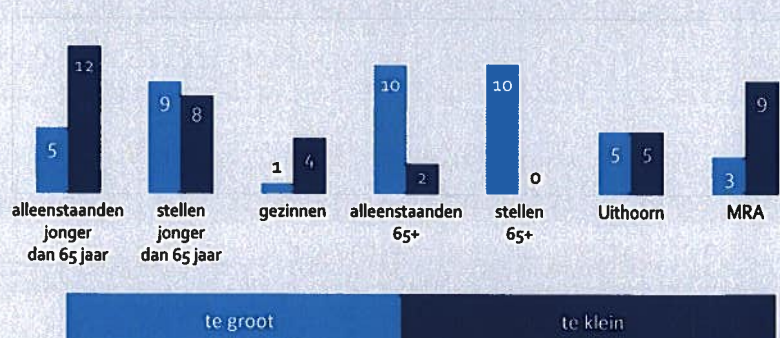


Passend wonen

Vijf procent van de huishoudens in Uithoorn vindt de woning te groot. Dat is iets meer dan gemiddeld in de MRA (3%). Vooral alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder vinden hun woning te groot (10%).

Vijf procent van de huishoudens in Uithoorn vindt hun woning te klein. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Alleenstaanden jonger dan 65 jaar vinden hun woning het vaakst te klein (12%), gevolgd door stellen jonger dan 65 jaar (8%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

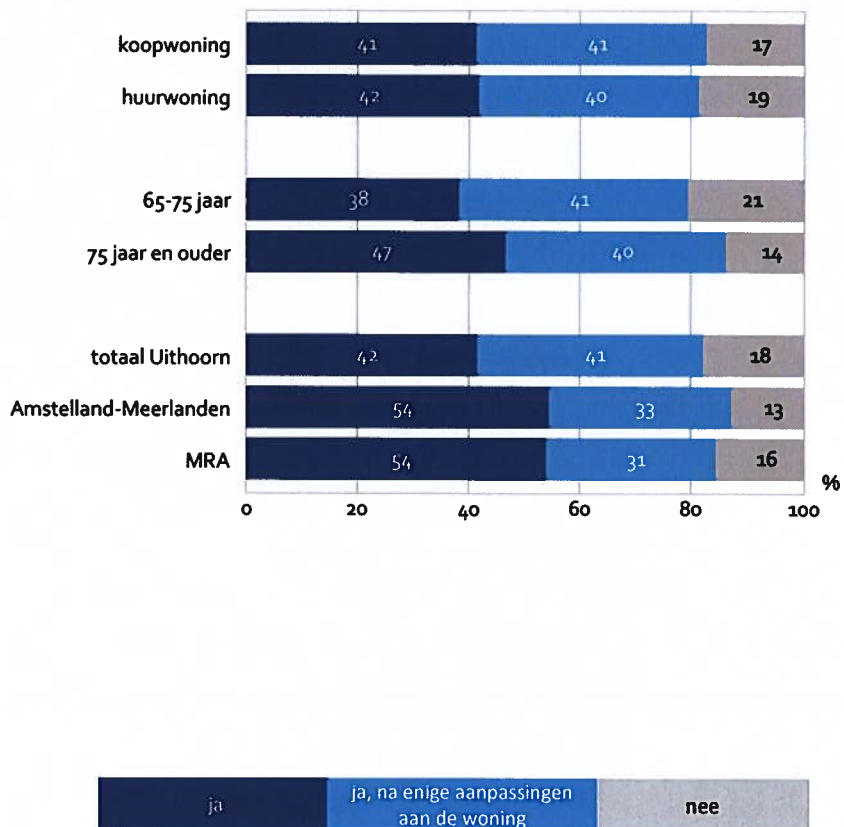
In Uithoorn bestaat 29% van de huishoudens uit 65-plussers. In de wijk Zijdelwaard is de vergrijzing met 39% het hoogst.

Ongeveer vier van de tien (42%) 65-plussers in Uithoorn vindt hun woning geschikt om ouder in te worden. Dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA waar dit aandeel op 54% ligt. Wel vindt een groter aandeel (41%) in Uithoorn dat de woning na enige aanpassingen geschikt is om ouder in te worden.

75-plussers zeggen iets vaker dat hun woning geschikt is om ouder in de worden, dan de 65-75 jarigen. Toch zegt nog 14% van de 75-plussers dat hun woning niet levensloopbestendig is.

Er is weinig verschil tussen 65-plussers met een koopwoning en 65-plussers met een huurwoning.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

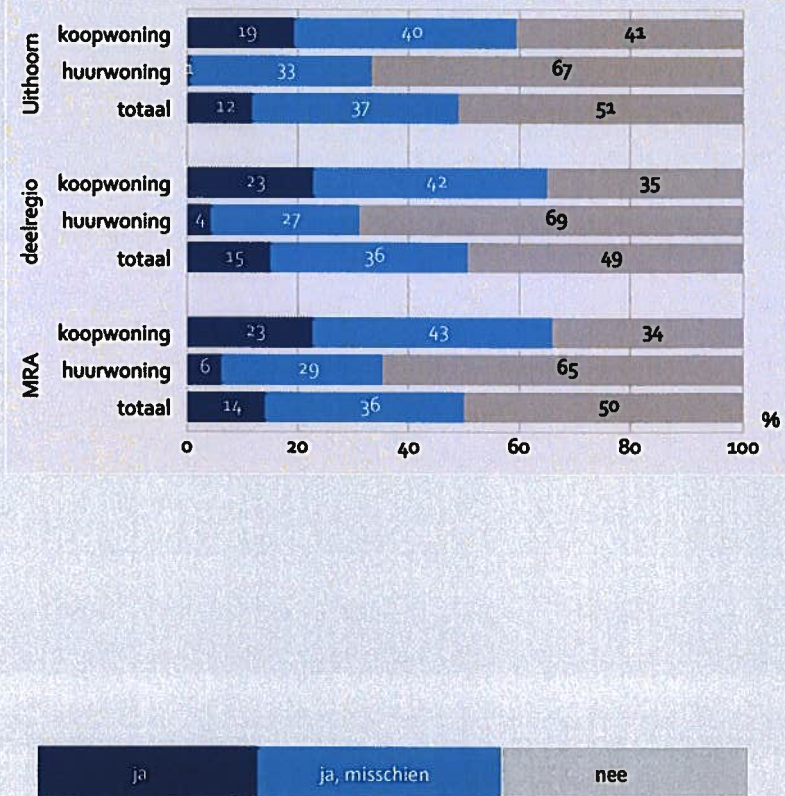


Wonen en duurzaamheid

De helft (49%) van de huishoudens in Uithoorn is (misschien) bereid om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen. 12% zegt bereid te zijn en 37% misschien. De bereidheid tot verduurzaming van de woning in Uithoorn is vergelijkbaar met het gemiddelde in de deelregio (51%) en de MRA (50%).

Kopers zijn meer bereid om te investeren in duurzaamheid dan huurders. Zo zegt 41% van de kopers hier toe niet bereid te zijn, tegenover 67% van de huurders. Dat patroon is ook te zien in de MRA en de deelregio. Wel zijn kopers in Uithoorn iets minder vaak bereid dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In de deelregio zegt namelijk 35% van de kopers niet te willen investeren in verduurzaming van de woning en 34% in de MRA.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Uithoorn

In Uithoorn hebben er 766 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 141 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 374 respondenten in Uithoorn die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Anne Huijzer
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042