

Samenwerkingsafspraken gemeente Uithoorn 2025 tot en met 2028



Datum: 20 december 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Samenwerking en organisatie	4
1.1 Vormgeving van samenwerking	4
1.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden.....	4
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
2.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	6
2.2 Nieuwbouw	6
2.3 Beter benutten bestaande voorraad	7
2.4 Sturen via woonruimtebemiddeling	8
2.5 Betaalbaar houden van woonlasten	8
3. Duurzaamheid	9
3.1 Isolatie van de woningvoorraad.....	9
3.2 Warmtetransitie: van het aardgas af	9
3.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit	10
3.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag	10
3.5 Woningkwaliteit	11
4. Wonen en zorg	12
4.1 Huisvesten van senioren	12
4.2 Faciliteren doorstroming en ‘langer thuis wonen’	12
4.3 Wmo en woningaanpassingen	13
4.4 Huisvesting van aandachtsgroepen	13
4.5 Optimaliseren samenwerking ‘wonen en zorg’	13
5. Leefbaarheid en participatie	14
5.1 Samen werken aan leefbare wijken	14
Bijlage 1: ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard.....	15
Bijlage 2: ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse.....	16
Bijlage 3: ontwikkeling energielabels Eigen Haard.....	17
Bijlage 4: definities	18
Tekenblad.....	21

Voorwoord

In dit document staan de meerjarige samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Uithoorn, woningcorporatie Eigen Haard en Huurdersvereniging Uithoorn & de Kwakel (HvUK) voor de periode 2025-2028. Met deze afspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave die is opgenomen in de 'woonzorgvisie Uithoorn 2023 – 2035'. Tevens dragen we hiermee bij aan de landelijke en regionale woonopgave conform de nationale prestatieafspraken (NPA) en de MRA-woondeal die door de gemeente is ondertekend en door Eigen Haard ondersteund wordt.

We noemen deze prestatieafspraken bewust 'samenwerkingsafspraken'. De maatschappelijke uitdagingen zijn op alle fronten fors en we hebben elkaar keihard nodig. Bij de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen, bij het betaalbaar houden van woonlasten, bij de verduurzaming, bij het passend huisvesten van diverse doelgroepen en niet in de laatste plaats bij het leefbaar houden van Uithoorn en de Kwakel.

We kiezen voor meerjarige samenwerkingsafspraken, waarin we de ambities, de inhoudelijke agenda en ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze raamovereenkomst naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het daaropvolgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen verwachten.

I. Samenwerking en organisatie

Opgave en ambitie

De gemeente Uithoorn, Eigen Haard en HvUK werken goed samen. Toch vraagt de opgave om een intensivering van de samenwerking. We hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn pro-actief en delen informatie in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken;
- Gemeente en Eigen Haard stemmen hun communicatie naar huurders en omwonenden op elkaar af, daar waar projecten en activiteiten elkaar raken.

I.1 Vormgeving van samenwerking

- 1.1.1 Ten minste tweemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en HvUK over de uitvoering van deze samenwerkingsafspraken en onderwerpen die deze samenwerkingsafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.
- 1.1.2 Driemaandelijks vindt overleg plaats in het 'Ambtelijk Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, Eigen Haard en HvUK. Het Ambtelijk Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de samenwerkingsafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar inhoudelijke werk- en projectgroepen. Het voorzitterschap van het Ambtelijk Overleg rouleert.
- 1.1.3 Om de samenwerking en de realisatiekracht te verstevigen, richten we een aantal project- en werkgroepen in. We organiseren een 'management-overleg projecten', een 'kanskaart sessie voor nieuwbouw', een 'afstemmingsoverleg duurzaamheid' en een 'werkgroep wonen en zorg'. Deze groepen zorgen voor de coördinatie en de uitvoering van de thematische afspraken en agenderen eventuele knelpunten pro-actief in het Ambtelijk Overleg en/of het Bestuurlijk Overleg.

I.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

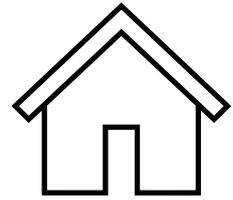
- 1.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2028 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2029.
- 1.2.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.2.3 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

- 1.2.4 Bij een eventueel geschil vindt in het Ambtelijk Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en HvUK. Als partijen er ook bestuurlijk niet uitkomen, schakelen zij een onafhankelijke partij in om te bemiddelen.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opgave en ambitie

De behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Uithoorn is groot. In de gemeentelijke woonzorgvisie is de ambitie geformuleerd om tot en met 2035 1.100 nieuwe woningen toe te voegen, waarvan 330 nieuwe sociale huurwoningen. Eigen Haard draagt hier volop aan bij door tot en met 2028 minimaal 242 nieuwe woningen te realiseren. We doen dit via verdichting en uitbreiding in alle kernen, en zetten in op een toename van woonruimte in zowel de sociale huur als het middensegment. Op deze manier hebben zowel mensen met een laag als met een middeninkomen een grotere kans om een passende woning vinden. Via een intensieve samenwerking zorgen we actief voor monitoring, versnelling en realisatie.



De beschikbare woonruimte gaan we beter benutten door doorstroming van senioren te stimuleren. Oudere huurders die een grote woning willen verruilen voor een kleinere, beter passende woning, begeleiden we daarin. Daarnaast zetten we ook in op woningdelen om de voorraad beter te benutten.

We willen de woonlasten voor huurders betaalbaar houden. Huurders hebben een huur die bij hun inkomen past, zowel bij de toewijzing als tijdens de huurperiode. En mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan signaleren we betalingsproblemen zo vroeg mogelijk en dan bieden we de juiste ondersteuning.

2.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

2.1.1 Op peildatum 1 september 2024 is de omvang van de totale huurwoningvoorraad van Eigen Haard in de gemeente Uithoorn 4.029 huurwoningen, waarvan 3.641 sociale huurwoningen en 388 middensegment huurwoningen (zie bijlage 1). Partijen spannen zich in om de totale sociale woningvoorraad netto toe te laten nemen met minimaal 121 huurwoningen (waarvan 18 tot liberalisatiegrens en 103 in de middenhuur) in de periode tot 31 december 2028. En op termijn toe te werken naar een omvang van 30% sociale huur in de totale voorraad. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.

2.1.2 Eigen Haard heeft geen verkoopdoelstelling in de gemeente Uithoorn. Toch kan het voor het realiseren van de groei-doelstelling of een gebalanceerd voorraadbeleid (het tegengaan van gespikkeld bezit) nodig zijn om op termijn enkele woningen te verkopen. Mocht de situatie zich voordoen dat Eigen Haard genoodzaakt is woningen voor verkoop aan te wijzen, vindt overleg plaats met de gemeente en HvUK over de argumentatie en de voorwaarden. Bovenliggende doel is om op termijn te groeien naar 30% sociaal in de totale voorraad.

Woningen die eventueel voor verkoop worden aangewezen, biedt Eigen Haard met voorrang aan aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten waarbij zelfbewoningsplicht als voorwaarde geldt. De volgorde die daarbij wordt gehanteerd, is: eerst sociale huurders van Eigen Haard, dan huurders uit middensegment huurwoningen van Eigen Haard, vervolgens huurders die een zelfstandige huurwoningen van een andere corporatie in de Metropoolregio Amsterdam achterlaten. Inkomsten uit verkoop van woningen, worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming van corporatiewoningen in de gemeente Uithoorn.

2.2 Nieuwbouw

2.2.1 Partijen committeren zich samen aan het realiseren van minimaal 242 nieuwe huurwoningen in de periode 2025 tot en met 2028. In geval van verdichting spreken partijen af dat het aantal (sociale of middensegment) huurwoningen dat teruggebouwd wordt, altijd groter is dan het aantal sociale huurwoningen dat gesloopt wordt.

- 2.2.2 Het ontwikkelen van middensegment huurwoningen kan bijdragen aan de doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen. Om deze doorstroming te stimuleren, spant Eigen Haard zich in om een deel van de nieuwbouw in het middensegment te realiseren. Het uitgangspunt is om het aandeel middenhuur in de totale woningvoorraad van Eigen Haard uit te breiden van 9% naar geleidelijk 12%. Partijen maken op projectniveau afspraken over het aantal middensegment huurwoningen, waarbij de intentie is om woningen evenredig te verdelen over 'lage middenhuur', 'midden middenhuur' en 'hoge middenhuur'.
- 2.2.3 Om ook in de periode na 2028 voldoende nieuwe sociale en middensegment huurwoningen te kunnen realiseren is het van belang om de komende jaren voldoende 'kansrijke plancapaciteit' te ontwikkelen. Onder kansrijke plancapaciteit verstaan we: in aanbouw, in stadium bouwvergunning, in eindstadium omgevingsprocedure of gestart met een omgevingsprocedure op basis van een ontwikkelovereenkomst. Partijen zetten zich ervoor in om voldoende kansrijke plancapaciteit te ontwikkelen om ook na 2028 te blijven toewerken naar de netto groei van 330 sociale huurwoningen in 2035.
- 2.2.4 Om de voorwaarden te scheppen om de nieuwbouwdoelestellingen te realiseren, organiseren gemeente en Eigen Haard viermaal per jaar een 'management-overleg projecten'. Daarnaast organiseren partijen een kansenkaartsessie waarin zij nadenken over uitbreiding van de harde en zachte plancapaciteit. Gemeente en Eigen Haard betrekken en informeren elkaar vroegtijdig en in ieder geval bij de start van de initiatieffase bij (potentieel) nieuwe ontwikkelingen.
- 2.2.5 Woningcorporaties zijn de preferente partij bij de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur ontwikkeld of in eigendom genomen door Eigen Haard (of Woonzorg Nederland).
- 2.2.6 Gemeente en Eigen Haard stemmen met elkaar de uitgangspunten af, waarvoor sociale nieuwbouw kan worden gerealiseerd (typologie, kwaliteit, financieel, oppervlakte) en/of kan worden afgenomen van andere ontwikkelaars. Hiermee borgen partijen dat sociale huur een volwaardige plek in nieuwbouwprojecten heeft en past binnen de financiële kaders van Eigen Haard.
- 2.2.7 Partijen geven bij nieuwbouw de voorkeur aan permanente woningbouw, maar staan open voor de inzet van verplaatsbare woningen (van permanente kwaliteit) als dat leidt tot een aanzienlijke versnelling van de woningbouw. Gemeente en Eigen Haard bespreken wat te doen als vervolghuisvesting nodig is.
- 2.2.8 Voor Eigen Haard en de gemeente zijn goede parkeeroplossingen randvoorwaardelijk om de nieuwbouwaantallen te realiseren. Wanneer parkeren een knelpunt is bij verdichtingsprojecten, zoeken gemeente en Eigen Haard in een vroegtijdig stadium gezamenlijk naar oplossingen. Het vertrekpunt is het huidige algemene parkeerbeleid van de gemeente. Daar waar het nodig bespreken partijen op lokaal/project niveau de mogelijkheden voor maatwerk.
- 2.2.9 Partijen hechten groot belang aan zorgvuldige communicatie bij verdichtings- en transformatieprojecten. Eigen Haard ontwikkelt per project waar sprake is van impact op de omgeving een communicatie- en participatieplan dat wordt afgestemd met de gemeente en HvUK.

2.3 Beter benutten bestaande voorraad

- 2.3.1 Eigen Haard heeft in 2024 een scan uitgevoerd naar de mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad via transformatie meer woningen toe te voegen. Eigen Haard en de gemeente onderzoeken in gezamenlijkheid 1 pilotproject om bijvoorbeeld via woningdelen of optoppen meer woningen toe te voegen. Zowel Eigen Haard als gemeente draagt hieraan bij.

2.4 Sturen via woonruimtebemiddeling

- 2.4.1 Partijen maken nieuwe afspraken over de lokale en regionale voorrangsregelingen. Partijen volgen de uitvoering van deze afspraken en de slaagkansen voor diverse doelgroepen via de jaarlijkse 'rapportage woonruimteverdeling' en periodieke monitoring.
- 2.4.2 Eigen Haard doet ervaringen op met 'woningdelen' in Aalsmeer en bespreekt de ervaringen met de gemeente Uithoorn en HvUK. Bij gebleken geschiktheid van het instrument bepalen partijen of en zo ja op welke wijze woningdelen ingezet wordt in de gemeente Uithoorn.
- 2.4.3 De gemeente onderzoekt of urgentieregelingen voor huurders in het middensegment mogelijk zijn.

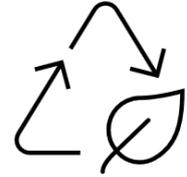
2.5 Betaalbaar houden van woonlasten

- 2.5.1 Partijen streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. Om ook de secundaire doelgroep en middeninkomens goed te bedienen, neemt het aandeel huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens en in het middensegment toe (zie ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse in bijlage 2). Jaarlijks wordt de ontwikkeling in kaart gebracht en besproken met de gemeente en HvUK. Driejaarlijks beoordeelt Eigen Haard in overleg met huurderskoepel Alert of aanpassingen in het streefhuurbeleid nodig zijn.
- 2.5.2 Partijen dragen bij aan de bestaanszekerheid van huishoudens door te sturen op woonlasten. Eigen Haard volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk. In 2025 betekent dit dat de huursom niet harder mag stijgen dan de CAO-loonontwikkeling van december tot en met november minus 0,5%.
- 2.5.3 Eigen Haard kan gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengsten zet Eigen Haard in om hun sociale huurwoningen betaalbaar, beschikbaar en/of duurzaam te maken. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Eigen Haard bespreekt de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks met huurderskoepel Alert.
- 2.5.4 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren, oplopende schulden te voorkomen én ontruiming op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, zetten de gemeente en Eigen Haard de samenwerking vanuit het 'Convenant Vroegsignalering' voort.
- 2.5.5 Eigen Haard zet de 'maatwerkregeling huurverlaging' voort. Via de maatwerkregeling worden huurders geholpen die een structurele terugval in inkomen hebben en daardoor moeite hebben om de huur te betalen.
- 2.5.6 Partijen hebben oog voor huurders die zich zorgen maken over de betaalbaarheid van hun woonlasten. Partijen voeren samen een voorlichtingscampagne zodat huurders weten waar zij terecht kunnen met vragen of een gesprek over betaalbaarheid of financiële ondersteuning.

3. Duurzaamheid

Opgave en ambitie

We werken in de gemeente Uithoorn aan een klimaatbestendige en aardgasvrije woningvoorraad, met als einddoel een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We houden ons daarbij de komende jaren aan de Nationale Prestatieafspraken: de prioriteit ligt bij het 'toekomstklaar' isoleren van de woningvoorraad en het uitfaseren van EFG-energielabels.



De komende jaren gaan we gezamenlijk op zoek naar de beste aardgasvrije warmteoplossingen op wijkniveau. Hierbij is het van groot belang om plannen en planningen vroegtijdig met elkaar te bespreken. Ook willen we de komende jaren samen leren en ervaring opdoen als het gaat om klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Woningen waarvan de kwaliteit achterblijft, pakken we aan. Daarbij zorgen we én voor goed onderhoud én voor goede communicatie met onze huurders. Eigen Haard besteedt twee derde van haar investeringsbudget aan het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen.

We zetten stappen in klimaatadaptatie en circulariteit, vergroening en biodiversiteit. Daarvoor trekken partijen waar mogelijk met elkaar op, zoeken actief afstemming met elkaar en organiseren van elkaar leren.

3.1 Isolatie van de woningvoorraad

- 3.1.1 Eigen Haard committeert zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE en met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Bij een complexmatige aanpak wordt ook het merendeel van de D-labels verbeterd. Individuele woningen met een EFG-label worden aangepakt bij planmatig onderhoud of na een mutatie. Jaarlijks informeert Eigen Haard de gemeente en HvUK over de ontwikkeling van de energielabels. (Zie bijlage 3 voor ontwikkeling energielabels.)
- 3.1.2 Indien Eigen Haard complexen met 'gespikkeld bezit' verduurzaamt, spant zij zich in om via de aannemer ook particuliere eigenaren deel te laten nemen aan het verduurzamingsproject.
- 3.1.3 Eigen Haard zet in op (toekomstklaar) isoleren van woningen, waarbij de 'isolatiestandaard' het uitgangspunt is. Via onderhoudsprojecten en waar mogelijk een individuele aanpak bij gespikkeld bezit wordt op deze manier ook een deel van de woningen met een D-energielabel verbeterd.

3.2 Warmtetransitie: van het aardgas af

- 3.2.1 Om de warmtetransitie te versnellen, spannen de gemeente, Eigen Haard en HvUK zich in om onder regie van de gemeente, op basis van het warmteprogramma, wijkuitvoeringsplannen (WUP's) te ontwikkelen. De gemeente ontwikkelt de eerste wijkuitvoeringsplannen voor Thamerdal, Legmeer en Zijdelwaard. Eigen Haard en HvUK worden daarbij betrokken, leveren data, expertise en kennis vanuit hun taken en verantwoordelijkheden en passen plannen aan op basis van de WUP's. Eigen Haard en HvUK helpen mee om draagvlak te creëren bij de huurders in de wijk. Uitgangspunt bij de warmtetransitie is dat alternatieven voor aardgas voor de huurders betaalbaar en betrouwbaar zijn.
- 3.2.2 Eigen Haard rapporteert drie maal per jaar aan de gemeente over de 'huidige opwek in vermogen' en de toename van de hoeveelheid duurzaam vermogen ten opzichte van de periode ervoor.

3.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

- 3.3.1 De gemeente voert regie op de totstandkoming van een lokaal hitteplan in 2025, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan bewustwording en kwetsbare doelgroepen (zoals ouderen, chronisch zieken en jonge kinderen). De gemeente betreft Eigen Haard en HvUK bij de ontwikkeling van het hitteplan.
- 3.3.2 De gemeente brengt uiterlijk in 2026 via 'stresstesten' risico's met betrekking tot hitte, droogte en wateroverlast in kaart. De gemeente, Eigen Haard en HvUK participeren in regionale en lokale risicodialogen over klimaatadaptatie die mede naar aanleiding van de stresstesten worden gehouden. De opgedane inzichten uit deze dialogen bespreken partijen in het duurzaamheidsoverleg en waar nodig worden maatregelen getroffen.
- 3.3.3 Als uit stresstesten risico's op het gebied van hittestress in een wijk naar boven komen, beoordelen partijen wat de bijdrage kan zijn van de gemeente, Eigen Haard en bewoners om hittestress te verminderen. Om het gebruik van losse airco's te voorkomen, identificeren Eigen Haard en HvUK kansen voor (passieve) koeling in de zomer aan de woning of in de buitenruimte (denk aan het plaatsen van zonwering).
- 3.3.4 Partijen informeren elkaar pro-actief over geplande ruimtelijke ontwikkelingen en stemmen af welke kansen bijvoorbeeld ophoogprojecten (gemeente) en nieuwbouw/renovatie-projecten (Eigen Haard) bieden om klimaatadaptatieve maatregelen te nemen of te stimuleren.
- 3.3.5 Waar mogelijk zetten partijen inheemse beplanting in voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en het welzijn van mensen. Bij alle groenprojecten die Eigen Haard uitvoert, onderzoeken Eigen Haard en de gemeente actief hoe een bijdrage geleverd kan worden aan het versterken van de biodiversiteit. Eigen Haard is daarbij verantwoordelijk voor aanpassingen aan het eigen woningbezit, de gemeente is verantwoordelijk voor aanpassingen in de openbare ruimte.
- 3.3.6 Partijen werken gezamenlijk aan bewustwording bij initiatieven om tuinen te vergroenen en biodiversiteit te bevorderen. De gemeente helpt bij het in kaart brengen en onder de aandacht brengen van mogelijke subsidies.
- 3.3.7 In het licht van klimaatadaptatie een leefbaarheid kunnen noodzakelijke maatregelen voor de openbare ruimte impact hebben voor maatregelen aan gebouwen en vice versa. Partijen zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goede afstemming in het kader van die onderlinge afhankelijkheid. Dat kan per situatie (gebied of project) verschillen en is dus maatwerk. Partijen maken per project afspraken over een goede afstemming, waaronder een eerlijke verdeling van kosten.
- 3.3.8 Eigen Haard en de gemeente werken ieder aan beleid op het gebied van circulariteit en klimaatadaptatie. Partijen wisselen hun beleid, inzichten en ervaringen uit in het 'duurzaamheidsoverleg' en passen geleerde lessen waar mogelijk toe in volgende projecten.

3.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag

- 3.4.1 De gemeente, Eigen Haard en HvUK spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede terug te dringen en hittestress te verminderen. Zij doen dit door het opzetten van een bewustwordingscampagne en het onder de aandacht brengen van energiecoaches, energiefixers en andere regelingen.
- 3.4.2 Gemeente spreekt de intentie uit om energiecoaches en energiefixers na 2025 te continueren en gaat in gesprek met Eigen Haard over de mogelijke bijdrage van Eigen Haard aan deze projecten.

3.5 Woningkwaliteit

- 3.5.1 Daar waar sprake is van noodzakelijk onderhoud, loden leidingen en/of vocht-, tocht- en schimmelproblemen in het bezit van Eigen Haard in de gemeente Uithoorn, lost Eigen Haard dit op.
- 3.5.2 Eigen Haard informeert de gemeente en HvUK periodiek over aanstaande renovatie- en groot onderhoudsprojecten. Voor eventuele vragen van huurders over de planning of het onderhoud, verwijzen gemeente en HvUK naar Eigen Haard.
- 3.5.3 Eigen Haard doet funderingsonderzoek in risicogebieden door het plaatsen van meters in woningen. Partijen stemmen de rapportage die daaruit volgt met elkaar af en verkennen vervolgstappen.

4. Wonen en zorg

Opgave en ambitie

We zien de komende jaren een sterke groei van senioren en andere aandachtsgroepen. Om 'langer thuis wonen' te faciliteren, kijken we gericht waar de ondersteunende zorg- en welzijnsvoorzieningen verstevigd moeten worden, waar de bestaande woningvoorraad moet worden aangepast en waar extra seniorenwoningen nodig zijn. Ouderen die willen doorstromen naar een passender woning, faciliteren en helpen we.



Bij de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen zorgen we voor een goede balans met regulier woningzoekenden. We zien begeleiding als belangrijke randvoorwaarde om alle aandachtsgroepen goed in de wijk te laten landen. Om de juiste begeleiding te organiseren, zetten we in op een goede samenwerking onderling en met zorg- en welzijnspartijen.

4.1 Huisvesten van senioren

- 4.1.1 Gemeente en Eigen Haard dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende seniorenwoningen zoals die is geduid in de Regionale Woonzorganalyse, waarbij zij aandacht hebben voor de nabijheid van voorzieningen. Zodra de portefeuillestrategie van Eigen Haard is opgesteld, maken partijen nadere afspraken over de bijdrage van Eigen Haard aan deze opgave, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Partijen monitoren jaarlijks de voortgang.
- 4.1.2 De gemeente organiseert een 'kanskaart-sessie nieuwbouw' met Eigen Haard en HvUK. De 'kanskaart-sessie nieuwbouw' heeft als doel om in kaart te brengen op welke plekken in de gemeente Uithoorn kansen zijn om via nieuwbouw extra seniorenwoningen te realiseren.
- 4.1.3 Initiatieven voor nieuwe woonzorgconcepten worden altijd besproken tussen de gemeente en Eigen Haard. Partijen geven concreet invulling aan het woonzorgconcept 'Lang leven thuis flat'.

4.2 Faciliteren doorstroming en 'langer thuis wonen'

- 4.2.1 Partijen stellen een gezamenlijk maatregelenpakket voor doorstroming op, waarbij de gemeente de mogelijkheden verkent om praktische ondersteuning via bijvoorbeeld verhuiscoaches mogelijk te maken.
- 4.2.2 Om doorstroming van senioren naar een beter passende woning te faciliteren, continueren partijen 'Van Groot Naar Beter', waarbij het uitgangspunt wordt dat huurders zelf uit het passende woningaanbod op Woningnet kunnen kiezen (in plaats van directe bemiddeling door Eigen Haard).
- 4.2.3 Partijen maken door middel van een voorlichtingscampagne bewoners en netwerkpartners bewust van 'langer thuis'. Woningaanpassingen, zorg- en welzijnsaanbod en doorstroming zijn daar een onderdeel in.
- 4.2.4 De gemeente organiseert een 'kanskaart-sessie bestaande bouw' met Eigen Haard en HvUK. De 'kanskaart-sessie bestaande bouw' heeft als doel om in kaart te brengen op welke plekken mogelijkheden zijn om 'langer thuis wonen' in de bestaande woningvoorraad te faciliteren, bijvoorbeeld door met zorg- en welzijnspartijen een ontmoetingsruimte te ontwikkelen.

4.3 Wmo en woningaanpassingen

- 4.3.1 De gemeente en Eigen Haard herijken de (werk)afspraken in het kader van Wmo. In de geactualiseerde (werk)afspraken is aandacht voor aanpassingen in de woningen, aanpassingen in de algemene ruimtes en aanpassingen om de brandveiligheid bij scootmobiel-oplaadpunten te garanderen.
- 4.3.2 De gemeente en Eigen Haard inventariseren samen de voorraad Wmo-woningen in de gemeente Uithoorn.
- 4.3.3 Eigen Haard en HVUK treden in overleg met zorgpartijen om te verkennen of en op welke wijze het aantal zichtbare 'sleutelkastjes' aan de woongebouwen verminderd kan worden.

4.4 Huisvesting van aandachtsgroepen

- 4.4.1 Zodra de 'wet Versterking regie volkshuisvesting' in werking treedt, maken partijen in afstemming met de regio concrete afspraken over de lokale opgave en ieders bijdrage aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Om een goede balans te houden met de huisvesting van reguliere woningzoekenden, hanteren partijen 30% als signaalwaarde voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Eigen Haard monitort de toewijzing aan aandachtsgroepen in relatie tot reguliere woningzoekenden jaarlijks door middel van de 'rapportage woonruimteverdeling' en periodieke monitoring.
- 4.4.2 Met betrekking tot de aandachtsgroepen met een 'indicatie begeleid thuis met wooncomponent' implementeren Eigen Haard en de gemeente de '10 werkafspraken voor de uitstroom'. Partijen verkennen of deze werkafspraken ook toegepast kunnen worden op andere woningzoekenden met een zorg- en begeleidingsvraag. In deze verkenning worden in ieder geval meegenomen de doelgroepen die een zorg-en begeleidingsaanvraag hebben, maar geen indicatie begeleid thuis met wooncomponent op grond van de Wmo hebben. Bijvoorbeeld woningzoekenden die uitstromen uit instellingen op grond van andere wetgeving, zoals de WLZ en inwoners die nu al in de gemeente (zelfstandig) wonen met een nader met elkaar te speciëren zorgvraag.
- 4.4.3 De huisvesting van statushouders is een wettelijke taakstelling van de gemeente. Eigen Haard draagt hieraan bij door woningen met voorrang beschikbaar te stellen, waarbij begeleiding van statushouders een belangrijke voorwaarde is voor een 'goede landing'. Gemeente en Eigen Haard monitoren vier maal per jaar de voortgang in het 'ketenpartner-overleg'.
- 4.4.4 Specifiek voor de doelgroep jongeren, maakt Eigen Haard gebruik van tijdelijke 'jongerencontracten'. Eigen Haard volgt de slaagkansen van jongeren via de jaarlijkse 'rapportage woonruimteverdeling'. Partijen evalueren de effectiviteit van het instrument 'jongerencontract' en sturen bij waar nodig.

4.5 Optimaliseren samenwerking 'wonen en zorg'

- 4.5.1 Om de afstemming tussen de gemeente en Eigen Haard te optimaliseren, wordt een tactisch overleg ('werkgroep wonen en zorg') georganiseerd. De werkgroep wonen en zorg bewaakt de voortgang en stemt af over de diverse wonen en zorg thema's in deze samenwerkingsafspraken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

5. Leefbaarheid en participatie

Opgave en ambitie

De leefbaarheid in sommige buurten staat onder druk. Dat vraagt een intensievere samenwerking en een integrale leefbaarheidsaanpak. We onderkennen de noodzaak en gaan dit gezamenlijk vormgeven, waarbij we beginnen in de wijken Thamerdal, Europarei en Centrum. Hierbij werken we samen met bewoners. We zorgen samen voor een stevige aanpak van woonfraude en ondermijning.



5.1 Samen werken aan leefbare wijken

- 5.1.1 Eigen Haard maakt gebruik van een monitoringsinstrument om te bepalen welke inzet in welke wijken nodig is, het 'wijkselectiemodel'. Eigen Haard organiseert een periodieke afstemming over de inzet op wijken met de gemeente en HvUK.
- 5.1.2 Eigen Haard continueert de extra inzet van middelen en menskracht in Thamerdal, Europarei en Centrum. Om samen te werken aan de leefbaarheid zijn 'korte lijnen' van groot belang. De gemeente benoemt een vast aanspreekpunt voor leefbaarheidskwesties in deze wijken.
- 5.1.3 Gemeente en Eigen Haard onderzoeken de noodzaak en mogelijkheid voor een integrale aanpak (integrale wijkaanpak, achter de voordeur aanpak, of anders) om de leefbaarheid in Thamerdal, Europarei en Centrum te verbeteren.
- 5.1.4 Partijen sluiten een 'convenant woonfraude' af, maken op basis hiervan concrete werkafspraken en handelen hiernaar.
- 5.1.5 Langdurige leegstand (> 6 maanden) heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid. Partijen willen (langdurige) leegstand bij slooppanden zoveel mogelijk voorkomen en zetten de beheeraanpak die is ontwikkeld bij de Plesmanlaan in voor andere gebieden/panden.
- 5.1.6 Gemeente brengt in overleg met Eigen Haard en andere corporaties in kaart welke buurtkamers er zijn. Vervolgens verkennen partijen welke afspraken met onder andere de welzijnspartijen kunnen bijdragen aan het stimuleren van ontmoeting.

Bijlage 1: ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard

Ontwikkeling aantal sociale en middensegment huurwoningen

Sociale huurwoningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	3.648	3.641	3.643	3.625	3.581	3.659
Voorraadontwikkeling						Ontwikkeling 2025 > 2028
nieuwbouw	0	48	0	0	87	135
liberalisatie	-7	-3	-4	-3	-6	-16
verkoop	0	0	0	-1	-3	-4
sloop	0	-43	-14	-40	0	-97
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	-7	2	-18	-44	78	18
Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december	3.641	3.643	3.625	3.581	3.659	18

Middensegment huurwoningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal middensegment woningen per 1 januari	361	388	402	406	485	491
Voorraadontwikkeling						Ontwikkeling 2025 > 2028
verkoop	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	20	11	0	76	0	107
liberalisatie	7	3	4	3	6	23
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	27	14	4	79	6	103
Totaal middensegment huurwoningen per 31 december	388	402	406	485	491	103

Bijlage 2: ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse

Ontwikkeling sociale woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

Uithoorn	Bezitsverloop SH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	201	148	113	128	104	105	108	109	110	110	111	113
Betaalbaar	1.729	315	317	290	267	254	241	232	224	215	208	199
Aftoppingsgrens laag	699	2.107	2.058	2.009	1.966	1.923	1.898	1.868	1.829	1.803	1.778	1.760
Aftoppingsgrens hoog	365	374	449	516	573	670	710	757	806	847	886	916
Liberalisatiegrens	476	561	572	552	543	582	593	588	587	584	578	573
Middensegment	178	136	134	130	128	125	118	111	107	100	93	89
Middensegment EH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Zelfstandig	3.648	3.641	3.643	3.625	3.581	3.659	3.668	3.665	3.663	3.659	3.654	3.650

Uithoorn	Bezitsverloop SH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	5%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Betaalbaar	43%	8%	8%	7%	7%	6%	6%	6%	5%	5%	5%	5%
Aftoppingsgrens laag	17%	52%	51%	50%	48%	46%	45%	45%	44%	43%	43%	42%
Aftoppingsgrens hoog	9%	9%	11%	13%	14%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%
Liberalisatiegrens	12%	14%	14%	14%	13%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Middensegment	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	2%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	91%	90%	90%	90%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%

Ontwikkeling middensegment woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

Uithoorn	Bezitsverloop MSH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Betaalbaar	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens laag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens hoog	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liberalisatiegrens	-	7	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3
Middensegment	355	375	396	401	480	487	502	503	504	508	512	516
Middensegment EH	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	3	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Zelfstandig	361	388	402	406	485	491	506	507	508	512	516	520

Uithoorn	Bezitsverloop MSH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Betaalbaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens laag	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens hoog	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Liberalisatiegrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Middensegment	9%	9%	10%	10%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	9%	10%	10%	10%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

Bijlage 3: ontwikkeling energielabels Eigen Haard

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
A++++	121	141	141	141	141	141	141
A+++	83	83	83	83	83	83	83
A++	12	12	71	71	147	234	262
A+	275	275	275	275	275	275	275
A	1.302	1.302	1.302	1.302	1.302	1.301	1.300
B	781	791	791	969	1.105	1.112	1.111
C	934	928	920	881	844	840	838
D	229	226	241	168	112	112	115
E	103	102	96	49	12	11	9
F	70	70	69	42	12	11	11
G	99	99	56	50	33	30	29
	4.009	4.029	4.045	4.031	4.066	4.150	4.174

Bijlage 4: definities

Aandachtsgroepen

Gebaseerd op het 'wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting', verstaan we in de gemeente Uithoorn onder de aandachtsgroepen:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening die wegens ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
- Uitstromers maatschappelijk opvang;
- Uitstromers beschermd wonen;
- Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
- Uitstromers accommodaties jeugdhulp;
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 mnd);
- Uitstappende sekswerkers;
- Statushouders.

Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

Doelgroepen van beleid

Alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

Warmtetransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn straten met woningen die deels bestaan uit corporatiewoningen en deels uit voormalige corporatiewoningen die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren.

Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Isolatiestandaard

Een minimale waarde in de netto warmtebehoefte van een woning, waaraan de woning moet voldoen om van het gas af te kunnen.

Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt (€879,66 prijspeil 2024).

Middeninkomens

Huishoudens met een middeninkomen hebben een jaarinkomen tussen € 47.699 tot € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en tussen de € 52.671 en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

Middensegment huurwoningen

Woningen waarvan de kale huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand (prijspeil 2024) ligt en die volgens het puntensysteem 143 tot en met 186 punten hebben.

Netto ontwikkeling woningvoorraad

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

Nultredenwoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Soorten Management Plan (SMP)

Gemeentelijk beleid hoe om te gaan met biodiversiteit in de stad, en met beschermde dieren- en plantensoorten.

Transformatie

Omzetten in een andere vorm. Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande woongebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, optoppen of ombouw van kantoorpanden.

Woning delen

Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Woonfraude

Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning. Onder woonfraude vallen bijvoorbeeld zoals illegale onderverhuur, prostitutie in de woning of telen/verkopen drugs.

Zorggeschikte woningen

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

Tekenblad

Overeengekomen te gemeente Uithoorn op 2024.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uithoorn



.....

Dhr. F. Hoekstra - wethouder wonen

Namens Eigen Haard



.....

Mevr. A. Huntjens – directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging Uithoorn & de Kwakel



.....

Mevr. P. Vermeer-Van Leenen - voorzitter