



Woonzorgvisie

Gemeente Uithoorn 2023 - 2035



Datum 4 december 2023

Met ondersteuning van RIGO.



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

Inhoud

1	Naar een Woonzorgvisie voor de gemeente Uithoorn	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Terugblik	1
1.3	Totstandkoming Woonvisie	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Trends, woonopgaven en uitgangspunten	5
2.1	Trends, kaders en woonopgaven	5
2.2	Actuele beleidsuitgangspunten.....	6
3	Visie en speerpunten	10
4	Voldoende woningen	13
4.1	Wat zien we?	13
4.2	Wat willen we bereiken, wat gaan we doen?.....	14
4.3	Het woningbouwprogramma	15
5	Meer woningen voor jongeren, ouderen en aandachtsgroepen	18
5.1	Wat zien we?	18
5.2	Wat willen we bereiken?	21
6	Betaalbaar wonen	25
6.1	Wat zien we?	25
6.2	Wat willen we bereiken?	25
7	Toekomstbestendige en vitale wijken en dorpen	27
7.1	Wat zien we?	27
7.2	Wat willen we bereiken?	28
8	Van visie naar uitvoering	30
8.1	Woningbouwprogramma, sturing en afwegingskader	30
8.2	Prestatieafspraken met corporaties en huurders.....	30
8.3	Samenwerkingstafel woningbouw	31
8.4	Samenwerkingstafel wonen welzijn zorg	31
8.5	Regionale samenwerking	31
8.6	Monitoring en evaluatie	32
8.7	Uitvoeringsprogramma	32
	Bijlage 1 Onderwerpen voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties	33

1 Naar een Woonzorgvisie voor de gemeente Uithoorn

1.1 Inleiding

De Woonvisie Uithoorn 2013-2023 bepaalde de koers van het woonbeleid in de afgelopen periode. Met het verstrijken van de looptijd van deze Woonvisie en de recente ontwikkelingen op het gebied van wonen, is het tijd om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Er gebeurt veel op het gebied van wonen, en andere domeinen, waar we in de nieuwe Woonvisie op moeten inspelen.

In dit hoofdstuk kijken we eerst kort terug naar de vorige woonvisie. Vervolgens gaan we in op de wijze waarop deze nieuwe Woonvisie tot stand is gekomen. We sluiten af met een leeswijzer.

1.2 Terugblik

Maar eerst kijken we even terug naar wat de ervaringen zijn met de vorige Woonvisie en wat we daarvan kunnen meenemen bij het opstellen van een nieuwe Woonvisie.

Even terugkijken...

We kijken kort terug naar de afgelopen beleidsperiode. De Woonvisie 2013-2023 was de opvolger van de visie 2009-2012. Het was geen radicale koerswijziging, maar een aanscherping op basis van actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten. De Woonvisie richtte zich op de volgende thema's:

- Aantrekkelijk voor gezinnen, meer variatie en kwaliteit
- Invloed voor de woonconsument
- Betaalbaarheid
- Wonen met welzijn en zorg
- Ontwikkelingen woningvoorraad (bestaande voorraad en nieuwbouw)
- Organisatie

Halverwege de looptijd van de Woonvisie is het Actieplan Wonen (2017) opgesteld. De groeiende economie na de crisisjaren had een aantrekkende werking op mensen richting de regio. De schaarste aan woningen nam sterk toe, met stijgende huizenprijzen en oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen als gevolg. Het Actieplan was gericht op intensivering van de aanpak gericht op de doelgroepen starters en jongeren, middeninkomens, potentiële doorstromers, spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen. Het Actieplan bevatte 11 acties (zie kader rechts).

1. **Maatwerkoplossing gericht op potentiële doorstromers**
2. **Stimuleren middensegment huur voor middeninkomens**
3. **Stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens**
4. **Ondergrens aan de voorraad sociale huur stellen**
5. **Tijdelijke sociale huurwoningen en tijdelijke huurcontracten**
6. **Woningdelen faciliteren**
7. **Continueren starterslening**
8. **Ruimte bieden voor 'niches' in de woningmarkt**
9. **Versnellen van woningbouw**
10. **Afstemmen van woningbouw met regiogemeenten**
11. **Ruimte bieden voor aanpassen van woningen**

Terugkijkend kunnen we het volgende concluderen:

- We zijn erin geslaagd de woningvoorraad flink uit te breiden (+ 1.125 in 2013 tot en met 2022);
- We zijn erin geslaagd om boven de destijds afgesproken ondergrens te blijven wat betreft het aantal sociale huurwoningen. Per saldo is het aantal sociale huurwoningen toegenomen. Hierdoor zijn we in de buurt gebleven van 30% sociale huurwoningen in de voorraad;
- Ongeveer 1/3 van de nieuwe woningen is opgeleverd als betaalbare koopwoning (tot NHG-grens);
- Daarnaast zijn we erin geslaagd in projecten te sturen op de vanuit beleid gewenste segmenten. Hierdoor is met name de situatie ten aanzien van ondergrens en spreiding van sociale huurwoningen en het vergroten van variatie en keuzemogelijkheden verbeterd;
- Op basis van de meest recente monitor woonbeleid (2021) kunnen we ook concluderen dat het merendeel van de activiteiten uit de Woonvisie en Actieplan zijn of worden uitgevoerd. Maar we maakten ook een kanttekening: de spanning op de woningmarkt baart ons zorgen. De vraag naar woningen is zo groot dat de prijzen van koopwoningen en de inschrijfduur voor sociale huurwoningen sterk zijn gestegen. De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt staat onder druk.

Leerpunten

In 2022 heeft de Rekenkamer Uithoorn een onderzoek uitgevoerd naar ons woonbeleid en een aantal leerpunten geformuleerd die we hebben meegenomen bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie:

- We hebben ons beleid uitgewerkt en deels aangepast aan de veranderde woningmarkt (zie bijvoorbeeld het Actieplan Wonen uit 2017). Vervolgens zijn in uitwerkingen (lokaal of regionaal) instrumenten ingezet om aan te sluiten op de snel veranderende woningmarkt. Die aanvullingen leiden tot versnippering. Dat gaat ten koste van de duidelijkheid van (de voortgang van) het woonbeleid, zoals ook door de Rekenkamer is aangegeven. In de nieuwe Woonvisie willen we zoveel mogelijk zaken integreren in één document. Daarbij willen we wel oog blijven houden voor het gegeven dat woonbeleid nu eenmaal zeer dynamisch is, niet in de laatste plaats door beleidsvoornemens en wetswijzigingen zoals die door het Rijk worden voorgesteld. Bovendien willen we een werkwijze die past bij de beleidscyclus van de Omgevingsvisie.
- Het beleid was niet altijd concreet genoeg geformuleerd om de voortgang en uitvoering goed te kunnen volgen en controleren. Aanbevolen wordt om in het toekomstige beleid zo goed mogelijk SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden) geformuleerde doelstellingen op te nemen.

- Tot slot zien we dat de mogelijkheid voor de gemeente om invloed uit te oefenen grenzen kent. Daar komt bij dat de beschikbare capaciteit op het gebied van het beleidsveld wonen beperkt is, zeker in het licht van de huidige tendens om de regie op de woningmarkt te verstevigen (landelijk, regionaal en lokaal). Dat noopt ons kritisch te zijn op wat we wel en niet doen. Effectiviteit en proportionaliteit zijn daarbij wat ons betreft leidend. Dat zullen we in ons nieuwe woonbeleid explicieter aan de orde stellen.

1.3 Totstandkoming Woonvisie

Met meeneming van bovengenoemde inzichten zijn we gestart met het proces om te komen tot deze nieuwe Woonvisie. We zijn gestart met het bepalen ‘wat we zien’ in onze gemeente. Vervolgens hebben we bepaald ‘wat we er van vinden’. Dit heeft geleid tot de Woonvisie die er nu ligt: een visie waarin staat wat we willen bereiken in onze gemeente en hoe we dat dan willen gaan doen.

We kunnen de doelen in onze Woonvisie niet realiseren zonder draagvlak en medewerking van bij het wonen betrokken organisaties en van onze inwoners. De Woonvisie is dan ook tot stand gekomen in samenwerking met allerlei belanghouders zoals woningcorporaties, de Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel, zorg- en welzijnspartijen en marktpartijen. Zij hebben gedurende meerdere bijeenkomsten hun inbreng geleverd. Daarnaast hebben we een internetpeiling uitgezet onder onze inwoners. Ook is gebruik gemaakt van de resultaten van de regionale Woonzorganalyse Amstelland en het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Daarin zijn waarin tevens de woonwensen van huishoudens uit de gemeente Uithoorn geïnventariseerd. Aanvullend heeft RIGO een beknopt woningmarktonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). En we hebben de input van onze inwoners tijdens het participatietraject van de Omgevingsvisie meegenomen.

Landelijk beleid: van woonvisie via woonzorgvisie naar Omgevingsvisie met volkshuisvestelijk programma

De landelijke regelgeving over woonvisies is flink in beweging. Sinds 2022 zijn gemeenten verplicht een woonvisie op te stellen. De minister wilde vanaf 2024 een woonzorgvisie verplicht stellen. In 2023 werd bekend dat de minister er voor kiest het woon(zorg)beleid te integreren in de Omgevingswet, als onderdeel van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting. De wetgeving is nog niet definitief. De Tweede Kamerverkiezingen in 2023 vormen een onzekere factor.

Wonen en zorg raken steeds meer verweven. De voortgaande vergrijzing en de extramuralisering van de zorg leiden er toe dat er in Nederland steeds meer ouderen langer thuis (moeten en willen) blijven wonen, ook als zij een beroep gaan doen op de zorg. Veel woonvisies bevatten al een hoofdstuk wonen en zorg. De Taskforce Wonen en zorg stimuleert sinds enige tijd dat woonvisies veel aandacht besteden aan deze doelgroep en bevordert de term ‘woonzorgvisie’.

Sinds 2022 formuleert de minister van Volkshuisvesting veel beleid en programma’s op het gebied van wonen die sturend zijn voor het woonbeleid van onder andere gemeenten. Hij besteedt qua doelgroepen niet alleen aandacht aan ouderen, maar legt ook de nadruk op andere aandachtsgroepen (in het programma Een thuis voor iedereen). Het gaat dan om doelgroepen die zorg of begeleiding nodig hebben in combinatie met wonen: groepen met een medische of sociale indicatie, (voormalig) dak- en thuislozen, statushouders, woonwagengewoners, arbeidsmigranten en studenten.

De gemeente kiest voor een groeimodel

Onze woonvisie biedt een kader voor de middellange termijn. Daarom willen wij rekening houden met en voorsorteren op de veranderende landelijke wetgeving, zowel wat betreft de verbreding naar zorg en aandachtsgroepen als de inbedding in de Omgevingswet. We hebben een Omgevingsvisie die kaders biedt voor wonen (zie kader in paragraaf 2.2). In deze woonvisie worden deze kaders verder uitgewerkt en verbreed. De vertaling van visie naar de uitvoering nemen we op in een separaat Uitvoeringsprogramma, voorsortierend op een ‘volkshuisvestelijk programma’ op termijn.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we eerst de trends en ontwikkelingen en de woon(zorg)opgaven die op onze gemeente afkomen. In hoofdstuk 3 formuleren we kort de kern van onze visie en onze speerpunten. In daarop volgende hoofdstukken werken we elk van de vier speerpunten uit. We sluiten de Woonvisie af met een toelichting op de vertaalslag van visie naar uitvoering in hoofdstuk 8. Het meer gedetailleerde Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie is een separaat document.

2 Trends, woonopgaven en uitgangspunten

2.1 Trends, kaders en woonopgaven

De bevolking en daarbij passende woonvoorkeuren en -behoeften zijn voortdurend in verandering. Ook de woningvoorraad en hoe deze gebruikt wordt verandert. Economische ontwikkelingen en beleid beïnvloeden de prijs van woningen, of woningen verhuurd of verkocht worden, hoeveel en wat voor soort woningen gebouwd worden en wie toegang hebben tot een hypotheek of (sociale) huurwoning.

De belangrijkste ontwikkelingen en kaders die ons woonbeleid beïnvloeden zijn:

Bevolkingsontwikkeling: migratie en vergrijzing

De Nederlandse bevolking groeit volgens prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek de komende decennia door. Deze groei is het gevolg van een buitenlands migratieoverschot. Binnen de bevolking zal de grootste groei plaatsvinden in de groep ouderen, en meer specifiek oudere alleenstaanden. De vergrijzing zorgt zo ook voor een verdere huishoudensverdunding; het gemiddelde huishouden wordt kleiner. Dit zorgt voor extra groei in het aantal huishoudens.

Woningvraag en -tekort

Los van de toekomstige ontwikkelingen, is er op dit moment in Nederland al sprake van een aanzienlijk tekort aan woningen, met name in de stedelijke regio's zoals Amsterdam. Naast de woningbehoefte in aantal woningen, zal door de vergrijzende bevolking ook de vraag naar type woningen veranderen. Ouderen en alleenstaanden hebben andere woonwensen. Zo kunnen zij toe met kleinere woningen, neemt de behoefte aan wonen nabij verschillende voorzieningen toe, evenals het wonen in voor senioren geschikte woningen en woningen waar verschillende vormen van zorg en ondersteuning geboden kan worden.

Verstopping en doorstroming

In feite zijn er voldoende ruime eengezinswoningen voor het aantal grotere huishoudens in de toekomst. Maar het groeiende aantal oudere huishoudens overweegt pas serieus om te verhuizen als er heel aantrekkelijke alternatieven voor handen zijn. Meestal blijven zij zitten in hun vertrouwde veelal ruime eengezins(koop)woningen. De doorstroming op de woningmarkt is dus beperkt, waardoor (betaalbare en/of ruime) woningen voor starters en jonge gezinnen nog maar langzaam vrijkomen. Wel ontstaat bij (jongere) ouderen steeds meer het besef dat het belangrijk is goed na te denken over hoe je zo lang mogelijk zelfstandig en naar wens kunt wonen en welke opties er dan zijn.

Wonen en zorg

De (dubbele) vergrijzing en de extramuralisering¹ van de zorg zetten door en het wordt duidelijker dat er nieuwe oplossingen gevonden moeten worden tussen intramuraal verblijf en langer in de eigen woning blijven wonen in. Voor senioren en andere aandachtsgroepen moeten zorg en begeleiding goed en efficiënt worden georganiseerd. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt vormt dit een uitdaging. Bovendien kan de juiste woning op de juiste plek bijdragen aan een verminderde zorgvraag en bovendien aan een spoedig of meer volledig herstel.

¹ Er zijn steeds minder instellingen waar mensen terecht kunnen; de zorg wordt steeds meer als thuiszorg geleverd.

Verduurzaming

De noodzaak de opwarming van de aarde te beperken heeft geleid tot internationale, nationale en lokale afspraken en regels over verduurzaming: isolatie, energietransitie en klimaatbestendigheid (o.a. water, bodem). Dit vergt ook veel van gemeenten, verhuurders en eigenaar-bewoners, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Behalve technische uitdagingen, liggen er uitdagingen op het gebied van onder andere draagvlak en betaalbaarheid.

Dynamiek op de woningmarkt

Door verschillende ontwikkelingen (waaronder de energiecrisis, hoge inflatie, de gestegen hypotheekrente) staan betaalbaarheid en woningprijzen onder druk. Het vinden van (betaalbare) woonruimte of het kunnen blijven betalen van de woonlasten is voor meer mensen een probleem. Steeds meer inwoners dreigen zo niet te kunnen voorzien in een van de belangrijkste basisbehoeften: een woning.

Ook stokt de verkoop van nieuwbouwwoningen. De kosten voor woningbouw nemen juist eerder toe dan af door de gestegen bouwkosten en de strengere normen voor duurzaamheid. Daar komt nog bij dat de rijksoverheid wil dat tweederde van de nieuwbouw betaalbaar is. We merken dat hierdoor het risico ontstaat dat de ontwikkeling van nieuwbouwplannen vertraagt.

Rijksbeleid in beweging

In het licht van de problematiek op de woningmarkt, voert het rijk sinds 2022 een ambitieus volkshuisvestingsbeleid. Onder de paraplu van een Nationaal woon- en bouwprogramma zet het rijk onder andere in op een hoge woningproductie, de bouw van tweederde in het betaalbare segment, de huisvesting van diverse aandachtsgroepen en urgenten. In het voorjaar van 2023 zijn in heel Nederland regionale Woondeals gesloten. In deze Woondeals zijn afspraken gemaakt welke bijdrage regio's gaan leveren aan het oplossen van het huidige woningtekort, de invulling van de toekomstige woningbehoefte en het vergroten van het aanbod betaalbare woningen.

Deze beleidsintensivering brengt met zich mee dat er veel nieuwe en gewijzigde regelgeving aan komt die van invloed is op de beleidsmogelijkheden (meer sturing vanuit rijk en provincie, meer taken voor de gemeente). Dat biedt mogelijk kansen, maar legt tegelijkertijd een groot beslag op de beperkte ambtelijke capaciteit.

Kort samengevat zijn **de belangrijkste woon(zorg)opgaven** in onze gemeente:

- Voorzien in de groeiende woningbehoefte
- Voorzien in de veranderende vraag (ouderen, starters, betaalbare woningen)
- Goed wonen voor ouderen, ook als zij zorg nodig hebben
- Huisvesting van aandachtsgroepen
- Verduurzaming van woningen en woonomgeving
- Leefbare wijken

Deze opgaven worden in de hoofdstukken over de speerpunten (hoofdstukken 4 t/m 7) verder toegelicht.

2.2 Actuele beleidsuitgangspunten

Bovendien zijn er nog relevante lokale en regionale ontwikkelingen en uitgangspunten die van belang zijn voor de Woonvisie.

Regionale samenwerking

We maken onderdeel uit van de deelregio Amstelland/Meerlanden en van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Op het gebied van wonen zijn onder meer afspraken gemaakt over regionale doelen en onderlinge afstemming in het Woonakkoord Amstelland/Meerlanden (2021) en in de Woondeal MRA (2023). De Woondeal wordt verder geconcretiseerd, onder meer voor de vertaling van de bouwambities in aantallen naar tweederde betaalbare woningen en naar vormen van ouderenhuisvesting per (deel)regio en per gemeente. Op een aantal onderwerpen wordt in de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting aan gemeenten gevraagd regionaal af te stemmen. Dit om te zorgen dat alle gemeenten een 'fair share' nemen in het aanbod van sociale huurwoningen (in de nieuwbouw en in de totale woningvoorraad) en in de integrale opgave huisvesting aandachtsgroepen inclusief afspraken over zorg- en begeleiding. De huisvesting van de verplichte urgenten in de woonruimteverdeling vraagt om afstemming van de huisvestingsverordeningen.

Gemeentelijke beleidsuitgangspunten

De nieuwe Woonvisie geeft een vervolg aan enkele thema's uit de Woonvisie 2013-2023, zoals een meer gevarieerde woningvoorraad, betaalbaarheid en de samenhang tussen wonen en zorg in het licht van de vergrijzing. Daarnaast bouwt de nieuwe Woonvisie voort op een aantal recent vastgestelde gemeentelijke uitgangspunten. Het meest belangrijk zijn de Omgevingsvisie 2040 (2022) en het Coalitieakkoord en College-uitvoeringsprogramma (2022-2026). Daarnaast stelt de Gebiedsvisie Groene en recreatieve verbindingszone kaders voor ruimtelijke ontwikkeling. Deze stukken zijn kaderstellend voor de visie op wonen, zoals geformuleerd in het volgende hoofdstuk. De belangrijkste kaders uit deze stukken voor de Woonvisie zijn hieronder weergegeven. Beleidsnota's op meer specifieke onderwerpen zoals duurzaamheid, bestaanszekerheid, welzijn en zorg spelen een rol bij de uitwerking van de speerpunten in latere hoofdstukken.

Omgevingsvisie 2040

- Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing in de gemeente Uithoorn. Toch streeft de gemeente er naar een bijdrage te leveren aan de hoge woningvraag in de regio. Hiervoor wordt ook gekeken naar nieuwe woonvormen zoals **tijdelijk/flexwonen**.
- Hierbij is het uitgangspunt dat er vooral gebouwd wordt voor **doelgroepen die nu in de knel komen**: starters en jongeren, middeninkomens, potentiële doorstromers en spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen.
- De woningbouw is **afwisselend van uitstraling**, met hoogte accenten, en past bij het karakter van de directe omgeving.
- **Inbreiding** (binnen bestaande bebouwing nieuwe woningen bouwen) kan plaatsvinden bij voorzieningencentra en mogelijk in woonwijken met een ruime opzet.
- Bij **bedrijventerrein Uithoorn** (Amstelzone) wordt verkend of op termijn de milieuzonering aangepast kan worden zodat ruimte ontstaat voor woningbouw. Randvoorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van de economische vitaliteit van het bedrijventerrein en Uithoorn als geheel.
- Zowel alle nieuwbouw als te ontwikkelen openbare ruimte is **klimaatadaptief en energieneutraal**. Vanaf 2040 zijn alle woningen energieneutraal.
- **Inbreiding** heeft de voorkeur, uitbreiding in het groen vindt alleen gecontroleerd plaats binnen daartoe aangewezen provinciale en rijkskaders.

Coalitieakkoord 2022-2026

De behoefte aan woningen is voor alle leeftijdsgroepen hoog. Woningzoekenden uit Uithoorn en De Kwakel willen we een streepje voor geven bij het beschikbaar komen van woningen, maar onze gemeente is geen eiland en er moet vrijheid zijn om zich van buiten de gemeente in onze dorpen te kunnen vestigen. In de op te stellen vernieuwde woonvisie is aandacht voor:

- Woningen bouwen voor eigen inwoners;
- Woningvoorraad sluit aan bij de bevolkingssamenstelling van Uithoorn en De Kwakel;
- De demografische ontwikkeling en lokale behoefte is leidend;
- Woningen passend bij elke levensfase waardoor doorstroom extra wordt gestimuleerd;
- Verdichting van woningbouw door middel van hoogteaccenten;
- Een aantrekkelijke en groene omgeving waarbij erkende groengebieden niet volgebouwd worden;
- Behoud van karakteristieke dorpsgezichten en cultuurlandschappen.

Koppeling met het College Uitvoeringsprogramma 2022-2026

Het coalitieakkoord en de Omgevingsvisie zijn belangrijke kaders voor ons denken en handelen, ook op het gebied van wonen. Het College Uitvoeringsprogramma legt een heldere koppeling tussen doel, maatschappelijke effecten en opgaven. Als we focussen op wonen, dan zijn de meest relevante thema's en de betreffende doelen, maatschappelijke effecten en opgaven waarop we de voorliggende Woonvisie richten de volgende:

WONEN & WERKEN DOEL <i>Een duurzame, gezonde en veilige omgeving waarin het prettig wonen, werken, verplaatsen en verblijven is.</i>		
	Maatschappelijke effecten	Opgave
Groen, blauw en duurzaam omarmen	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeentelijke organisatie en haar inwoners en ondernemers zijn energieneutraal en fossiel onafhankelijk 2. De fysieke leefomgeving is bestand tegen extreme weersinvloeden 3. De omgeving is biodivers en het groen heeft een hoge natuur- en belevingswaarde 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminder het gebruik van grondstoffen en stimuleer het hergebruik van materialen • Verminder het energieverbruik en schakel over op duurzame bronnen voor energie en warmte • Verminder de effecten als gevolg van klimaatverandering (droogtestress, hittestress, wateroverlast, afname biodiversiteit)
Gezond en veilig leven	<ol style="list-style-type: none"> 1. De omgeving is schoon met een passende uitstraling en is fysiek en sociaal veilig 2. Inwoners bewegen, verblijven en ontmoeten elkaar in de leefomgeving 3. Overlast en hinder en daaruit voorkomende gezondheidsschade zijn zoveel mogelijk beperkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Zorg voor een schone en veilige leefomgeving en betrek hierbij inwoners • Verbeter mogelijkheden om prettig te verblijven, te recreëren en te ontmoeten in de leefomgeving • Neem de effecten op gezondheid mee bij het inrichten van de leefomgeving
Toekomstbestendig wonen en verplaatsen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mensen met lokale binding hebben de mogelijkheid te wonen in de gemeente 2. Er is balans tussen verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminder de lokale druk op de woningmarkt • Verbeter de aansluiting van de woningvoorraad op de vraag en ontwikkeling van de Uithoornse samenleving
Sociaal en cultureel verbinden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kwetsbare doelgroepen kunnen gebruik maken van de ruimtelijke voorzieningen 2. De identiteit en historie van de gebieden komt terug in de inrichting 3. Gemeentelijk vastgoed faciliteert effectief en efficiënt de maatschappelijke doelstellingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Houd rekening met kwetsbare doelgroepen bij het realiseren en beheren van de openbare ruimte, maatschappelijk vastgoed en woningbouw • Zet het maatschappelijk vastgoed in om verschillende maatschappelijke functies elkaar te laten versterken

SAMENLEVING DOEL <i>Onze inwoners ervaren welzijn en perspectief en kunnen volwaardig deelnemen aan de samenleving.</i>		
	Maatschappelijke effecten	Opgave
Jeugd en onderwijs	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jeugd krijgt passende zorg en voorzieningen geboden om gezond op te kunnen groeien 	<ul style="list-style-type: none"> • Zet in op preventie, signaleer hierdoor eerder en pleeg passende interventies om complexere problemen te voorkomen

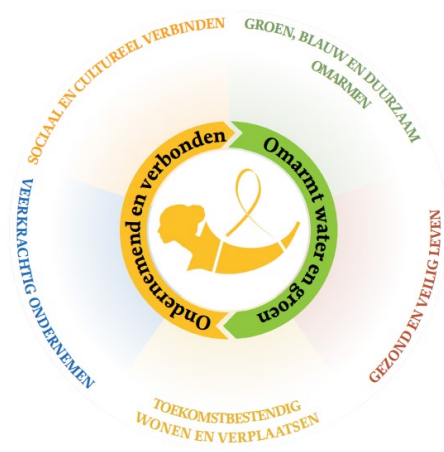
	2. Kinderen en jongeren groeien veilig en zoveel mogelijk in hun eigen omgeving op	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren aansluiting van ondersteuning en zorg voor de complexere problemen met aandacht voor het hele gezin
Bestaanszekerheid, arbeidsparticipatie en inburgering	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inwoners hebben de zekerheid dat zij in hun eerste levensbehoeften kunnen voorzien 2. Inwoners zijn financieel zelfredzaam 3. Inwoners nemen naar vermogen deel aan het arbeidsproces 4. Inburgeraars zijn geïntegreerd in de Uithoornse samenleving. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkomen waar mogelijk door inzet op vroegsignalering en preventie • Vanuit bestaanszekerheid de verbinding leggen naar woonvraagstukken en duurzaamheid (zoals energiearmoede)
Maatschappelijke ondersteuning, sport en cultuur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inwoners zijn optimaal zelfredzaam 2. Inwoners die dat nodig hebben krijgen passende zorg en voorzieningen geboden die de kwaliteit van hun leven vergroot 3. Inwoners voelen zich fysiek en mentaal gezond 4. De sociale samenhang binnen Uithoorn is sterk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zet in op preventie en signaleer hierdoor eerder en pleeg passende interventies om potentiële problemen te voorkomen • Stimuleer een gezonde leefstijl, bevorder mentale gezondheid en faciliteer gezond ouder worden • Vergroot de toegankelijkheid van onze welzijnsvoorzieningen en intensiveer het gebruik van onze sport en cultuurvoorzieningen • Creëer een beweegvriendelijke openbare ruimte met voldoende plek voor ontmoeting, beweging, ontspanning • Versterken van de sociale basis waarbij specifieke aandacht is voor diversiteit, inclusie en kansengelijkheid

3 Visie en speerpunten

Ook in de toekomst is de gemeente Uithoorn een aantrekkelijke plek om te wonen. Zoals de Omgevingsvisie 2040 stelt: in 2040 zijn Uithoorn en De Kwakel fijne plekken om te zijn. Een goede balans tussen stedelijkheid en openheid is daarbij leidend. Daarom wordt op plekken waar we verdichten extra aandacht besteed aan de openbare ruimte, bijvoorbeeld met een groene of open uitstraling. Uithoorn is duurzaam en gezond, en dat uit zich in de leefkwaliteit. Een gezonde lucht, een ruim aanbod aan dagelijkse voorzieningen en een aantrekkelijke buitenruimte met prettige verbindingen naar het levendige dorpshart en naar het landschap via waterrijke groenstructuren en historische erfgoederen. Groene, watterrijke ('blauwe') structuren die ook bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast en het bevorderen van de natuur. Uithoorn geeft ruimte. Dat is hoe we Uithoorn in 2040 graag zien.

De visie voor onze gemeente is in de kern: "een duurzame, gezonde, verbonden en veilige leefgemeenschap". Vijf centrale pijlers hangen sterk met elkaar samen en versterken elkaar waar mogelijk. Samen vormen zij het ontwikkelbeeld voor onze gemeente in 2040:

- Groen-blauw en duurzaam omarmen
- Gezond en veilig leven
- Toekomstbestendig wonen en verplaatsen
- Veerkrachtig ondernemen
- Sociaal en cultureel verbinden



In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten van de gebieden en de ambities voor de ontwikkeling, het behoud en de bescherming van de fysieke leefomgeving van Uithoorn beschreven.

Wat betekent dat voor het wonen?

We koesteren de suburbane woonmilieus in een aantrekkelijk open landschap met karakteristieke dorpsgezichten en cultuurlandschappen. Grootstedelijke voorzieningen zijn vanuit de gemeente goed bereikbaar. We zoeken creatief naar mogelijkheden om woningen bij te bouwen voor het groeiende aantal kleinere huishoudens in onze gemeente. We verhogen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit door gevarieerde architectuur en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Zo pakken we het woningtekort aan en wordt onze woningvoorraad gevarieerder, beter passend bij de samenstelling van onze bevolking. Meer dan nu zijn er aantrekkelijke en geschikte woonvormen voor ouderen, jongeren en andere al dan niet kwetsbare doelgroepen. Voor senioren is dit een stimulans om door te stromen naar een nieuwe comfortabele woonsituatie, waar wonen welzijn zorg (op termijn) meer in balans is. Jonge gezinnen van binnen en buiten de gemeente kunnen ook terecht in de bestaande woningvoorraad. We benutten ook andere mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te gebruiken. We hebben aandacht voor de betaalbaarheid van woon- en energielasten. Dit is van belang voor het welzijn en de bestaanszekerheid van grote groepen huishoudens. Ook willen we dakloosheid voorkomen. We bouwen overwegend betaalbare woningen. We werken continu aan toekomstbestendige wijken en dorpen, die duurzaam, vitaal en leefbaar zijn.

Op basis van deze visie formuleren we de volgende vier speerpunten voor de Woonvisie:

Voldoende woningen

De vraag naar woningen is groot, zowel binnen onze gemeente als vanuit de regio. In de periode 2023 tot 2035 zijn er 1.100 extra woningen nodig in onze gemeente. Binnen de randvoorwaarde om de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van de wijken en het buitengebied te bewaren, voegen we woningen toe. De nadruk ligt op inbreiding. We willen creatief omgaan met de ruimte die er is en tegelijkertijd die gezonde en duurzame leefomgeving met een hoge kwaliteit bewaken. Een selectieve en zorgvuldige verdichting met hoogteaccenten of meervoudig ruimtegebruik kan nieuwe kwaliteit toevoegen aan de suburbane omgeving. Naast het plegen van nieuwbouw, voegen we in onze gemeente ook woningen toe middels het anders inrichten van onze bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door woningen te splitsen.

Meer woningen voor jongeren, ouderen en aandachtsgroepen

Bij de woningbouw zetten we zoveel mogelijk in op het toevoegen van woningen die zorgen voor een variatie in onze woningvoorraad. En ook woningtypen die in lokale behoeften van specifieke doelgroepen voorzien. De woningvoorraad gaat zo beter aansluiten bij de veranderende samenstelling van de bevolking.

We willen groepen die in de knel komen en lokale bewoners bij nieuwbouw een streepje voor geven. Zo komt doorstroming op gang en kunnen vrijkomende eengezinswoningen een bijdrage leveren aan de regionale woningvraag. Want we zijn geen eiland en met name jonge gezinnen bieden nieuwe vitaliteit.

Er wonen in onze gemeente steeds meer oudere stellen en oudere alleenstaanden, vaak in ruime eengezins(koop)woningen. We willen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en zelfstandig kunnen blijven wonen. Essentieel is dat de juiste combinatie van wonen, welzijn en zorg beschikbaar is. Dit kan in de eigen woning zijn. Maar we willen dat senioren ook kunnen kiezen voor een andere woonvorm, zoals bijvoorbeeld een comfortabel gelijkvloers appartement of hofje, in de eigen wijk of op een andere aantrekkelijke plek. Naast het creëren van aantrekkelijke woonvormen voor ouderen, willen we ook belemmeringen om te verhuizen zoveel mogelijk wegnemen en zo de doorstroming bevorderen. We willen invulling geven aan de opgave vanuit het Rijk om een grotere rol te nemen bij de huisvesting van allerlei aandachtsgroepen (Een thuis voor iedereen).

We willen dus voor deze lokale vraag met name het instrument van de nieuwbouw inzetten en zo woonvormen toevoegen die voldoen aan de behoeften en de wensen van de verschillende groepen (maatwerk). Daarnaast zien we mogelijkheden in het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, door doorstroming, een juiste match of een andere bewoning.

Betaalbaar wonen

De woningnood is het meest merkbaar bij jongeren, die geen (betaalbare) huur- of koopwoning kunnen vinden. Daarnaast zijn er verschillende aandachtsgroepen, die door omstandigheden met spoed woonruimte nodig hebben of baat hebben bij begeleiding of specifieke woonruimte. Voor deze groepen willen we betaalbare woonruimte beschikbaar maken, vooral in de huur, maar deels ook in de koop. In de nieuwbouw willen we tweederde betaalbaar bouwen: 30% sociale huur en 36% middeldure huur of betaalbare koop.

Met goed woonbeleid kunnen we een bijdrage leveren aan de bestaanszekerheid van onze inwoners. Maar juist ook om zekerheid van een (betaalbaar) dak boven je hoofd, toegang tot betaalbare zorg en de mogelijkheid om een financiële buffer op te bouwen voor onverwachte

uitgaven. Dit zijn noodzakelijke voorwaarden om de rust en ruimte te vinden die nodig is om je als mens te ontwikkelen en mee te doen in de samenleving. Betaalbaarheid van woon- en energielasten zijn daarmee belangrijke voorwaarden voor bestaanszekerheid.

Toekomstbestendige en vitale wijken en dorpen

Gezien de vergrijzing, de verouderende woningvoorraad en de verduurzamingsopgave is er aandacht nodig voor de toekomstbestendigheid en vitaliteit van bestaande wijken en dorpen in onze gemeente. Hoe kunnen individuele wijken in Uithoorn en De Kwakel invulling geven aan bovengenoemde opgaven? Wat is er in elke wijk nodig voor jongeren of ouderen? Waar zijn er mogelijkheden om nieuwe woningtypes toe te voegen en bestaande woningen te verbeteren? Een wijkgerichte blik is ook zinvol bij de energietransitie, woningisolatie, klimaatadaptiviteit (bodem en water), biodiversiteit en stimuleren van ontmoeten en bewegen.

In de volgende hoofdstukken werken we de speerpunten uit.

Wat gaan we anders doen?

- Sterkere focus op kwantitatieve opgave;
- Sterkere focus op betaalbaarheid van het wonen en het nieuwbouwprogramma;
- Sterkere sturing vanuit rijk/provincie;
- Gerichtere doorstroomstrategie;
- Sterkere focus op potentie bestaande voorraad en herstructurering ;
- Sterkere verknoping woonopgave met duurzaamheidsambities (energie, klimaat, circulariteit, natuurinclusiviteit);
- Sterkere verknoping woonopgave met welzijn en zorg;
- Meer focus op aandachtsgroepen in beeld.

4 Voldoende woningen



4.1 Wat zien we?

Ontwikkeling van onze bevolking en woningvraag

In de Woondeal MRA is voor onze gemeente opgenomen dat we 1.250 nieuwe woningen bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. In onze nieuwe Woonvisie gaan we echter uit van een periode tot en met 2035.

De onderstaande tabel laat de verwachte groei van huishoudens in onze gemeente zien in de periode 2021 tot 2035: deze groeit met circa 1.150 huishoudens. Het huidige woningtekort bedraagt circa 250-300 woningen. Dat betekent dat er in totaal 1.400 extra woningen tot 2035 nodig zijn in onze gemeente. In 2021 en 2022 zijn er in totaal al 300 woningen toegevoegd aan onze voorraad. **Dit betekent dat er in de periode 2023 tot 2035 nog 1.100 woningen toegevoegd moeten worden.** Indien er woningen gesloopt of samengevoegd worden, ligt de benodigde woningbouw hoger.

	Aantal huishoudens	Extra woningbehoefte
1-1-2021	12.650	Huidig tekort 250
1-1-2030	13.550	Huishoudengroei 900
1-1-2035	13.800	Huishoudengroei 250
Totaal extra woningbehoefte 2021-2035		1.400

Bron: Woningmarktonderzoek Rigo, 2023

Woningbouw en bouwlocaties

Gelet op de productie die we de afgelopen jaren hebben gehad en de plannen die in de pijplijn zitten voor de komende jaren, is het zeer de vraag of uitbreiding van de woningvoorraad met 1.100 woningen in 2035 haalbaar is. Ook om het richtgetal in de Woondeal van 1.250 nieuwe woningen in de periode 2022 tot en met 2030 te halen, moeten alle zeilen worden bijgezet.

Cruciale randvoorwaarden zijn daarbij:

- Er moet niet veel planuitval of planvertraging zijn;
- We hebben de mogelijke transformatie van de Amstelzone hard nodig om dit aantal te halen. Amstelzone is een onderzoeksgebied voor transformatie tot een aantrekkelijk en stedelijk woon-werkgebied. De combinatie van de ligging en de fysiek beschikbare ruimte maakt dit een cruciale locatie om bij te dragen aan de opgave waar we voor staan. In de Omgevingsvisie hebben we gesteld dat wordt verkend of op termijn de milieuzonering aangepast kan worden zodat ruimte ontstaat voor woningbouw. Randvoorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van de economische vitaliteit van het bedrijventerrein en Uithoorn als geheel;
- Ook de mogelijke herstructurering van Thamerdal is van belang om in dit licht te zien.

Beperkte ruimte voor extra bouwlocaties

Om te kunnen voorzien in voldoende woningen lopen we aan tegen een belangrijk knelpunt: er is zeer beperkte ruimte in onze gemeente om te bouwen. Beperkingen liggen er bijvoorbeeld vanuit de provincie en het Rijk (bijvoorbeeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Stelling van Amsterdam en Luchthavenindelingsbesluit – LIB5). Daarnaast zijn er kaders gesteld in de Omgevingsvisie die er voor zorgen dat het vinden van ruimte en bouwlocaties een grote uitdaging wordt om in de vraag naar woonruimte te kunnen voorzien. Echter, dat betekent

nog niet dat er niets kan. We zien het als een opgave om binnen de kaders die gesteld zijn kansen te zien voor vernieuwende woonconcepten.

Andere manieren van woningen toevoegen

Woningen kunnen niet alleen worden toegevoegd door nieuwbouw, maar ook door herbestemming van bestaande gebouwen, door optoppen (een bestaande woning verhogen met één of meerdere bouwlagen), het splitsen van woningen en het faciliteren van (pré-) mantelzorgwoningen. Kortom het anders inrichten en beter benutten van de bestaande (woning)voorraad.



4.2 Wat willen we bereiken, wat gaan we doen?

1. We voldoen aan de geraamde vraag en voegen 1.100 extra woningen toe in de periode 2023-2035.

Op basis van onze huidige plancapaciteit is dit haalbaar indien plannen voldoende en snel genoeg tot uitvoering komen, waaronder de transformatie van De Amstelzone naar een gemengd woon-/werkmilieu. We gaan we op zoek naar een manier om ook in De Kwakel, ondanks de ruimtelijke beperkingen, op bescheiden schaal woningen toe te voegen. We sluiten de realisatie van flexwoningen niet uit indien daar noodzaak voor is en zich kansen voordoen.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Samenwerkingstafel Woningbouw oprichten met marktpartijen en corporaties, 2 keer per jaar overleg.
2. Sturing op voortgang van ontwikkeling bouwlocaties en het zo nodig zoeken van aanvullende bouwlocaties.
3. Sturen op het woningbouwprogramma (aantallen en kwaliteit).
4. Verkennen inzet extra instrumentarium inzetten (bijvoorbeeld actief grondbeleid, sturing via Omgevingsplan, aanpassen doelgroepenverordening, verkennen vereveningsfonds, update onderzoek opkoopbescherming).
5. Jaarlijkse monitoring voortgang woningbouwprogramma (aantallen en kwaliteit) en indien nodig bijsturen.

2. We focussen op inbreiding binnen de bestaande bebouwing in plaats van uitbreiding.

Dit doen we door herbestemming van locaties of gebouwen en door te verdichten (sloop/nieuwbouw, transformatie bestaand vastgoed, bebouwen onbebouwde terreinen, meervoudig ruimtegebruik, optoppen, splitsen). Met deze ingrepen willen we ook kwaliteit toevoegen. Waar passend gaan we aan de slag met innovatieve stedenbouwkundige concepten die inspelen op de opgaven waar we voor staan.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Actief op zoek naar inbreidingslocaties (herbestemming, verdichting, meervoudig ruimtegebruik, optoppen, splitsen, et cetera). Daarbij wijkgericht te werk gaan en gericht zoeken naar locaties die voor ouderen interessant zijn.
2. Per wijk analyseren we welke mogelijkheden er zijn om voor senioren geschikte woningen te realiseren.
3. Inspiratiesessie innovatieve stedenbouwkundige concepten en woonvormen.

4. Regelgeving rondom optoppen, woningsplitsen en plaatsing (mantelzorg)units checken en zo nodig verruimen en onder de aandacht brengen.

4.3 Het woningbouwprogramma

Op basis van deze en andere doelstellingen in deze Woonvisie, hanteren we de volgende uitgangspunten voor onze woningbouwprogrammering.

Woningbouwprogramma 2023-2035 gemeente Uithoorn

Aantal woningen

In de periode 2021 tot 2035 is een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.400 woningen (netto) nodig om aan de geraamde groei van de woningbehoefte te voldoen. In 2021 en 2022 is de woningvoorraad overigens al met ruim 300 woningen toegenomen. **Dit betekent een opgave van 1.100 extra woningen in de periode 2023 tot 2035.**

De meeste toevoegingen zullen via woningbouw tot stand komen (inclusief transformatie van panden). Maar ook in de bestaande voorraad kunnen nieuwe woningen worden gecreëerd, bijvoorbeeld via splitsing al dan niet in combinatie met optopping.

Plancapaciteit en locaties

Halverwege 2023 hebben we de volgende plannen in voorbereiding:

- **Harde plannen** (vastgesteld bestemmingsplan of overeenkomst): circa 480 woningen.
- **Zachte plannen:** circa 1.200 woningen (inclusief transformatie Amstelzone).

Als we rekening houden met uitval van circa 30% (door niet doorgaan van plannen of vertraging), dan zou dit voldoende moeten zijn voor het halen van de opgave. Door goede tussentijdse monitoring blijven we de voortgang in de gaten houden en schakelen we tijdig bij indien nodig. Dat kan inhouden dat we creatief op zoek moeten naar aanvullende bouwlocaties.

Woningmarktsegmenten

We hanteren de volgende uitgangspunten in het woningbouwprogramma (zowel nieuwbouw als transformatie):

- Minimaal 30% sociale huur;
- 36% middensegment (middenhuur tot € 1.100 en betaalbare koop tot € 355.000, waarvan een deel < € 275.000). Dit betreft prijspeil 2023. We hanteren de prijsgrenzen zoals die door het Rijk worden bepaald en jaarlijks worden geïndexeerd;
- In geval van sloop van sociale huurwoningen wordt minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen teruggebouwd. Differentiatie op locatie wordt bereikt door andere woningmarktsegmenten toe te voegen via verdichting.

Sociale huurwoningen worden bij voorkeur ontwikkeld of in eigendom/beheer genomen door de woningcorporaties Eigen Haard of Woonzorg. Wij nemen dit op in anterieure overeenkomsten. Echter, ook als andere partijen dan woningcorporaties sociale huurwoningen realiseren, willen we borgen dat het 'echte' sociale huurwoningen zijn. De prijs/kwaliteitsverhouding is conform Aedes Woonstandaard. De instandhoudingstermijn is conform de Doelgroepenverordening. De woningen worden aangeboden via een transparant toewijzingssysteem (Woningnet Stadsregio Amsterdam). De woningen zijn ook beschikbaar voor huisvesting van aandachtsgroepen.

De verdeling in het middensegment tussen middeldure huur (tot € 1.100) en betaalbare koop (< € 355.000) laten we open, zodat hier flexibel mee kan worden omgegaan, afhankelijk van regelgeving, marktomstandigheden en de voorkeur van de opdrachtgever. De instandhoudings-termijn van de middeldure huurwoningen is conform de Doelgroepenverordening.

Woninggrootte en -type

- Circa 75% appartementen;
- Circa 75% van alle woningen heeft maximaal drie kamers;
- Minimaal 50% van alle woningen is geschikt voor senioren (nultredenwoning, geclusterde woonvorm of zorggeschikte woning).

Specifieke doelgroepen

- 50% van de voor senioren geschikte woningen is een woonvorm specifiek bestemd voor senioren met enige vorm van collectiviteit (gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin etc.) en rollator toe- en doorgankelijk;
- We staan open voor initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap, met name voor ouderen, binnen de beperkte ruimtelijke mogelijkheden;
- Minimaal 10% van alle woningen is bedoeld voor de doelgroep alleenstaande jongeren dan wel uitstromers uit instellingen, groepen voor wie een lage huurprijs (onder de 1^e aftoppingsgrens) belangrijker is dan de woninggrootte. Dit is dus een derde van alle nieuw te bouwen sociale huurwoningen;
- Voor jonge gezinnen bouwen we betaalbare koopwoningen (< € 355.000 en < € 275.000).

Per wijk

- Uitgangspunt is dat in iedere wijk senioren geschikte woningen worden gebouwd. Dit is wel afhankelijk van ruimtelijke beperkingen en betreffende locaties;
- In elke wijk streven we naar een goede balans van sociale huur, middensegment en duurdere woningen.

Afwegingskader/Maatwerk per locatie

- We houden oog voor specifieke locatiemarkers, met name wat betreft het woningtype (appartement/eengezins, laagbouw/hoogbouw).
- Voor elk alle nieuwe woningbouwinitiatieven (nieuwbouw / herontwikkeling) met vier of meer zelfstandige woningen geldt het uitgangspunt van 30% sociale huur en 36% middensegment (huur tot € 1.000 of koop tot € 355.000).
- We onderzoeken de invoering van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw, zodat initiatiefnemers die niet aan de gevraagde percentages (kunnen) voldoen, via een afdracht toch een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Dat nemen we mee in de herziening van ons grondbeleid.
- Afwegingskader: bij nieuwe initiatieven toetsen we op bovenstaande segmentering en daarnaast of er aan minimaal vier van de zeven punten uit de categorieën 'woninggrootte en -type' en 'specifieke doelgroepen' wordt voldaan.

Als we **samenvattend** bovenstaande uitgangspunten vertalen naar aantallen nieuw te bouwen woningen in de periode 2023 - 2035 ontstaat het volgende beeld²:

Segmentatie	Aantal
Sociale huur (30% nieuwbouw)	330 van 1.100
Middensegment (36% nieuwbouw)	396 van 1.100
Appartementen (75% nieuwbouw)	825 van 1.100
Woningen max. 3 kamers (75% nieuwbouw)	825 van 1.100
Woningen geschikt voor senioren (min. 50%)	550 van 1.100
Woonvormen voor senioren (min. 25%) (onderdeel van voor senioren geschikt)	275 van 1.100
Goedkope woningen voor jongeren/uitstromers (onderdeel van sociale huur)	110 van 1.100
Totaal	1.100 woningen

NB. De totaalsom komt hoger uit dan 1.100. De aantallen kunnen niet opgeteld worden. Bijvoorbeeld: 75% appartementen zit ook in sociale huur en middensegment.

² We rekenen met een nieuwbouwpoging van 1.400 minus 300 toevoegingen in 2021 en 2022 is 1.100 woningen. Dit aantal wordt zo nodig verhoogd met een compensatie voor de sloop die plaatsvindt in de periode 2023-2035.

5 Meer woningen voor jongeren, ouderen en aandachtsgroepen

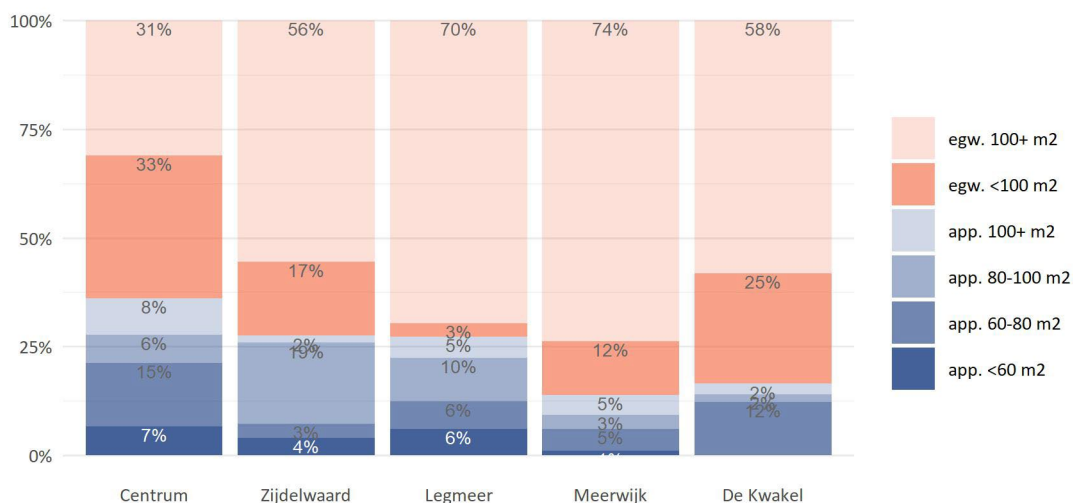


5.1 Wat zien we?

Woningvoorraad: veel ruime gezinswoningen

De huidige woningvoorraad van onze gemeente kent weinig variatie. Driekwart van de woningen is een eengezinswoning. In Meerwijk en in De Kwakel ligt dit aandeel nog hoger. Met name de koopsector in de gemeente (60%) bestaat bijna volledig uit ruime eengezinswoningen van 100 m² of meer. Circa 40% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen, waarvan het merendeel sociaal is (een huurprijs lager dan €808).

Figuur 1. Woningvoorraad naar type en oppervlakte

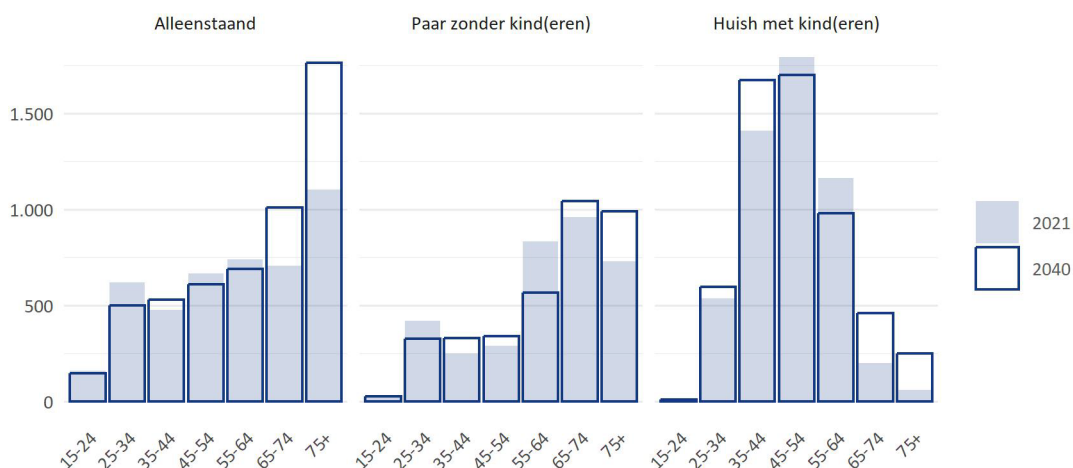


Bron: Woningmarktonderzoek Rigo, Wimra 2021

Weinig aanbod voor jong en oud

De bevolkingssamenstelling in onze gemeente is veranderd. Van oudsher waren we een gemeente met veel gezinnen. Inmiddels is onze bevolking sterk vergrijsd en zal nog meer vergrijzen. Zo zal vooral het aantal alleenstaande 75-plussers in 2035 fors groter zijn dan nu. Veel van deze oudere huishoudens wonen in een eengezins(koop)woning, waar zij eerst met hun gezin woonden (bron: Woningmarktonderzoek Rigo, Wimra 2021).

Figuur 2. Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijdsklasse



Bron: Woningmarktonderzoek Rigo, Wimra 2021

Jongeren wonen veel vaker in een appartement. Dit patroon komt ook terug in het gebruiksoppervlak van woningen: jongeren wonen betrekkelijk vaak in de kleinere woningen. De kansen van starters en jongeren op onze woningmarkt zijn beperkt. Dat geldt niet alleen voor een (sociale) huurwoning, maar ook voor een koopwoning. Het aanbod is gering, zeker als het een betaalbare woning moet zijn. Mogelijk is de positie van jongeren met een (laag) middeninkomen en zonder vast arbeidscontract het lastigst, omdat zij moeilijker voor een hypotheek of een sociale huurwoning in aanmerking komen.

Ook ouderen hebben beperkte kansen op onze woningmarkt. De genoemde groeiende groep 75-plussers woont veelal in een grote eengezinswoning. Sommigen zouden willen verhuizen naar een woning die meer bij hun wensen en levensfase past, maar er is weinig aantrekkelijk en gevarieerd aanbod in onze gemeente. Om verhuizen aantrekkelijker te maken biedt woningcorporatie Eigen Haard haar huurders een regeling Van Groot naar Beter aan.

Maar over het algemeen blijken ouderen ook in onze gemeente weinig verhuisgeneigd (hoe ouder, hoe minder verhuisgeneigd). Vaak woont men al lange tijd in de woning en in de buurt. Drempels zijn ook een mogelijke toename van de woonlasten en het opzien tegen de verhuizing zelf. Als er aantrekkelijk aanbod in de wijk beschikbaar komt, is de drempel om te verhuizen minder groot, omdat men in de bekende (sociale) omgeving kan blijven.

Onze inwoners wonen langer zelfstandig thuis

Mensen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook als ze zorg of begeleiding nodig hebben. Bij ouderen die lichamelijke klachten krijgen en in hun huidige woning willen blijven wonen, vraagt dit onder andere om aanpassingen in de woning. Veel eengezinswoningen zijn met kleine ingrepen goed aanpasbaar of gelijkvloers te bewonen. De geschiktheid van de huidige woningvoorraad verschilt per wijk in onze gemeente. Het algemene beeld is dat een groot deel van de voorraad (nog) niet geschikt is voor ouderen. In de wijken Dorpscentrum en Thamerdal is het percentage niet geschikt te maken woningen veruit het hoogst met 61%. In Legmeer is dit het laagst, met 32%. In Legmeer en ook in Meerwijk en De Kwakel zijn veel woningen geschikt te maken (aanpasbaar). In Zijdelwaard is het percentage al geschikte woningen het hoogst, met 35%.

Voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen is de aanwezigheid van informele structuren of sociale netwerken cruciaal, zeker als er weinig voorzieningen in een wijk zijn. Onze Omgevingsvisie stelt dat veel gezondheidsvoorzieningen nu gebundeld zijn. Als een mogelijke oplossing wordt daarin genoemd dat de dienstverlening van deze eerstelijns hulp meer in de wijk(en) wordt georganiseerd. De algemene verwachting is dat er een tekort ontstaat aan (thuis)zorgpersoneel en dat het aantal mantelzorgers zal gaan afnemen. Zorg en ondersteuning en de betaalbaarheid daarvan staan onder druk. Geclusterde woonvormen voor ouderen kunnen deels soelaas bieden, omdat de zorg efficiënter kan worden ingezet en/of bewoners elkaar kunnen helpen.

Behoeftte aan geclusterde woonvormen, kleinschalig

We zien over de periode 2021-2040 een geraamde toename in de behoefte aan de volgende woonvormen in alle wijken van onze gemeente: regulier wonen, geclusterd wonen (460 woningen tot 2030 en 800 tot 2040), 24-uurszorg SOM en 24-uurszorg PG.³ Er is behoefte aan (kleinschalige) woonvormen, al dan niet specifiek voor senioren. Het gaat daarbij om verschillende ook voor senioren geschikte woningen woonvormen met goede toegang tot medische zorg, nabijheid van voorzieningen, comfort, veiligheid en/of sociale voorzieningen.

Behoeftte aan huur/koop en woningtype

Volgens de woningmarktprognose 2021-2035 ontstaat de grootste uitbreidingsbehoefte in onze gemeente naar huurappartementen (450), terwijl er ook circa 150 extra koopappartementen nodig zijn. Daarnaast is er nog een uitbreidingsbehoefte van 250 eengezinswoningen en 300 eengezinskoopwoningen. Verder zijn er ook kansen voor de wat duurdere huur door verwachte uitstroom van wat beter gesitueerde ouderen vanuit een eengezinskoopwoning naar een huurwoning. Een groot deel van de toekomstige Uithoornse ouderen woont op dit moment al in eengezinswoningen wat deels doorwerkt in de prognose. Omdat er al zoveel eengezinswoningen zijn in Uithoorn, zou de bouwopgave veel meer gericht kunnen worden op voor ouderen geschikte appartementen, waardoor doorstroming van ouderen op gang komt en de vrijkomende woningen kunnen voorzien in de behoefte aan eengezinswoningen. Het aanbod moet dan wel echt 'spot on' zijn, want veel van deze ouderen wonen al goed en hebben weinig animo te verhuizen als er geen aantrekkelijke alternatieven worden geboden.

Huisvesting specifieke aandachtsgroepen

Onze Omgevingsvisie stelt dat bij woningbouw ingezet wordt op voldoende woningen voor mensen met een kwetsbare positie in de samenleving (p.53). Vanuit het Rijk krijgen gemeenten ook nadrukkelijker een taak bij de huisvesting van verschillende zogenaamde 'aandachtsgroepen'.

In de regio geldt dat de Amstelland gemeenten solidair zijn met betrekking tot het realiseren van opvangplekken voor economisch daklozen en eventueel toekomstige lokale MOBW⁴-locaties in de gehele Amstellandregio. Iedere Amstellandgemeente neemt daarin zijn verantwoordelijkheid en spant zich in om op hun grondgebied te zoeken naar geschikte locaties voor inwoners uit de Amstellandgemeenten.

³ Geclusterd wonen: uiteenlopend palet aan woonvormen, van instellingszorg in groepsappartementen tot geclusterde appartementen, hofjes-woningen of zorgboerderijen. 24-uurszorg SOM: intramurale woonvorm voor somatische klachten (lichamelijke aandoeningen).

24-uurszorg PG: intramurale woonvorm voor psychogeriatrische zorg (aandoeningen met de hersenen).

⁴ MOBW: Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Er worden in de regio ook samenwerkingafspraken gemaakt tussen gemeenten, corporaties en zorgaanbieders over de huisvesting van de uitstroom uit instellingen MOBW. Leidraad hierbij zijn de 'Tien Werkafspraken Thuis in de Wijk' (Amsterdam, 2020). Deze afspraken zijn een nadere uitwerking van het rapport 'Regioplan Amstelland Beschermd wonen en dak- en thuisloosheid' (2022, door het college vastgesteld).

In 2021 was onze gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders 21 personen, dit is inmiddels verviervoudigd tot 86 te huisvesten personen in 2023. De verwachting is dat de gemeentelijke taakstelling in de komende jaren verder zal toenemen. Daarnaast blijft de opvang van ontheemden (vluchtelingen, waaronder een fors deel Oekraïners) van belang, waarbij de mogelijke invoering van de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (de 'Spreidingswet') vanzelfsprekend cruciaal is. Dat maakt het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen des te groter.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten hebben we in onze gemeente drie gerealiseerde grootschalige locaties van ieder 100 personen en twee initiatieven met plaats voor respectievelijk 40 en 200 personen. Er is een proces voor Programma Arbeidsmigranten gestart (gereed eind 2023), met nieuwe opgave en nieuw beleid.

Daarnaast is ook de hulp van een krachtige gemeenschap van belang om alle verschillende groepen goed op te vangen en in de samenleving een thuis te bieden.

We hebben in onze gemeente zeven standplaatsen voor woonwagenbewoners. Vooralsnog lijkt dit voldoende.



5.2 Wat willen we bereiken?

1. We willen een meer gevarieerde woningvoorraad voor de lokale vraag.

Een woningvoorraad die qua samenstelling beter aansluit op onze veranderende bevolkingssamenstelling en de veranderende woningvraag. We zetten daarom in op het toevoegen van woningtypen die we nu niet veel hebben. We hebben overwegend appartementen nodig en kleinere woningen met maximaal drie kamers. Ook zien we kansen voor meer variatie in het aanbod specifiek voor ouderen (waaronder ook meer collectieve woonvormen) en voor jongeren en spoedzoekers. Zo werken we aan differentiatie en toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad, die beter aansluit bij de lokale vraag. Lokale woningzoekenden willen we bij de nieuwbouw waar mogelijk een streepje voor geven.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Sturing op het woningbouwprogramma: hierin is opgenomen dat we vooral appartementen en kleinere (maximaal 3 kamers) woningen bouwen en woningen voor jongeren, ouderen en aandachtsgroepen.
2. Lokale woningzoekenden voorrang geven bij de oplevering van nieuwe woningen. We benutten de mogelijkheden in de Huisvestingsverordening en gaan in de vrije sector hierover in gesprek met ontwikkelaars en corporaties.

2. We willen de positie van lokale jongeren op de woningmarkt verbeteren.

Zodat zij – indien zij dat wensen - in onze gemeente kunnen (blijven) wonen. We willen woningen toevoegen door nieuwbouw. We willen dat minimaal 10% van alle nieuwbouwwoningen geschikt en betaalbaar is voor (onder andere) deze groep. Daarnaast willen we zoeken naar manieren om met name voor jongeren, maar ook voor spoedzoekers, de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Sturing op woningbouwprogramma: hierin is o.a. opgenomen minimaal 10% kleine en betaalbare woningen (sociale huur onder de 1^e aftoppingsgrens) voor jongeren en uitstroom.
2. Nagaan of de huidige afspraken over tijdelijke huurcontracten (144 contracten op 325 gelabelde woningen) voor jongeren goed werken.
3. Betaalbare woonmogelijkheden vergroten voor jongeren en spoedzoekers in de bestaande voorraad door bijvoorbeeld woningdelen en hospitaverhuur te stimuleren.
4. Starterslening handhaven.

3. We willen de kansen van jonge gezinnen op de woningmarkt vergroten.

Door een passend nieuwbouwprogramma, maar met name door in te zetten op doorstroming van ouderen vanuit de bestaande woningvoorraad. De eengezinswoningen komen dan vrij voor jonge gezinnen. De grote voorraad eengezins(koop)woningen is bij jonge gezinnen in trek (zowel lokale vraag als regionale vraag). In de nieuwbouw willen we vooral inzetten op betaalbare koopwoningen (< € 275.000 en < € 355.000) die bereikbaar zijn voor startende tweeverdieners en jonge gezinnen.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Sturing op woningbouwprogramma: hierin is o.a. opgenomen betaalbare koopwoningen tot € 275.000 en tot € 355.000.
2. Inzetten op doorstroming van ouderen zodat eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen (zie hieronder).
3. Starterslening handhaven.

4. We willen de doorstroming van ouderen actief bevorderen en ook bewustwording en kennis onder ouderen over het langer zelfstandig thuis wonen vergroten.

Dit doen we door kennis aan te reiken en faciliteiten te bieden (bijvoorbeeld voorrang en ondersteuning). Als doorstroming op gang komt, krijgen meer ouderen de kans in een woning terecht te komen die bij hun levensfase, portemonnee en wensen past. Wanneer ouderen tijdig verhuizen naar een passende, voor senioren geschikte woningwoning kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen en is zorg en welzijn beter te organiseren. We willen daarom ook de bewustwording en kennis onder ouderen vergroten over langer zelfstandig wonen, zodat zij tijdig gaan nadenken over het aanpassen van hun woning of verhuizen naar een voor senioren geschikte woningen of beschermde woonvorm. We willen transparant zijn over de mogelijkheden en beperkingen (kosten, zorg en ondersteuning).

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Onderzoeken en opstellen van een pakket van faciliteiten dat ouderen helpt om te verhuizen naar een meer passende woning indien men dat wenst. We willen dit niet alleen in de sociale huursector verbeteren (evaluatie Van Groot naar Beter), maar ook nagaan wat we voor eigenaar-bewoners kunnen organiseren.
2. Voorlichting aan ouderen over:
 - Alternatieve woonmogelijkheden (zie hieronder)
 - Mogelijkheden tot woningaanpassing.
 - Beschikbaarheid van voorzieningen
 - Zorgmogelijkheden
 - Ontmoetingsmogelijkheden
3. Overzicht maken voor ouderen van het in de gemeente aanwezige geschikte woningaanbod en variëteit daarbinnen (bijvoorbeeld via internet en/of een folder).

5. We willen dat er een voldoende en aantrekkelijk aanbod komt aan woonvormen voor ouderen die willen verhuizen.

In principe is dat in elke wijk en in de nabijheid van voorzieningen. We willen dat minimaal 50% van alle nieuwbouwwoningen geschikt is voor senioren⁵ (nultreden en rollator toe- en doorgankelijk). 50% van deze woningen is een woonvorm specifiek bestemd voor senioren en met enige vorm van clustering en collectiviteit. Het is belangrijk dat het aanbod gevarieerd is (bijvoorbeeld individueel/collectief, flat/begane grond) en aansluit op de wensen van verschillende groepen ouderen (leeftijden, leefstijlen). Ook willen we ruimte bieden voor kleinschalige en individuele oplossingen (splitsen, mantelzorgwoningen).

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Onderzoek naar woonwensen en -behoeftes van lokale ouderen.
2. Sturen op woningbouwprogramma: hierin is een groot deel op ouderen gericht en wordt ook nadrukkelijk per wijk gekeken.
3. Stimuleren van kleinschalige oplossingen en eigen initiatief (woningsplitsing, mantelzorgunits), middels onder andere actieve communicatie en het belichten van goede voorbeelden

6. We willen de woon- en leefsituatie van ouderen in onze gemeente verbeteren.

Daarbij gaat het niet alleen om de woning zelf, maar ook over zorg, welzijn, voorzieningen en de toegankelijkheid van de woonomgeving. We willen dat de woon- en leefomgeving in onze gemeente dementievriendelijk is.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Verbeteren van de toegankelijkheid van de woonomgeving voor ouderen (rollatorvriendelijk, bankjes, dementievriendelijk).
2. Samen met Eigen Haard nagaan of de juiste woningen zijn gelabeld exclusief voor ouderen of met voorrang voor ouderen. Daarbij de ligging ten opzichte van voorzieningen betrekken en per wijk bekijken.

⁵ Geschikte seniorenwoningen zijn nultredenwoningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

7. We willen dat er goede huisvestingsmogelijkheden zijn voor uitstromers uit MOBW-voorzieningen, economisch daklozen en we geven urgente woningzoekenden voorrang.

Dit past in landelijk beleid en regionale afspraken. We willen dat minimaal 10% van alle nieuwbouwwoningen geschikt en betaalbaar is voor (onder andere) uitstromers uit instellingen.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Verplichte categorieën urgente woningzoekenden aanpassen in de Huisvestingsverordening.
2. Regionale afspraken maken over huisvesten uitstroom MOBW en implementeren. Voor de samenwerkingsafspraken zijn “Tien Werkafspraken Thuis in de Wijk” (Amsterdam, 2020) uitgangspunt.
3. Huisvesting economisch daklozen door uitvoeren regionale afspraken, bevorderen hospitaerverhuur Onder de Pannen (dit is voor maximaal 9 maanden) en eventueel inzet leegstaande panden.

8. We willen dat er voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden zijn voor statushouders en voor arbeidsmigranten in onze gemeente.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders volbrengen.
2. Vaststellen en uitvoeren programma arbeidsmigranten.

6 Betaalbaar wonen



6.1 Wat zien we?

Knelpunten op onze woningmarkt

In onze woningmarkt staan betaalbaarheid en beschikbaarheid in alle segmenten onder druk. Dat geldt niet alleen voor (sociale) huur, maar ook voor een koopwoning. Het aanbod is gering, zeker als het een betaalbare woning moet zijn. De actuele vraag in onze gemeente richt zich vooral op betaalbare huur, middeldure en dure koop. De vraagpatronen zijn echter niet gelijk aan de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen. Er zijn dus knelpunten, fricties op de woningmarkt. Betaalbare huur (tot de sociale huurgrens en ook middeldure huur) en middeldure koop worden veel meer gevraagd dan dat er daadwerkelijk woningen vrij komen in deze segmenten. Hierdoor wordt er in onze gemeente veel verhuisd naar dure huurwoningen, die wel beschikbaar zijn.

Sociale huurwoningen

Het aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente is circa 29%. Daarbij voldoen we grotendeels aan het streven zoals dat op rijksniveau en in de regionale Woondeal is opgenomen (30% sociale huurwoningen in de totale voorraad).

Toch is de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen een aandachtspunt, net als de wachttijden. De vraag van specifieke aandachtsgroepen neemt toe, zoals de uitstroom van instellingen die in de komende jaren meer over alle gemeenten verdeeld gaat worden. In de huidige markt, waarin de doorstroming stopt en prijzen en wachttijden oplopen, is het (op tijd) bemachtigen van een woning lastig voor jongeren en jonge gezinnen. Woningzoekenden uit zowel de primaire als de secundaire doelgroep kunnen in aanmerking komen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties (huurprijsgrens €808). Woningcorporaties zijn gehouden om passend toe te wijzen: voor inkomens uit de primaire doelgroep geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens een maximale huur van €647, voor 3-of meerpersoonshuishoudens een maximale huur van €693. De genoemde maxima zijn prijspeil 2023, deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid.

Particuliere huur- en koopwoningen

Huishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op een betaalbare koopwoning of op een particuliere huurwoning in het middensegment (tot circa € 1.100). Deze woningen zijn weinig voorhanden in onze gemeente.

Daarnaast zien we net als elders in Nederland dat door de hoge inflatie en sterk gestegen energiekosten, de bestaanszekerheid van inwoners onder druk staat. Het wonen en de betaalbaarheid ervan voor de verschillende inkomensgroepen is één van de pijlers van het zorgen voor bestaanszekerheid voor al onze inwoners.

We proberen daarnaast dakloosheid, energie-armoede en energie-afsluitingen te voorkomen middels Vroeg Signalering (hiervoor: Vroeg Eropaf). Over de aanpak voorkomen huisuitzettingen maken we afspraken met belangrijke partners, zoals Eigen Haard.



6.2 Wat willen we bereiken?

- 1. We gaan overwegend betaalbare woningen bouwen: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.**

In lijn met het rijksbeleid zetten we in op tweederde betaalbaar, bestaande uit 30% sociale huurwoningen en 36% in het middensegment (middeldure huur < € 1.100 en betaalbare koop < € 355.000) in de nieuwbouw. In de koop willen we voor de lagere middeninkomens ook betaalbare koopwoningen tot € 275.000 realiseren. Eveneens in lijn met het rijksbeleid willen we een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad hebben en behouden.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Sturen op woningbouwprogramma: 30% sociale huur en twee derde betaalbaar.
2. Inventariseren en bijstellen sturingsinstrumentarium (zie ook speerpunt 1).
3. Nieuwe peiling voor eventuele invoering opkoopbescherming.
4. Uitwerken Woondeal.

2. We willen een meer evenwichtige verdeling van betaalbare woningen tussen wijken.

We willen ons huidige beleid doorzetten om een meer evenwichtige verdeling van betaalbare woningen tussen de verschillende wijken te bereiken. Dat betekent: in wijken met veel sociale huurwoningen inzetten op overige categorieën, in wijken met weinig sociale huur inzetten op toevoegen sociale huur.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Sturen op woningbouwprogramma.

3. We borgen de bestaanszekerheid van onze inwoners.

In de concept Nota Bestaanszekerheid wordt ook een link gelegd naar het wonen. Vanuit woonbeleid dragen we bij aan bestaanszekerheid door de betaalbaarheid van het wonen zo goed mogelijk te garanderen voor al onze inwoners. Daarbij zetten we onder andere in op betaalbare woningen bouwen én behouden in de toekomst, informatie en bewustwording en vroegsignalering van betalingsproblemen. In onze aanpak gaan we uit van nul huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden en schulden en geen dakloosheid. Bij de aanpak nemen we ook de aanbevelingen van de nationale ombudsman en de kinderombudsman mee. Alleen als huisuitzettingen aan mensenrechtelijke en kinderrechtelijke verplichtingen wordt voldaan kan de waardigheid van gezinnen en de ontwikkeling van kinderen tijdens het huisuitzettingproces beschermd worden. We hanteren het principe Housing First (duurzaam beëindigen van dakloosheid voor mensen met een intensieve hulpvraag) door het bieden van onderdak en ondersteuning.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Nieuw convenant Voorkomen van schuldenproblematiek en huisuitzettingen met duidelijke afspraken over rollen en taken, opnemen in nieuwe prestatieafspraken.
2. Een lokaal aanspreekpunt voor dreigende huisuitzettingen.
3. Monitoren mensen zonder vaste woon/verblijfplaats (helder zicht op aantallen).

7 Toekomstbestendige en vitale wijken en dorpen



7.1 Wat zien we?

Bestaande wijken en kernen

Gezien de vergrijzing, de verouderende woningvoorraad en de opgave op het gebied van verduurzaming, is er aandacht nodig voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande wijken in onze gemeente. De kwaliteit en de geschiktheid van de woonomgeving zijn belangrijk om plezierig zelfstandig te (kunnen blijven) wonen. Het gaat daarbij om zaken als inrichting van de openbare ruimte, openbaar vervoer en voorzieningen ter ondersteuning van de leefbaarheid.

In de Omgevingsvisie staat dat alle ontwikkelingen binnen onze gemeente bijdragen aan een (sociale) veilige, beweegvriendelijke, ontmoetingsvriendelijke en toegankelijke leefomgeving.

Leefbaarheid

In buurten en wijken waar veel sociale huurwoningen zijn geconcentreerd staat de leefbaarheid soms onder druk. Hier wonen relatief veel kwetsbare bewoners. Daarnaast is onder meer sprake van slechte energetische waarde van de woningen, energiearmoede en relatief weinig groen, waardoor waardoor hittestress en wateroverlast reële problemen zijn.

Woningcorporatie Eigen Haard en de gemeente werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in een drietal buurten: Thamerdal, Europarei en Centrum. Samen werken we continu aan een optimale samenwerking.

Naar duurzame wijken

Er ligt een flinke opgave wat betreft de verduurzaming van de bestaande (koop)woningen in onze gemeente. We hebben een Transitievisie Warmte opgesteld in 2021 waarin is omschreven wat we per wijk gaan doen op het gebied van duurzame warmte richting 2050. Ook heeft onze raad half 2023 het programma Energietransitie gemeente Uithoorn en programma Klimaatadaptatie gemeente Uithoorn vastgesteld. Hieruit is een aantal uitgangspunten te halen die we meenemen in de opgaven op het gebied van het wonen:

- We leggen prioriteit bij goede isolatie van woningen. De opgave voor met name bestaande woningen is groot en zal in de komende jaren verder opgepakt moeten worden;
- Daarnaast spelen we in op energiebesparing door kleine energiebesparende maatregelen en gedragsverandering (waaronder energiecoaches en energiefixers);
- Wat betreft de toekomstbestendigheid van de nieuwbouwwoningen zetten we in op de wettelijk vastgelegde uitgangspunten als minimum: aardgasloos bouwen en bijna-energie-neutraal (BENG) en stimuleren hergebruik van materialen (conform Bouwbesluit);
- Vanuit de Transitievisie Warmte gaan we de komende jaren aan de slag in wijkuitvoeringsplannen. We zijn daar scherp op het pakken van koppelkansen. De opgaven kunnen immers veelzijdig zijn: bijvoorbeeld *sociaal* als het gaat om concentratie van kwetsbare groepen en het verkrijgen van een grotere variatie en betere balans tussen 'vragers' en 'dragere' in de wijk, *fysiek* als het gaat om 'natte voeten' en de opgave voor klimaatadaptatie (opgave voor droogte, hitte, wateroverlast en biodiversiteit) en *fysiek* als het gaat om verbeteren van de slechte delen van de woningvoorraad. De kansen en oplossingen moeten dan ook die veelzijdigheid van de opgaven aanpakken;
- Legmeer: daar kunnen slagen gemaakt worden in verduurzaming;

- Wat betreft Klimaatadaptatie hebben we ambities geformuleerd met betrekking tot het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte. Met name meer groen is cruciaal, omdat het ook bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners.

Door bodemdaling ontstaan funderingsproblemen en wegverzakkingen, wat tot hoge kosten kan leiden. Dit speelt bijvoorbeeld in het veenweidegebied, waar onder andere de woonwijk Meerwijk is gebouwd. Omdat er op een aantal plekken veel verharding en weinig groen is (bijvoorbeeld het glastuinbouwgebied en het dorpshart) kan wateroverlast ontstaan. Ook de laagste plekken van Uithoorn zijn kwetsbaar. Zo zijn er ook in Thamerdal grote uitdagingen om toekomstige wateroverlast te voorkomen. Om de gemeente op lange termijn veilig en leefbaar te houden zijn dus maatregelen nodig. We werken deze maatregelen op wijkniveau uit. Naast maatregelen in de publieke ruimte wordt het nemen van maatregelen door bewoners en bedrijven gestimuleerd, bijvoorbeeld met de aanleg van groene tuinen, daken of gevels.

Onze nieuwbouw

De volgende duurzaamheidskaders nemen we mee voor nieuwbouw:

- Stimuleren circulair bouwen, wat wil zeggen dat de bouw uitstootvrij is en dat de gebruikte materialen CO₂-neutraal geproduceerd zijn en te hergebruiken zijn. We sluiten daarbij aan op landelijk beleid en regelgeving.
- Stimuleren natuurinclusief bouwen.
- Nieuwbouw wordt klimaatadaptief ontwikkeld en gerealiseerd, bijvoorbeeld door waterberging op eigen terrein, groene daken, zonwering op glas op het zuiden, et cetera. De randvoorwaarden uit het Water- en Rioleringsplan en de verstedelijkingsstrategie MRA worden hiervoor doorvertaald naar gemeentelijk beleid. Het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen' van de MRA en de 'Maatlat Klimaatadaptief gebouwde omgeving' bieden hiervoor uitgangspunten en handvatten.



7.2 Wat willen we bereiken?

1. We willen dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is.

Het gaat hier met name om duurzaamheid (energiezuinige woningen, gebruik van alternatieve energiebronnen, klimaat adaptieve woningen, circulair gebouwd) en levensloopbestendigheid (nultreden en rollator toe- en doorgankelijk). Vanaf 2040 zijn alle woningen energieneutraal. De aanpak is voor elke wijk maatwerk. Woningkenmerken per wijk verschillen immers en dat geldt ook voor de mogelijkheden van bewoners en eigenaren. We willen zowel eigenaar-bewoners als verhuurders stimuleren om stappen te zetten.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Informeren, stimuleren en faciliteren van eigenaar-bewoners en (ver)huurders om stappen te zetten in verduurzaming van bestaande woningen.
2. Door nieuwbouw en woningaanpassingen ontstaan er meer levensloopbestendige woningen in elke wijk (zie ook speerpunt 2).
3. Ontwikkelkader Thamerdal opstellen en uitvoeren.

2. We willen dat de woningvoorraad inclusief openbare ruimte beter aansluit bij de veranderende kwaliteitseisen en de gevolgen van klimaatverandering.

Gemeentebreed zetten we in op het tegengaan van hittestress, biodiversiteitsverlies, wateroverlast en droogte. Met name in Thamerdal is kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving nodig, maar ook in Meerwijk is een aanpak nodig om de gevolgen van verzakking tegen te gaan.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Bevorderen klimaatadaptiviteit (meer groen, water(berging) en voorkomen hittestress) via de wijkuitvoeringsplannen. In het op te stellen wijkontwikkelplan Meerwijk geven we aandacht geven aan verzakking.

3. We willen dat de leefbaarheid behouden blijft in de buurten, wijken en kernen van onze gemeente.

We willen dat het prettig wonen blijft in de wijken. Daarbij gaat het onder andere om ondersteuning en begeleiding van kwetsbare bewoners en het tegengaan van overlast. Ook stimuleren we ontmoeting van buurtbewoners. We willen voldoende formele en informele ruimten en plekken voor ontmoeting in alle wijken van onze gemeente. Ook willen we een gezonde en natuurinclusieve woonomgeving voor onze inwoners die uitnodigt tot bewegen.

Wat we hiervoor gaan doen (nader uitgewerkt in Uitvoeringsprogramma)

1. Faciliteren ontmoetingsmogelijkheden (buiten, binnen). We willen voldoende formele en informele ruimten en plekken voor ontmoeting in de wijken, mede om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan. We analyseren de situatie per wijk en gaan na waar de gaten zitten. Daar stimuleren we ontmoetingsruimten, bijvoorbeeld via collectieve woonvormen.
2. Afspraken maken tussen betrokken partijen over beter samenwerken bij beheer en om overlast in wijken tegen te gaan. De leefbaarheid vraagt vooral aandacht in de wijken Thamerdal, Europarei en Centrum.

8 Van visie naar uitvoering

In de voorgaande hoofdstukken hebben we vier speerpunten benoemd met bijbehorende doelen die we willen bereiken. Om deze doelen te bereiken, stellen we een separaat uitvoeringsprogramma op. Hier noemen we eerst een aantal kaders voor de uitvoering.

Het Uitvoeringsprogramma is een opmaat naar de systematiek van de Omgevingswet met een volkshuisvestelijk programma. In lijn met de huidige voorstellen in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting bevat het programma onder meer een woningbouwprogramma, een woonzorgprogramma/WMO-plan en voorziet het in de aanpassing van de Huisvestingsverordening (urgentieregeling).

In dit hoofdstuk werken we enkele overkoepelende kaders voor de uitvoering uit.

8.1 Woningbouwprogramma, sturing en afwegingskader

We willen meer dan voorheen sturen op de samenstelling van de woningbouw. De speerpunten met bijbehorende doelen hebben we daarom vertaald in een **woningbouwprogramma** voor de periode 2023 tot 2035. We breiden gedurende die periode de woningvoorraad uit met 1.100 woningen (netto). Indien er woningen worden gesloopt, compenseren we deze dus met extra nieuwbouw. Uitgangspunten voor het nieuwbouwprogramma zijn bouwen op basis van de lokale vraag en inzet op de gewenste doorstroming. Daarom bouwen we vooral appartementen en kleinere woningen en spelen we in op de lokale vraag van ouderen, jongeren en diverse aandachtsgroepen. In lijn met de lokale behoefte en het rijksbeleid bouwen we tweederde betaalbaar.

Omdat we meer gaan sturen, gaan we goed kijken naar de sturingsmogelijkheden die we als gemeente kunnen inzetten. We heroverwegen op dit moment ons grondbeleid. We willen dit mogelijk meer actief inzetten, waarbij we kansen pakken voor strategische vastgoedposities met het oog op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave. Ook willen we helder naar de markt communiceren over ons woningbouwprogramma onder andere door dit te vertalen in een afwegingskader voor nieuwe initiatieven dat we in een vroeg stadium aan de ontwikkelende partijen meegeven.

8.2 Prestatieafspraken met corporaties en huurders

De woonvisie (en in de toekomst het volkshuisvestelijk programma) is de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties. De onderwerpen waarover we afspraken willen maken, vloeien voort uit de speerpunten en bijbehorende doelen. Corporaties zijn een (nog) belangrijker partner geworden voor de realisatie van ons beleid. Enerzijds omdat we meer betaalbare woningen willen bouwen, waaronder een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen. Anderzijds omdat onze rol ten aanzien van de huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen toeneemt.

De onderwerpen waarop we afspraken willen maken en waarop we een bod van de corporaties verwachten vloeien voort uit deze woonvisie en zijn benoemd in bijlage 1 We streven opnieuw naar meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks worden gemonitord en zo nodig bijgesteld.

8.3 Samenwerkingstafel woningbouw

1.100 Woningen bijbouwen in het gewenste woningbouwprogramma is geen sinecure. Een uitdaging is om binnen de bestaande kernen verdichtingsplannen te maken die kwaliteit toevoegen. Een andere uitdaging is om voldoende voortgang te boeken voor de verschillende plannen/locaties. Ook het realiseren van het gewenste programma op de verschillende locaties is een opgave, zeker ook omdat de meeste bouwlocaties in handen zijn van marktpartijen. Om dergelijke uitdagingen tot een succes te maken is een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen noodzakelijk. Zo kunnen we elkaar inspireren, knelpunten bespreekbaar maken en elkaar beter leren begrijpen. Daarom willen we een samenwerkingstafel oprichten waaraan naast de gemeente, ook marktpartijen en de woningcorporaties deelnemen. We streven naar oprichting per 1 juli 2024. We willen circa twee maal per jaar bij elkaar komen.

8.4 Samenwerkingstafel wonen welzijn zorg

Er is ook behoefte aan een woonzorgprogramma/WMO-plan om de speerpunten en doelen uit de woonvisie te realiseren. Tegelijkertijd kennen de betrokken partijen (gemeente, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, corporaties) elkaar nog minder goed en zijn we soms nog zoekende naar concrete acties. Daarom willen we ook met deze partijen een samenwerkingstafel oprichten met een woonzorgagenda die we stapsgewijs invullen en waarop we acties en onderlinge afspraken baseren. We streven naar oprichting per 1 juli 2024. We willen twee maal per jaar bij elkaar komen. Vanuit de gemeente zullen in elk geval zowel Wonen als Sociaal domein deelnemen aan de tafel en aan de agendacommissie.

8.5 Regionale samenwerking

Veel onderwerpen binnen het wonen worden in regionaal verband afgestemd. Onze gemeente werkt nauw samen met onze buurgemeenten in de deelregio Amstelland/Meerlanden en (voornamelijk vanuit deze deelregio) in de grotere Metropoolregio Amsterdam. Op dit moment speelt er veel, onder andere de uitwerking van de MRA Woondeal op het onderwerp betaalbaar bouwen, huisvesting van aandachtsgroepen en convenanten duurzaam bouwen (bijvoorbeeld covenant houtbouw).

De woonvisie is beïnvloed door de regionale samenwerking, maar vormt op haar beurt weer een kader voor onze toekomstige inbreng en bijdrage in regionaal verband. Dit geldt bijvoorbeeld voor de uitwerking van de Woondeal, voor de huisvesting van aandachtsgroepen en voor de afstemming van de Huisvestingsverordeningen. De eerste stap is altijd afstemming binnen de deelregio Amstelland/Meerlanden. We zullen bovendien zoveel mogelijk en indien gewenst gebruik maken van expertise en processen die in regionaal verband aanwezig zijn en worden opgepakt.

8.6 Monitoring en evaluatie

We richten de woonvisie en het uitvoeringprogramma zo in dat de Raad gedurende de looptijd goed invulling kan geven aan zijn controlerende taak. Dat betekent dat zowel de doelen als afspraken zo SMART mogelijk zijn geformuleerd, zodat de voortgang kan worden gemonitord en besproken.

- Na vaststelling van de Woonvisie wordt er een monitoringplan/format opgesteld.
- Na 1 jaar (2^e helft 2025) vindt de eerste monitor plaats.
- Na 2 jaar (2^e helft 2026) vindt de tweede monitor plaats in combinatie met een tussentijdse evaluatie, mede in het licht van de veranderende wetgeving. Dan kan ook het Uitvoeringsprogramma worden aangepast en aangevuld.

Vragen voor de tussenevaluatie zijn bijvoorbeeld:

- Zijn de speerpunten en de doelen nog de juiste?
- Zijn we goed op weg om deze doelen te bereiken (met behulp van bovengenoemde monitor)?
- Zijn woonvisie en uitvoeringsprogramma nog in lijn met de meest actuele regelgeving? (bijvoorbeeld Omgevingswet, Wet Versterking Regie Volkshuisvesting)
- Aanpassen/aanvullen Uitvoeringsprogramma voor 2026, 2027 etc.

8.7 Uitvoeringsprogramma

In de Woonvisie zijn de acties kort benoemd in de paragrafen “wat gaan we daarvoor doen”. We hebben de afzonderlijke speerpunten en daarmee samenhangende doelen vertaald naar een separaat Uitvoeringsprogramma. Daarin is schematisch weergegeven welke inspanningen zullen worden ondernomen om de doelen te bereiken, wie daarin de regie neemt, welke partijen betrokken worden en wat de planning is. In lijn met de aanbevelingen van het Rekenkameronderzoek hebben we de voornemens zo SMART mogelijk gemaakt.

Bijlage 1 Onderwerpen voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

Aan de woningcorporaties, met name Eigen Haard, vragen we om in de bieding de volgende onderwerpen op te nemen:

- Aandeel sociale huur 30% van de woningvoorraad, ook voor de toekomst;
- Bouw van minimaal 420 sociale huurwoningen tot 2035 (met name kleine woningen, appartementen, woningen voor senioren en voor jongeren), waarvan een flink deel onder de aftoppingsgrenzen;
- Mogelijke bouw van middeldure huurwoningen (met toewijzing gericht op lokale doorstroming) en/of liberalisering;
- Mogelijke bouw van sociale koopwoningen (met verkoop aan lokale doorstromers);
- Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de circulariteit van materialen;
- Samenwerking met gemeente en marktpartijen o.a. in een Samenwerkingstafel woningbouw;
- Bespreken verdere mogelijkheden betere benutting bestaande woningvoorraad (labeling voor jongeren, labeling voor senioren, woningdelen, kamergewijze verhuur, hospilverhuur, optoppen/splitsen);
- Actief bevorderen doorstroming van met name senioren;
- Meewerken aan bewustwording onder (jonge) senioren over langer zelfstandig wonen;
- Samenwerking met gemeente en zorgpartijen, o.a. in een samenwerkingstafel wonen welzijn zorg;
- Actieve rol in huisvesting urgenten en aandachtsgroepen, met name statushouders en uitstroom instellingen en zorgen voor een zachte landing in de wijk;
- Leefbaarheid, gezamenlijke, wederkerige inzet op kwetsbare wijken;
- Actieve rol in voorkomen financiële problematiek door vroegtijdige signalering, voorkomen huisuitzettingen en voorkomen energiearmoede. We willen een nieuw convenant voor het voorkomen van schuldenproblematiek en huisuitzettingen, met duidelijke afspraken over rollen en taken (conform het oude convenant Vroegeropaf);
- Plan van aanpak verduurzaming van de woningen (waaronder aanpak labels DEFGH). Hierbij is van belang om natuurlijke investeringsmomenten in de woning en wijk te benutten;
- Herstructurering Thamerdal;
- Efficiënte informatieuitwisseling tussen gemeente en woningcorporatie ten behoeve van bijvoorbeeld hulp aan financieel kwetsbare huishoudens (met inachtneming van AVG wetgeving);
- Huurders worden geïnformeerd en gestimuleerd om milieubewust te wonen (op zowel het thema circulaire economie als energietransitie en klimaatadaptatie);
- Als woningcorporatie actief betrokken zijn en samenwerken met de gemeente bij (duurzaamheids) projecten. Hierbij ook de ruimte geven aan huurders om, waar mogelijk, zelf te participeren.

Bij Woonzorg Nederland ligt de nadruk op de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie, eventuele nieuwe locaties en op de samenwerking rond doorstroming van senioren.

RIFQ