

Prestatieafspraken Uithoorn 2019 -2022



Uithoorn,
december 2018

Inhoud

Algemeen: context van de prestatieafspraken.....	3
1. Beschikbaarheid Woningvoorraad	5
2 Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad	9
3 Specifieke doelgroepen	11
4 Kwaliteit en Duurzaamheid	14
5 Leefbaarheid en participatie	16
6 Communicatie en overleg	17
7 Monitoring van de afspraken	18
8 Slotbepalingen.....	19

Bijlage 1: Factsheets woningmarkt Uithoorn 2017

Bijlage 2: Slaagkansen doelgroepen Uithoorn

Bijlage 3: Overzicht maatregelen woonruimteverdeling (obv de Huisvestingsverordening 2017 en de Beleidsregels Woonruimteverdeling 2017) en overzicht verwachte toewijzingen naar doelgroep

Bijlage 4: Begrippenlijst

Algemeen: context van de prestatieafspraken

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

Cyclus prestatieafspraken in de praktijk

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

Spelers prestatieafspraken 2019

In Uithoorn kennen wij de volgende spelers die een rol hebben bij het maken van prestatieafspraken: Woningcorporatie, Huurdersvereniging en de gemeente Uithoorn. Voor 2019 maakt de gemeente Uithoorn prestatieafspraken met Eigen Haard en Huurdersorganisatie Uithoorn & De Kwakel (HUK). Dit betekent ook dat deze afspraken alleen betrekking hebben op de huurvoorraad van Eigen Haard en dus niet op die van andere verhuurders in Uithoorn.

Woningstichting Eigen Haard

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

Op 27 juni 2018 heeft Eigen Haard het bod voor de prestatieafspraken toegestuurd aan de gemeente Uithoorn en de Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2019 concreet gaat bijdragen aan het realiseren van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HUK)

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

Gemeente Uithoorn

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

Overige spelers

Naast Eigen Haard heeft ook Woonzorg Nederland bezit in Uithoorn. Omdat Woonzorg Nederland een specifieke doelgroep bediend die ook als belangrijke doelgroep is aangewezen in de woonvisie, ouderen die langer thuis willen blijven wonen, worden

met hen ook afspraken gemaakt over hun bijdragen aan de ambities uit het gemeentelijk woonbeleid.

3% van de woningvoorraad in Uithoorn is in bezit van particuliere investeerders. Bron: Wira 2017, bijlage 1. Met hen worden mede vanwege de beperkte omvang geen prestatieafspraken gemaakt zoals bedoelt in de Woningwet.

Woningmarktregio

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

Bestaande woningmarkt in Uithoorn

De woningvoorraad in Uithoorn omvat ruim 12.500 woningen. De woningvoorraad bestaat voor 33% uit corporatie huurwoningen. Naast de sociale huurvoorraad van corporaties kent Uithoorn 9% particuliere verhuur (waarvan 4% sociaal) en 58% koopwoningen. Bron: Wira 2017, bijlage 1.

Grootste knelpunten en ambities in de Uithoornse woningmarkt

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

Partijen hebben gezamenlijk de ambitie om de huurvoorraad tot € 867,05 (prijsspeil 2019) in stand te houden en waar mogelijk te vergroten de komende jaren.

Overige beleid en wet- en regelgeving voor prestatieafspraken

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

- Woonvisie Uithoorn 2013-2023
- Actieplan Wonen Uithoorn 2017, inclusief vastgestelde uitwerkingen
- Inzet Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HUK) m.b.t. prestatieafspraken 2017 en 2018
- Portefeuille strategie Eigen Haard 2016
- Duurzaamheidsbeleid Eigen Haard 2016
- Nota grondbeleid gemeente Uithoorn
- Nationaal opgelegde taakstelling statushouders
- Convenant Energiebesparing Corporatiesector
- Regionale intentieverklaring betaalbare voorraad
- Scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb Eigen Haard inclusief addendum

1. Beschikbaarheid Woningvoorraad

Ambitie

De sociale huurvoorraad in de gemeente Uithoorn is groter dan het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep voor sociale huur behoort (met een inkomen tot € 36.165. Echter, vanwege het kleine aantal woningen dat vrijkomt en het hoge percentage scheefwonders, blijft de druk op de woningmarkt in Uithoorn hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden tot € 45.000 is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Een inkomen tot € 45.000 biedt financieel onvoldoende ruimte om een woning te kopen. Partijen zetten zich daarom in om de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren te verbeteren door middel van huurwoningen tot € 900 aan te bieden, waarbij de focus ligt op het segment tot € 867,05. Dat gebeurt door woningen vanuit de sociale huur te liberaliseren voor de groep tussen de inkomensgrens voor sociale huur en € 49.757. Tegelijkertijd worden er ook nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd voor inkomens onder de € 38.035 de komende jaren. Corporaties hebben tijdelijk 10% extra ruimte gekregen om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens tot € 42.436. De gezamenlijke ambitie is om op termijn het aantal middensegment woningen tot € 867,05 te vergroten en het aantal sociale huurwoningen zo op peil te houden, waarbij een ondergrens van de sociale huur (3640) wordt gehanteerd over de gehele gemeente. In de vaststelling van de hoogte van de ondergrens aan sociale huurwoningen in absolute zin, zijn de huidige afspraken voor liberalisatie en verkoop en de per saldo afname van sociale huurwoningen in herstructureringsprojecten van Eigen Haard in acht genomen.

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

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

Nieuwbouw en herontwikkeling

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

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

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

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

Afspraken

1.1

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

1.2

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

1.3

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

1.4

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

Doorstroom bevorderende maatregelen woningen

In Uithoorn wordt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad door de midden en hogere inkomens bewoond (> € 38.035). Daarnaast zien we dat een relatief grote groep senioren en andere kleine huishoudens in een eengezinswoning woont en graag wil verhuizen naar een gelijkvloerse, kleinere en daarmee beter passende woning. Partijen hebben de ambitie de doorstroming van de verschillende groepen te bevorderen. Hiervoor kunnen verschillende instrumenten worden ingezet.

Afspraken

1.5

Eigen Haard benut de mogelijkheid van het nieuwe rijkshuurbeleid om de huren voor hogere inkomensgroepen (> € 42.436) sterker te laten stijgen dan de huren van de lagere. Dit wordt tevens in de loop van 2019 met de huurderskoepel Alert besproken rondom het traject van de formele jaarlijkse huurverhogingsronde.

1.6

De extra huurinkomsten die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid.

1.7

Nieuwbouw sociale huurwoningen worden, op basis van lokale binding vanuit de Huisvestingsverordening, met voorrang toegewezen aan huishoudens woonachtig in een sociale huurwoning in Uithoorn.

1.8

Partijen bespreken jaarlijks de te verwachten toewijzingen naar de verschillende doelgroep conform schema in bijlage 4 met als doel om in de loop van 2019 waar nodig bij te kunnen sturen.

1.9

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

1.10

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

1.11

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

Liberaliseren sociale huur

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

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

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

Afspraken

1.12

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad jaarlijks maximaal 8% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 867,05. Hiermee wordt er woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd. Wanneer deze 8% overschreden dreigt te worden gedurende het jaar, gaan partijen hierover in gesprek met elkaar.

1.13

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

1.14

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

Verkoop sociale huur

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

Afspraken

1.15

Alleen de 6 woningen in het Dorpscentrum (Prinses Irene- & Prins Hendriklaan) worden bij leegkomst verkocht als kluswoning. In 2019 worden verder geen woningen verkocht, zolang er geen substantiële en aantoonbare leefbaarheidsproblemen zijn in een wijk.

1.16

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

2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het midden segment

Ambitie

Betaalbaarheid blijft hoog op de agenda staan van partijen. Onder andere door de nieuwe Woningwet is er een aantal maatregelen genomen die de betaalbaarheid voor zittende huurders en nieuwe huurders verbetert. De invoering van de huursom en de passendheidtoets zijn hier de belangrijkste maatregelen. Daarbij is Eigen Haard middels haar nieuwe portefeuillestrategie ook een nieuwe weg ingeslagen, waarbij betaalbaar wonen als hoogste prioriteit is aangewezen. Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Eigen Haard doet dat in de vorm van het harmonisatiebeleid, waarbij het grootste deel van de sociale huurwoningen wordt verhuurd voor 72% (percentage 2018) van de maximale huur. Met dit huurbeleid valt 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens (€ 651,03) en 20% van de vrijkomende woningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 651,03 - € 720,42). Deze percentages komen overeen met de vraag van de actief woningzoekende inkomensgroepen in Uithoorn.

Huurprijsbeleid

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die relatief goedkoop zijn, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). Vanaf 2017 vallen ook de huurstijgingen door huurharmonisatie binnen de maximale huursom. Deze is vastgesteld op inflatie + 1%.

Afspraken

2.1

Afspraken en beleid rondom de jaarlijkse huurverhoging worden op concern niveau van Eigen Haard gemaakt en vastgelegd tussen de huurderskoepel Alert en Eigen Haard. De huurdervereniging HUK zorgt voor de lokale achterbanraadpleging in Uithoorn rondom het huurbeleid. Dit is conform de overlegwet huurderorganisaties.

Huurprijsbeleid middensegment

2.2

Eigen Haard realiseert door nieuwbouw en vanuit liberalisatie woningaanbod voor middeninkomens. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten (van € 720,42 tot € 900,-) wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben een maximale huurprijs van € 900,-. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.

Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op concern niveau afspraken gemaakt met Alert. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen blijft op de lange termijn hierbij van belang.

Passend toewijzen en slaagkansen

In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 38.035 toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 38.035 en € 42.436 bijgekomen. Dit is een tijdelijk maatregel die loopt tot 1 januari 2020.

Eigen Haard zet in op 100% passend toewijzen. De huurprijs van aangepaste woningen (rolstoelwoningen en focuswoningen) worden verlaagd door Eigen Haard indien dit in het kader passend toewijzen nodig is.

Afspraken

2.3

Eigen Haard maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheden om naast de zogeheten primaire doelgroep met een inkomen tot € 38.035, ook de doelgroep met een inkomen tot € 42.436 te bedienen met een sociale huurwoning. Partijen monitoren de betreffende verhuringen en beoordelen of verdere selectie van doelgroepen (bijvoorbeeld gezinnen) nodig is.

3 Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot € 49.757 in Uithoorn. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen die de knelpunten op de woningmarkt het meest ervaren: jongeren, midden inkomens, en kwetsbare groepen (waaronder statushouders en stadsvernieuwers-urgente) en mensen die met spoed een woning nodig hebben. Voor deze groepen worden extra maatregelen getroffen om de slaagkans op een woning te vergroten de komende jaren.

Jongeren

Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar. Ze vormen een zeer diverse doelgroep. Een deel zit nog op school en woont nog naar tevredenheid in het ouderlijk huis. Een andere groep wil elders gaan studeren en wonen. Er is echter ook een groep jongeren binnen Uithoorn die expliciet op zoek is naar een woning binnen de gemeente. Geconstateerd kan worden dat de slaagkans voor deze groep erg laag is, mede door de relatief korte inschrijfduur die is opgebouwd. Op dit moment bestaat circa 30% van de actief woningzoekenden uit een jongere onder de 28 jaar.

Afspraken

3.1

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

- het labelen van 8% van de voorraad voor jongeren van 18 – 28 jaar. Dit is een uitbreiding van 76 woningen. Deze woningen worden met een tijdelijk vijf-jarencontract verhuurd;
- het in 2019 op kleine schaal verhuren van woningen met een Friendscontracten, aan 3 of 4 jongeren. Op deze manier worden 3 of 4 woningzoekenden betaalbaar aan huisvesting geholpen zonder dat dit ten koste gaat van evenzoveel sociale huurwoningen. Na 3 verhuringen wordt de aanpak geëvalueerd en bekeken of en hoe de inzet van Friendscontracten wordt voortgezet
- na de grote herhuisvestingsopgave (>2020) vanuit de verschillende projecten, wordt gezamenlijk bekeken of deze maatregelen hebben geleid tot vergroting van de slaagkans voor jongeren. Aanvullend kan dan eventueel nog een lokale voorrang voor jongeren overwogen worden.

3.2

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

Senioren

Vanuit het rijksbeleid worden mensen aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. De woningvoorraad is hier nog niet volledig op toegerust. Bovendien is een sociaal netwerk van groot belang. Veel ouderen in Uithoorn wonen al decennia in dezelfde (eensgezinds)woning. Verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is voor mensen met (beginnende) fysieke beperkingen en betere voorzieningen wordt vaak pas een optie op het moment dat deze woning binnen de vertrouwde wijk of buurt ligt. De ambitie is om op nieuwbouwlocaties dichtbij voorzieningen, ook nutredwoningen te realiseren. Binnen deze convenantperiode realiseert Eigen Haard in ieder geval 36

nultredenwoningen in Legmeer West en 12 in de Beatrixlaan. In de Noordmanlaan worden voor senioren geschikte woningen toegevoegd.

Afspraken

3.3

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

3.4

Van Groot naar Beter wordt structureel ingezet in Uithoorn. Onderdeel van deze regeling is dat de huurder naar een andere woning verhuisd met een gelijkblijvende huur. De gemeente onderzoekt in 2019 of zij een financiële bijdrage kan leveren. Dit kan door bijvoorbeeld van Groot naar Beter te combineren met Wooncoaches/doorstroommakelaar of een bijdrage in de verhuiskosten beschikbaar te stellen. Partijen zetten zich in om meer bekendheid te geven aan dit instrument door actiever te communiceren richting (potentiële) huurders.

3.5

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

3.6

In 2019 implementeert Eigen Haard de nieuwe selectie van seniorencomplexen. Er zijn 523 woningen gelabeld, (een verlaging van ca. 200) deze woningen liggen in de buurt van voorzieningen.

3.7

Eigen Haard streeft er naar om zorgwoningen te realiseren op locaties die geschikt zijn voor ouderen/zorgbehoevenden. De omvang hiervan wordt in 2019 bepaald en is afhankelijk van de vraag.

Midden inkomens

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

Stadsvernieuwingsurgenten

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

Kwetsbare doelgroepen en spoedzoekers

Deze groep woningzoekenden heeft vaak dringend een woning nodig maar komt in het huidige systeem niet of onvoldoende aan bod. Om voorrang op de schaarse woonruimte te beperken, komt slechts een klein deel van deze groep in aanmerking voor een urgentieverklaring op basis van de huisvestingsverordening. Spoedzoekers

die geen urgentie krijgen, bijvoorbeeld na een scheiding, hebben vaak veel moeite om passende woonruimte te vinden en vallen tussen wal en schip.

Afspraken

3.8

In het kader van het regionale project herziening van de woonruimteverdeling, wordt eind 2019 onder andere een voorstel gedaan over de wijze waarop spoedzoekers sneller in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning en over de wijze waarop de doorstroming kan worden bevorderd. Op basis van dit voorstel maken partijen in 2020 nieuwe prestatieafspraken over woningen voor spoedzoekers en andere kwetsbare doelgroepen.

3.9

Van de vrijkomende kleine woningen wordt jaarlijks maximaal 10% toegewezen op basis van loting. Op deze manier kunnen de spoedzoekers worden bediend.

Statushouders

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

Afspraken

3.10

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

3.11

De gemeente betreft en zoekt, naast Eigen Haard, ook andere partijen en/of huisvestingsmogelijkheden bij het behalen van de taakstelling. De gemeente heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld en de acties daarin worden besproken met Eigen Haard.

4 Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie

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

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

Verduurzaming bestaande voorraad en nieuwbouw

Afspraken

4.1

Bij renovatie maakt Eigen Haard minimaal twee indexstappen en is het streven om een energie-index van 1,4 te realiseren (energielabel B in de oude methodiek). Eigen Haard onderzoekt daarbij of een verdergaande indexstap bij renovatie realiseerbaar is. In 2019 staan 66 woningen in de Prinses Margrietlaan op de planning.

4.2

In 2019 staan er geen woningen op de planning van het SAVE (Samen Verduurzamen) programma. Eigen Haard onderzoekt in 2019 hoeveel en welke woningen in 2020-2022 voor SAVE in aanmerking komen.

4.3

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

Zonnepanelen

Voor de bestaande bouw wordt onderstaande afspraak gemaakt.

Afspraken

4.4

Eigen Haard wil in de loop van 2019 complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen zonnepanelen aanbieden. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze nieuwe regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijs aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

Op basis van de opgedane ervaring bij de eengezinswoningen wordt in 2019 in samenwerking met de gemeente onderzocht of deze nieuwe regeling is uit te breiden naar meergezinswoningen. Hierbij wordt ook de financiering en de kostenverdeling meegenomen. Dit in het licht van het wegvallen van de landelijke STEP-subsidie.

4.5

Voor het project Europarei past Eigen Haard de mogelijkheden voor het z.g. Nul-Op-de-Meter principe (NOM, gasloos en CO₂ neutraal) toe.

4.6

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

4.7

Partijen onderzoeken, naar voorbeeld van de City Deal Amsterdam 'naar een stad zonder aardgas', gezamenlijk de mogelijkheden voor duurzame en betaalbare warmtevoorziening die het huidige aardgas vervangt.

4.8

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

Bewustwording en informeren huurders over duurzaamheid

Afspraken

4.9

Eigen Haard zet blijvend in op energiecoaches. Op dit moment heeft Eigen Haard 4 energiecoaches in Uithoorn. De ambitie is om jaarlijks uit te breiden met 1 energiecoach.

4.10

De gemeente stimuleert, door middel van subsidie en groepsaankopen, eigen huis bezitters de woningen te verduurzamen

5 Leefbaarheid en participatie

Ambitie

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

Streven naar gemengde wijken

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

Afspraken

5.1

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

5.2

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

5.3

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

5.4

Voor de bestrijding van woonfraude wil Eigen Haard in 2019 een AVG-proof convenant afsluiten met de gemeente, waarin de gegevensuitwisseling vanuit de BasisRegistratie Personen wordt vastgelegd. Het doel hiervan is de bestrijding van diverse vormen van woonfraude zoals onderverhuur, oneigenlijk gebruik en leegstand. In Q1 zal het gesprek hierover starten.

5.5

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

5.6

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

6 Communicatie en overleg

Ambitie

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

Afspraken

6.1

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

6.2

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

6.3

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

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

7 Monitoring van de afspraken

Ambitie

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

Afspraken

7.1

In september 2019 worden de prestatieafspraken 2019 tussentijds geëvalueerd zodat bijsturing nog mogelijk is en de evaluatie ook als input dient voor de prestatieafspraken van 2020.

7.2

Eigen Haard brengt in mei 2019 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2018. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Uithoorn.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2018.
- Monitor van de prestatieafspraken 2018. Met behulp van de kleuren van een stoplicht wordt de staat van de afspraak weergegeven.

7.3

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

8. Slotbepalingen

8.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2022. Zij treedt in werking per 1 januari 2019. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

8.2

Jaarlijks bestaat de mogelijkheid om de concrete prestatieafspraken aan te passen op basis van de evaluatie van de uitvoering van de afspraken van voorgaand jaar, nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe afspraken worden jaarlijks voor 15 december aan het voorafgaande jaar vastgesteld door de partijen.

8.3

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

8.4

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

13 december 2018, Uithoorn

**Woningstichting
Eigen Haard**

**Meyrouw M. van den Berg
Lid Raad van Bestuur**

Gemeente Uithoorn

**De heer H. Bouma
Wethouder**

**Huurdersorganisatie
Uithoorn & De Kwakel**

**De heer P. ten Brink
Voorzitter**

Bijlage 1:

Fact sheet Wonen in Uithoorn 2017

Uithoorn in het kort

Er wonen 13.000 huishoudens in Uithoorn. Stellen met kinderen vormen de grootste groep, en hun aandeel ligt met 32% hoger dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA, 26%). Uithoorn telt minder alleenwonenden (30%) dan gemiddeld in de MRA. Ruim vier op de tien huishoudens is tussen de 35 en 54 jaar oud. De groep jongeren (18-34 jaar) is in Uithoorn ondervertegenwoordigd (13%) vergeleken met de MRA (20%).

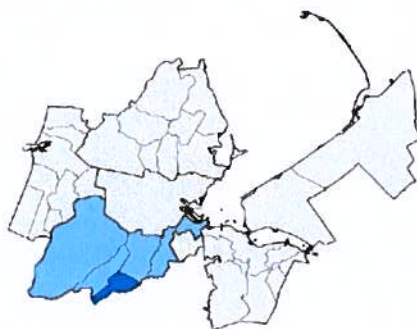
Er wonen in Uithoorn relatief veel huishoudens met een middeninkomen: 38% heeft een inkomen tussen de EU-grens en 2x modaal. In de MRA is dit 32%. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot de EU-grens) is met 35% wat hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (30%). Zowel het aandeel hoge als lage inkomens ligt hoger ten opzichte van 2013. Wel zien we sinds 2015 weer een dalende trend bij de lage inkomens.

Het koopwoningbezit is met 58% hoger dan in de MRA (48%). De nadruk ligt op koopwoningen met een WOZ-waarde tussen €156.000 en €250.000 (31%, tegenover 19% in de MRA). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 28% hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (20%) maar lager dan gemiddeld in de MRA (31%).

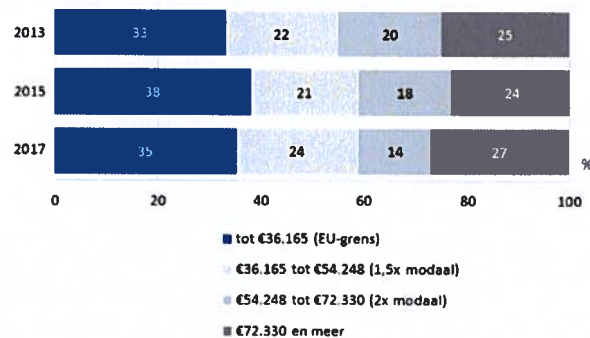
Kerncijfers Uithoorn, 2017 (procenten)

	Uithoorn	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.728	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.771	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	1.119	5.895	56.462
alleenwonenden	30	31	39
stel zonder kinderen	29	27	26
eenoudergezin	9	8	9
stel met kinderen	32	32	26
18-34 jaar	13	15	20
35-54 jaar	42	41	38
55-75 jaar	36	35	33
75 jaar en ouder	9	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	21	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	14	13	15
EU-grens tot €40.349	6	8	7
€40.349 - €44.360	5	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	13	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	14	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	27	33	27
sociale huur, corporatie	28	20	31
sociale huur, particulier	4	8	9
vrije sector huur, corporatie*	5	6	4
vrije sector huur, particulier	5	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	2	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	31	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	17	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	8	13	12

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



Inkomensverdeling Uithoorn, 2013-2017 (procenten)

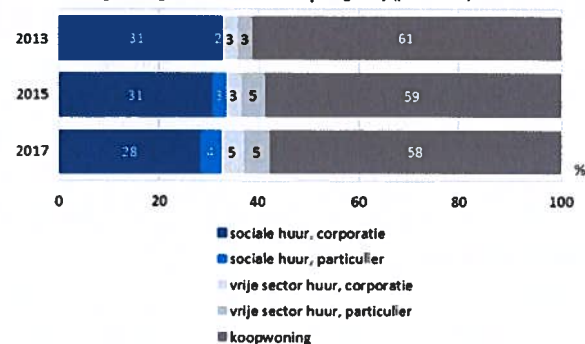


Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is iets afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Voor een deel zal het hier gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment. Het aandeel koopwoningen neemt iets af.

Gemiddeld betalen huurders maandelijks €618 aan huur, lager dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen met €764 eveneens iets lager dan het MRA gemiddelde (€771).

Samenstelling woningvoorraad in Uithoorn, 2013-2017 (procenten)



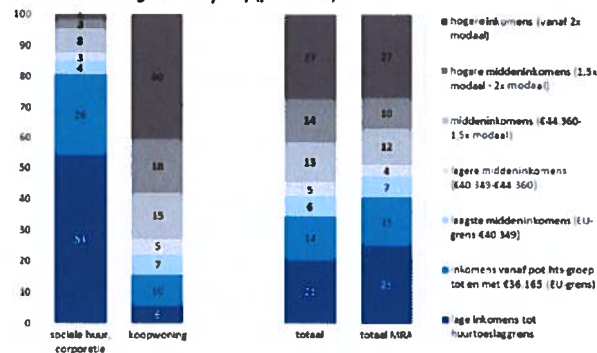
Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 27% van de huishoudens in Uithoorn een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 40%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 15% (35% gemiddeld in Uithoorn).

Eenentachtig procent* van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 4% zit daar net boven (tot €40.349).

*Door afronding komt het aandeel in de figuur op 80% uit.

Inkomensverdeling Uithoorn, 2017 (procenten)

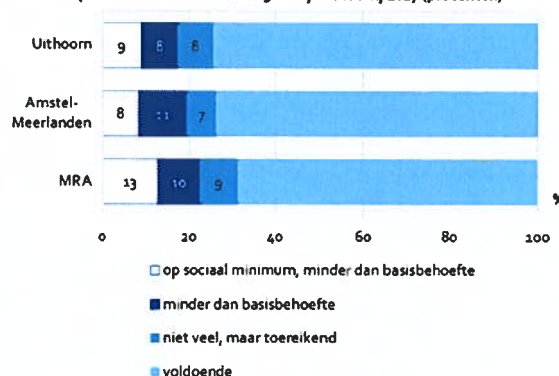


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 29% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 18% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Zeventien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 9% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 8% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Uithoorn, 2017 (procenten)

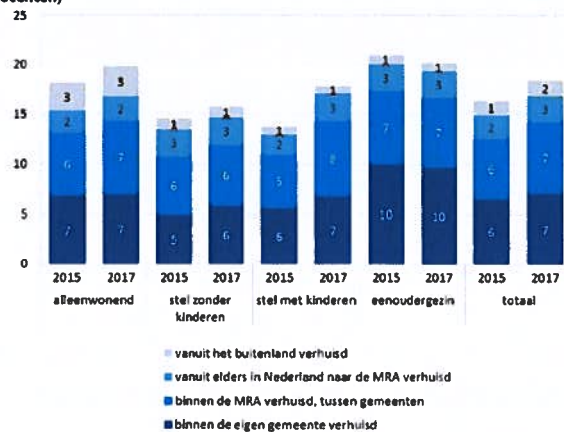


Verhuizingen

Achttien procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). Het aantal verhuizingen is licht toegenomen door de tijd: in de periode hiervoor was dit 16% (2013-2014).

De meeste huishoudens verhuizen binnen de eigen gemeente of binnen de MRA tussen gemeenten (beide 7%). Eenoudergezinnen en alleenwonenden verhuizen relatief het vaakst. De sterkste toename van het aantal verhuisbewegingen zien we echter bij stellen met en zonder kinderen.

Verhuizingen naar en in Uithoorn, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)



Verhuizingen naar Uithoorn

Uithoorn ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amstelveen (300) en Amsterdam (290). Daarnaast is ook Aalsmeer (140) een belangrijke herkomstgemeente.

Ten opzichte van 2013-2014 zien we vooral een sterke toename van de stroom uit Amstelveen (was 190).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Uithoorn, 2015/2016



Verhuizingen vanuit Uithoorn

Bij het vertrek uit Uithoorn gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (300), maar ook Amstelveen (180) en Aalsmeer (140) zijn veel voorkomende bestemmingen.

De uitstroom naar alle drie deze plaatsen is ook toegenomen ten opzichte van 2013-2014.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Uithoorn, 2015/2016



Verhuisgeneigdheid

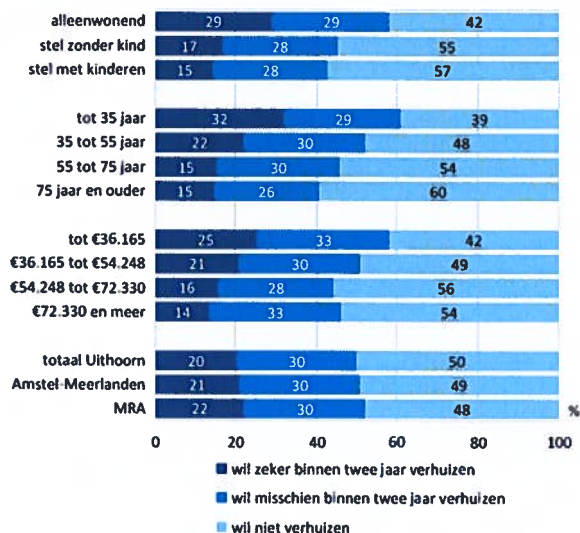
Ongeveer de helft van de huishoudens in Uithoorn heeft verhuisplannen; 20% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneigdheid is vrijwel gelijk aan het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden en de MRA.

Alleenwonenden willen vaker verhuizen dan stellen met en zonder kinderen: 29% van deze groep wil zeker verhuizen.

Huishoudens tot 35 jaar hebben het vaakst een verhuiswens (61%).

Huishoudens met een lager inkomen geven het vaakst aan zeker te willen verhuizen (25%) en huishoudens met een inkomen vanaf 2 keer modaal (€72.330) het minst vaak (14%).

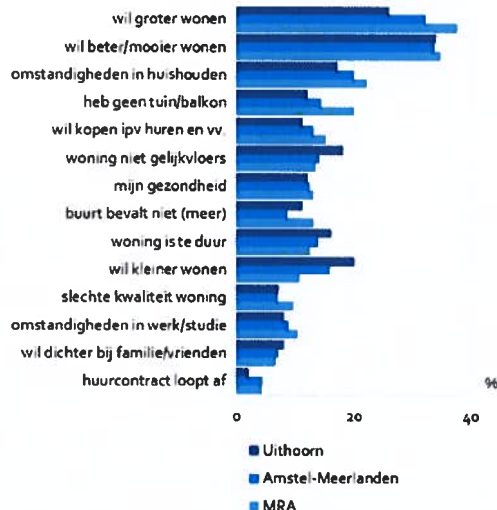
Verhuisgeneigdheid Uithoorn, 2017 (procenten)



Verhuisredenen

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Uithoorn geven aan dat een beter, mooier of groter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de regio en de MRA, geven huishoudens relatief vaker aan kleiner te willen wonen, de woning te duur te vinden of te willen verhuizen vanwege een niet gelijkvloerse woning.

Verhuisredenen van verhuisgeneigden in Uithoorn, 2017 (procenten)



Bijlage 2: Slaagkansen Uithoorn

De definitie van slaagkans zoals WoningNet die hanteert is het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief (minimaal 1 reactie per jaar) woningzoekenden in WoningNet. Aan de ene kant bekijken we de slaagkans van woningzoekende woonachtig in Uithoorn die reageren op een woning in Uithoorn. Aan de andere kant bekijken we ook de slaagkans van woningzoekende die niet woonachtig zijn in Uithoorn en reageren op een woning.

Voor 2017 is te zien dat, net als in 2016, de slaagkans voor woningzoekenden die in Uithoorn wonen substantieel hoger is dan die van woningzoekenden van buiten Uithoorn die reageren op woningen in Uithoorn. De meest logische verklaring is dat bewoners uit de eigen gemeente gedeeltelijk voorrang krijgen. Maar ook zal meespelen dat woningzoekenden uit de eigen gemeente vaker de woning accepteren dan woningzoekenden van elders.

Bij huishoudtype valt vooral op dat van woningzoekenden uit Uithoorn alleenstaanden een relatief lage slaagkans hebben ten opzichte van de andere huishoudtypen, en dan specifiek ten opzichte van gezinnen. Starters hebben, zowel van binnen als buiten Uithoorn, een lagere slaagkans dan doorstromers. Verder geldt over het algemeen: hoe ouder hoe hoger de slaagkans. Voor jongeren onder de 23 uit Uithoorn is de slaagkans zelfs nihil, terwijl de slaagkans voor senioren uit Uithoorn 23,6% is. Een belangrijke en logische verklaring is dat ouderen, doorstromers en gezinnen over het algemeen een langere inschrijfduur hebben, waardoor ze een grotere kans maken hoog op de selectielijst te komen.

Slaagkans naar huishoudtype woonachtig Uithoorn

Jaar	Huishoudentype	Slaagkans in %	Verhuringen media	Actief wz
2017	Alleenstaand	4,7	19	402
2017	2 persoons	9,0	8	89
2017	1 oudergezin	13,7	25	182
2017	Gezin 1 kind	9,4	3	32
2017	Gezin 2 of meer kinderen	9,8	4	41
2017	Meerpersoonshh. zonder kind	0,0		2
2017 Totaal		7,9	59	748

Slaagkans naar huishoudtype niet-woonachtig Uithoorn

Jaar	Huishoudentype	Slaagkans in %	Verhuringen media	Actief wz
2017	Alleenstaand	0,5	32	5.957
2017	2 persoons	0,9	9	983
2017	1 oudergezin	0,6	15	2.575
2017	Gezin 1 kind	0,4	2	529
2017	Gezin 2 of meer kinderen	0,3	2	746
2017	Meerpersoonshh. zonder kind	4,0	1	25
2017 Totaal		0,6	61	10.815

Slaagkans naar label woonachtig Uithoorn

Jaar	Label woningzoekende	Slaagkans in %	Verhuringen media	Actief wz
2017	Doorstromer	12,6	41	325
2017	Starter	4,3	18	423
2017 Totaal		7,9	59	748

Slaagkans naar label niet-woonachtig Uithoorn

Jaar	Label woningzoekende	Slaagkans in %	Verhuringen media	Actief wz
2017	Doorstromer	0,9	24	2.807
2017	Starter	0,5	37	8.008
2017 Totaal		0,6	61	10.815

Slaagkans naar leeftijd woonachtig Uithoorn leeftijd

Jaar	Leeftijdsklasse	Slaagkans in %	Verhuringen media	Actief wz
2017	< 23 jaar	0,0		62
2017	23 - 35 jaar	5,5	18	328
2017	35 - 45 jaar	7,8	11	141
2017	45 - 55 jaar	9,5	11	116
2017	55 - 65 jaar	11,1	6	54
2017	65 plus	23,6	13	55
2017 Totaal		7,9	59	748

Slaagkans naar leeftijd niet-woonachtig Uithoorn

Jaar	Leeftijdsklasse	Slaagkans in %	Verhuringen media	Actief wz
2017	< 23 jaar	0,5	5	1.065
2017	23 - 35 jaar	0,3	17	5.520
2017	35 - 45 jaar	0,9	20	2.282
2017	45 - 55 jaar	0,5	7	1.476
2017	55 - 65 jaar	1,0	5	491
2017	65 plus	4,8	7	147
2017 Totaal		0,6	61	10.815

Bijlage 3: Overzicht maatregelen woonruimteverdeling

De Huisvestingsverordening 2017 en de beleidsregels Woonruimteverdeling 2017 geven samen het kader voor de woonruimteverdeling voor Uithoorn. Onderstaand is een aantal van de gemaakte keuzes weergegeven die van invloed zijn op de toewijzing van sociale huurwoningen in Uithoorn. Wijzigingen in de Huisvestingsverordening en/of de beleidsregels overstijgen de prestatieafspraken.

Passendheids labels

Een beperkt deel van de sociale huurwoningen in Uithoorn wordt gelabeld voor jongeren, voor senioren en voor personen met een medische beperking.

- Voor jongeren van tenminste 18 jaar en ten hoogste 27 jaar worden kleine woningen gelabeld met een lage huur gelegen in wijken die voor hen aantrekkelijk zijn. Deze woningen worden verhuurd met een jongerencontract.
- Voor personen vanaf 55 jaar worden nultredenwoningen gelabeld in de nabijheid (<500 meter) van winkel- en zorgvoorzieningen.

Bindingscriteria

Minimaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen dient zonder bindingseisen te worden verhuurd. De resterende 50% kan op basis van regionale binding worden verhuurd en maximaal de helft daarvan (25%) kan op basis van lokale binding worden verhuurd. In onderstaand overzicht is weergegeven welke doelgroepen op basis van binding een woning krijgen toegewezen. Omdat Uithoorn momenteel een relatief grote stadsvernieuwingsopgave heeft, dient ook een deel van de lokale ruimte ingezet te worden voor het huisvesten van Stadsvernieuwingssurgenten.

De resterende lokale ruimte wordt ingezet om nieuwbouw sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die een andere sociale huurwoning in Uithoorn achterlaten en voor huishoudens met een sociale huur een gezinswoning die willen verhuizen naar een kleiner sociale huur appartement (Van Groot naar Beter).

Partijen monitoren 2x per jaar de woningtoewijzingen

Voorrang	Doelgroepen met binding max 50% van verhuurde woningen	
	Regionaal	
	➤	Stadsvernieuwingssurgenten
	➤	Uitstroom uit instellingen
	➤	Sociaal medische urgenten (excl. hardheidsclausule)
	➤	Regionale urgenten
	Lokaal	
	➤	Nieuwbouw
	➤	Hardheidsclausule
	➤	Maatwerkregeling corporaties (max 5%)
	➤	Van groot naar beter
	Doelgroepen zonder binding minimaal 50% van verhuurde woningen	
	Wettelijke urgenties	
	➤	Vergunninghouders (woningen)
	➤	Overige urgenten (mantelzorg, uitstroom bvml)
Regulier	Reguliere verhuur	
	➤	Doorstromers
	➤	Starters
	➤	Gelabelde woningen (jongeren, ouderen medisch beperkten)

Volgorde van urgenten

1. Calamiteiten, waaronder bepaalde sociaal medische urgenten.
Dit wordt op maat beoordeeld door het Sociaal Loket en/of door het Sociaal Team
2. Stadsvernieuwingssurgenten
3. Overige voorrangskandidaten, zoals overige sociaal medische urgenten
4. Personen die in aanmerking komen voor het project "Van groot naar beter"

Regionale SV-urgenten

Voor 2019 stelt de gemeente Uithoorn 3 woningen voor regionale Stadsvernieuwingssurgenten beschikbaar.

Bijlage 4: Begrippenlijst:

- **Van Groot naar Beter:** Een regeling waar huurders (veelal senioren) gebruik van kunnen maken om, met voorrang en met een gelijkblijvende huur, te verhuizen van een eengezinswoning naar een beter passend appartement.
- **Slaagkans:** Aantal woningzoekenden gedeeld door het aantal verhuringen in een jaar, uitgedrukt in een percentage.
- **Toegelaten instelling:** Verenigingen en stichtingen die zich toeleggen op het passend en betaalbaar huisvesten van het minder draagkrachtige deel van de bevolking.
- **Scheidingsvoorstel DAEB en niet DAEB:** Sinds 1 juli 2015 is er een herziene Woningwet van kracht. Deze wet bepaalt dat woningcorporaties hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) moeten scheiden van hun diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB).
- **Verordening starterslening Uithoorn:** Met de Starterslening wordt het verschil tussen de prijs van een eerste koophuis en het bedrag dat iemand bij de bank kan lenen overbrugt.
- **Passendheidtoets:** Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.
- **Actief woningzoekende:** een woningzoekende die ten minste twee maal per jaar reageert op een vrijkomende woning op WoningNet.
- **Wooncoaches:** opgeleide vrijwilligers die naar een persoonlijke woonsituatie kijken en advies op maat kunnen geven over prettig wonen, in eigen woning of een andere.
- **Nul-Op-de-Meter principe:** hierbij wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.
- **Vroeg erop af:** Samenwerkingsproject tussen de gemeente, woningcorporaties en energiebedrijven. Vroeg Eropaf richt zich op alle huishoudens die een betalingsachterstand hebben bij één of meer van de aangesloten crediteuren. Het project wil de volgende doelen verwezenlijken: 1) het voorkomen van huisuitzettingen, en 2) het realiseren van structurele betaling van huishoudens aan crediteuren.
- **Energie neutraal:** Een energieneutraal gebouw vereist een zeer lage hoeveelheid energie, die in belangrijke mate voortkomt uit hernieuwbare bronnen. De energie wordt in, onder of dicht bij het gebouw geproduceerd. Dit betekent dat een huis net zoveel energie opwekt als het verbruikt. Over een jaar gemeten is het energiegebruik van een woning nul.
- **Maximale huursom:** Het bedrag van alle huren bij elkaar van de zelfstandige sociale-huurwoningen van een woningcorporatie. Per 1 januari 2017 geldt een maximale stijging van de huursom van 1,3% over het gehele kalenderjaar. Daarin telt vanaf 2017 ook de

huurverhoging mee van (op)nieuw verhuurde woningen (huurharmonisatie bij huurdersmutatie).

- **Middensegment huur:** woningaanbod in de vrije sector voor middeninkomens tot maximaal € 49.757. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten (van € 720,42 tot € 900,-) wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben een maximale huurprijs van € 900,-.