

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Analyse
2.1	Ontwikkelingen op de woningmarkt
2.2	De knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn
2.3	Doelgroepen die knelpunten ervaren
2.4	Wettelijke mogelijkheden
Hoofdstuk 3	Bestaande aanpak
3.1	Regionale Samenwerking
3.2	Strategische Visie en Woonvisie
3.3	Activiteiten Eigen Haard
Hoofdstuk 4	Oplossingen
4.1	Recente maatregelen
4.2	Actie-agenda
4.3	Beschikbaarheid van locaties
4.4	Suggesties voor de lange termijn
Bijlagen	
A	Memo omvang sociale huurvoorraad

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In 2013 is de “Woonvisie Uithoorn 2013-2023; Meer keuzen voor de woonconsument” door de raad vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente ten aanzien van wonen vastgelegd. De Woonvisie sluit aan op de uitgangspunten van de “Strategische Visie Uithoorn 2030”. De situatie op de woningmarkt is sinds het vaststellen van de Woonvisie echter in korte tijd veranderd. De economische crisis, die in 2013 duidelijk voelbaar was op de woningmarkt, hebben we achter ons kunnen laten. Door de groeiende economie trekt onze regio veel mensen aan. Het aantal woningen blijft alleen achter bij de groei van het aantal huishoudens, waardoor de schaarste aan woonruimte verder toeneemt. Deze en andere ontwikkelingen zorgen voor een druk op de woningmarkt waardoor de huizenprijzen stijgen. Ook de wachttijd voor sociale huurwoningen loopt verder op. In dit Actieplan Wonen besteden we aandacht aan deze ontwikkelingen en de gevolgen daarvan.

Dat er in deze regio schaarste aan woonruimte is, moet als een gegeven gezien worden. De gevolgen hiervan willen we echter zien te beperken. Om de effecten van schaarste te onderzoeken is Rigo Research en Advies gevraagd om een analyse te maken van de knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn, als aanvulling op verschillende recente regionale onderzoeken over dit onderwerp. Hieruit blijkt dat ten opzichte van 2013 de aard van de problemen op de woningmarkt grotendeels onveranderd is, maar dat de schaal van deze problemen verder is toegenomen. Dit leidt tot een aantal knelpunten op de woningmarkt. Ook benoemt Rigo een aantal doelgroepen, die de knelpunten op de woningmarkt het meest sterk ervaren.

Met het Actieplan Wonen krijgt het beleid uit de Woonvisie een nadere uitwerking, waarbij de focus ligt op de actuele knelpunten en de groepen die deze ondervinden. Dat doen we door een aantal oplossingsrichtingen en daarbij horende acties te benoemen. Het Actieplan Wonen borduurt voort op de uitgangspunten van de Woonvisie, maar wil deze kracht bijzetten en toespitsen op de huidige knelpunten. Zodoende willen we een aantal maatregelen openstellen of voortzetten, waarmee woningzoekenden in Uithoorn in de huidige situatie geholpen zijn.

Het Actieplan Wonen kent een duidelijke afbakening:

- Een eerste afbakening ligt in de focus op de algemene knelpunten: betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarmee komen we met name uit op de doelgroepen van huishoudens met een lager- of middeninkomen, die willen starten of doorstromen of die met spoed woonruimte zoeken.
- Een tweede afbakening ligt in het streven naar snel realiseerbare oplossingen. De Woonvisie kijkt in beginsel naar de lange termijn. De woningmarkt is echter in korte tijd veranderd en de gevolgen worden nu sterk gevoeld. In het Actieplan Wonen werken we aan oplossingen die op de korte termijn ingezet kunnen worden.
- Een derde afbakening ligt in de scheiding tussen het woonbeleid en het ruimtelijke beleid. Het woonbeleid richt zich primair op de vragen *wat* voor woningen nodig zijn en *hoeveel* woningen nodig zijn (of anders gezegd; in welke verhouding). De vraag *waar* woningen moeten komen is echter onderwerp van het ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie. Oplossingsrichtingen die fundamentele ruimtelijke discussies met zich meebrengen vallen daarom buiten dit plan. Dergelijke discussies moeten worden gevoerd in het kader van de Structuurvisie of de toekomstige Omgevingsvisie.
- Een laatste afbakening ligt in de voorkeur voor budgetneutrale oplossingen.

In verschillende consultatiesessies is door betrokken partijen meegedacht over de problemen op de woningmarkt en de oplossingen die daarbij gewenst zouden zijn. Er is daarvoor gesproken met Eigen Haard, de huurdersvereniging, diverse makelaars en het Participatieplatform. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de uitkomsten van de analyse. In hoofdstuk 3 worden de mogelijke oplossingen

en de onderliggende afwegingen gepresenteerd. Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de concrete uitwerking van de oplossingen.

## **Hoofdstuk 2 Analyse**

In de analyse van de problematiek kan een onderscheid worden gemaakt tussen een aantal ontwikkelingen die tot knelpunten op de woningmarkt leiden en een aantal groepen die hier het meeste hinder van ondervindt. In paragraaf 2.1 wordt kort stil gestaan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. In paragraaf 2.2 worden de verschillende groepen en hun kenmerkende problemen nader uitgewerkt.

### **2.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt**

In het Actieplan Wonen richten we ons op de knelpunten op de woningmarkt van Uithoorn, maar deze komen met name voort uit landelijke en regionale ontwikkelingen. Deze bredere ontwikkelingen worden in onderstaande paragraaf behandeld om vervolgens toe te kunnen werken naar een goed begrip van de knelpunten zoals die merkbaar zijn in Uithoorn.

#### *2.1.1 Landelijke ontwikkelingen*

Sinds het vaststellen van de Woonvisie in 2013 hebben op landelijk niveau diverse aanpassingen van wet- en regelgeving op het gebied van wonen en (volks-)huisvesting plaatsgevonden. De Huisvestingswet 2014 en de wijziging van de Woningwet in 2015 zijn daar de meest belangrijke onderdelen van. Naast deze twee grote wetswijzigingen heeft het kabinet nog tal van kleine maatregelen genomen gericht op de woningmarkt. In paragraaf 2.4 gaan we verder in op de wettelijke mogelijkheden die in de afgelopen jaren zijn gecreëerd.

Ook ander landelijk beleid is van invloed op de mogelijkheden voor woningzoekenden. Te denken valt aan de strengere regels voor hypotheekrenteaftrek en het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Vooral (koop)starters ondervinden hier de nadelen van. Maar ook veranderingen in het sociale domein hebben invloed op de vraag naar woningen. Het scheiden van wonen en zorg, waarbij vormen van intramurale zorg worden opgeheven, leidt tot een extra vraag naar voor deze doelgroepen geschikte woningen, veelal met een sociale huur. Tenslotte zijn er naast de verschillende vormen van overheidsingrijpen ook externe factoren van invloed op de ontwikkeling van de woningmarkt. Bijvoorbeeld de huidige lage rente, die een hypotheek weliswaar goedkoper maakt, maar tegelijkertijd als een belangrijke katalysator voor de hausse en de prijsstijgingen op de woningmarkt werkt.

#### *2.1.2 Ontwikkelingen in de regio*

Ten tijde van het ontwikkelen van de huidige Woonvisie werd de crisis op de woningmarkt nog duidelijk gevoeld. Verkopen bleven achter en de prijzen zaten in een dip. Woningbouw kwam hierdoor in veel gemeenten op een lager pitje te staan. In de voorraad sociale huurwoningen in de regio was de afgelopen jaren een duidelijke afname waarneembaar als gevolg van liberalisatie en verkoop, maar ook door sloop van woningen<sup>1</sup>.

In de jaren die volgden heeft de woningmarkt zich in hoog tempo weer ontwikkeld. Een belangrijke oorzaak hiervan is de groei van Amsterdam, welke ook leidt tot groei in de regio. De woningbehoefte tussen 2015 en 2020 is geraamd op 56.000<sup>2</sup>. De productie van nieuwbouwwoningen moest hiertoe weer worden opgevoerd. Onderzoek wijst ook uit dat deze groei aanhoudt en dat de

---

<sup>1</sup> Monitor betaalbare voorraad 2015, Stadsregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad, april 2016

<sup>2</sup> Eindrapportage versnellingsopgave woningproductie Stadsregio Amsterdam-plus, Fakton Consultancy, november 2016

woningbouwprognose hierop blijft achterlopen, ondanks het weer flink opvoeren van de nieuwbouwproductie. Zodoende wordt ook verwacht dat de krapte op de woningmarkt in Amsterdam voorlopig aanhoudt en dat overloopeffecten naar de regio blijven optreden. De huizenprijzen in Uithoorn volgen in zekere mate de prijsstijgingen die we in omliggende gemeenten zien. De verbinding met de woningmarkt van Amsterdam, maar bijvoorbeeld ook met Amstelveen is groot. Dat zien we terug in het aantal verhuisbewegingen met deze gemeenten.

### 2.1.3 *Uitwerking op de woningmarkt in Uithoorn*

De woningmarkt in Uithoorn beweegt mee met de regionale woningmarkt. Sinds begin 2013 is de gemiddelde vraagprijs van koopwoningen in Uithoorn in vier jaar tijd met ruim 19% gestegen<sup>3</sup>. De ontwikkelingen in Uithoorn zelf staan overigens niet stil. In de afgelopen jaren is er ondanks de crisis relatief veel gebouwd, mede door grotere projecten als Park Krayenhoff en Legmeer-West. Ook in de voorraad sociale huurwoningen treden wijzigingen op. In de afgelopen jaren zijn er op verschillende plekken sociale huurwoningen gebouwd, maar met name door de herstructurering van de Europarei-Midden zien we per saldo een afname van het aantal sociale huurwoningen. Ondanks de verschillende inspanningen in Uithoorn zien we echter dat de uitwerking van landelijke en regionale ontwikkelingen behoorlijke gevolgen hebben. In paragraaf 2.2 wordt uitgebreid stilgestaan bij de knelpunten waar dit op de woningmarkt in Uithoorn toe leidt.

### 2.1.4 *Beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw in Uithoorn*

Door de contouren van Schiphol is er nog maar beperkt ruimte voor nieuwbouw. Na Legmeer-West zijn er straks geen grote uitleglocaties meer voorhanden en moet voor woningbouw gezocht worden naar inbreidingslocaties en transformatie van locaties. Nieuwbouwontwikkelingen op dergelijke locaties zijn complex en vaak van een beperkte schaal. Tenslotte is het aantal grondposities van de gemeente beperkt, en daarmee ook de mogelijkheden om sturing te geven aan de invulling ervan. Het betekent dat we in toenemende mate moeten zoeken naar oplossingen in de bestaande woningvoorraad. Maar bovenal leidt dit tot het inzicht dat de groei van Uithoorn begrensd is. We hebben in Uithoorn dan ook te maken met een complexe situatie en de mogelijkheden om ermee om te gaan zijn beperkt.

### 2.1.5 *Ontwikkeling van de doelgroep en de voorraad sociale huur*

Aangezien de voorraad sociale huurwoningen in Uithoorn groter is dan het aantal huishoudens dat tot de doelgroep van sociale huur behoort, schept de Woonvisie ruimte voor een afname van het *aandeel* sociale huurwoningen. Het *aantal* woningen waarmee de sociale voorraad kan afnemen moet volgens de Woonvisie wel beperkt blijven. In de Woonvisie wordt daarbij een afname van 600 sociale huurwoningen geprognostiseerd voor de periode 2013-2023 als gevolg van liberalisatie, verkoop en herstructurering (inclusief herstructurering Europarei). Wanneer op dit moment wordt gekeken naar de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, bedraagt de (geprognostiseerde) afname voor deze periode ruim 400 woningen en is daarmee minder groot dan in de Woonvisie werd voorspeld. De ontwikkeling van de sociale huurvoorraad wordt nader toegelicht in bijlage A.

	<b>Omschrijving</b>	<b>Aantal</b>
1	Liberalisatie van sociale huurwoningen	-175
2	Verkoop van sociale huurwoningen	-89
3	Saldo sociale huurwoningen bij herstructurering Europarei-Midden	-326
4	Saldo sociale huurwoningen bij overige herstructureringsprojecten	-30
5	Geplande nieuwbouw van sociale huurwoningen	+137
6	Opgeleverde sociale huurwoningen	+70
	<b>Totaal</b>	<b>-413</b>

Tabel: Afname sociale huurvoorraad 2013-2023 (op basis van huidige afspraken en ontwikkelingen)

<sup>3</sup> Woningmarkt cijfers, huizenzoeker.nl, januari 2017

## 2.2 Knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn

Voor een gedetailleerd inzicht in de problematiek kan worden verwezen naar de analyse van Rigo van knelpunten op de Uithoornse woningmarkt, die als bijlage is toegevoegd. In die analyse wordt de aard van de problematiek in vier knelpunten samengevat:

1. Druk op de markt door aanhoudende schaarste;
2. De kloof tussen huur en koop en tussen insiders en outsiders;
3. Scheefheid als symptoom van het gebrek aan doorstroming;
4. De toegankelijkheid in een open woningmarkt.

### 2.2.1 *Druk op de markt door aanhoudende schaarste*

Zoals gezegd hebben we in Uithoorn te maken met een sterke druk op de markt. Dat uit zich in de fors gestegen huizenprijzen. Ook zien we het terug in het aanbod van koopwoningen. Begin 2013 stonden gemiddeld 382 woningen in Uithoorn te koop. Begin 2017 was daar een aanbod van gemiddeld 119 woningen van over<sup>4</sup>. Ook zien we de druk op de markt terug bij sociale huurwoningen, waar enerzijds een afname in het aantal woningen is en anderzijds een toename van het aantal huishoudens dat naar een woning op zoek is.

De toename van woningzoekenden wordt deels gevormd door de regionale instroom. Door de regionale functie van de woningmarkt in Uithoorn kennen we een instroom vanuit omliggende gemeenten, zowel in huur- als in koopwoningen. Anderzijds zien we inwoners van Uithoorn weer vertrekken naar een gemeente in de regio. Tenslotte zijn er nog een aantal actuele ontwikkelingen die leiden tot de hoge druk op de markt. Daarbij valt te denken aan de plotselinge toename van het aantal te huisvesten statushouders in de afgelopen twee jaar.

Deze optelsom van oorzaken leidt tot een marktdruk die aan de basis van de knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn staan. We zijn daarin niet uniek. In een aantal gemeenten worden de knelpunten zelfs nog sterker gevoeld. De gevolgen van de druk op de markt laten zich zien in onder andere lange wachttijden voor sociale huurwoningen, mensen die te duur wonen, kinderen die langer thuis blijven wonen en mensen die geen kans zien om door te stromen naar een (volgende) koopwoning.

### 2.2.2 *De kloof tussen huur en koop en tussen insiders en outsiders*

Naast de prijsstijging van koopwoningen, zijn ook de prijzen van vrije sector huurwoningen in deze regio gestegen<sup>5</sup>. Aan de andere kant zijn de prijzen van sociale huurwoningen wettelijk gereguleerd. De liberalisatiegrens voor huurwoningen (bij aanvang van de huur) is zelfs voor het derde achtereenvolgende jaar bevroren op € 710,68. Door de prijsstijgingen in de vrije huur- en koopsector enerzijds en de statische prijsontwikkeling voor de gereguleerde sector anderzijds, ontstaat in toenemende mate een prijsverschil. Zo ontstaat een kloof tussen de vrije sector en de sociale sector. Overigens zijn binnen de sociale huur de huurprijzen ook gestegen, maar de stap van sociale huur naar vrije sector is vaak nog steeds groot.

De gevolgen die deze ontwikkeling met zich mee brengt pakken negatief uit voor verschillende huishoudens in Uithoorn. De groep die vanuit de sociale huur zou willen doorstromen naar een koopwoning ligt daarbij het meest voor de hand. Deze mensen hebben weliswaar de wens om naar een koopwoning te verhuizen, maar de lasten worden te hoog of staan niet in verhouding tot de stap in kwaliteit. Een vergelijkbare koopwoning leidt in veel gevallen al tot een forse stijging in woonlasten, laat staan wanneer mensen nog een stap vooruit willen maken in grootte of kwaliteit.

---

<sup>4</sup> Woningmarkt cijfers, huizenzoeker.nl, januari 2017

<sup>5</sup> Huurmonitor, Pararius.nl, januari 2017

Rigo wijst in haar analyse nog op een andere kloof die in de huidige situatie ontstaat, die wordt aangeduid als de kloof tussen insiders en outsiders. Met het begrip insiders worden de mensen bedoeld die tegen betaalbare woonlasten over een woning beschikken. Deze insiders zijn niet altijd tevreden over hun woonsituatie, maar ze hebben in ieder geval een betaalbare woning. Daar tegenover staat een toenemende groep van mensen die geen woonruimte heeft en daardoor problemen ondervindt. Deze outsiders zouden de woningmarkt graag willen betreden, maar kunnen dit niet. Daarbij valt te denken aan jongeren die nog thuis wonen, maar ook aan mensen die als gevolg van een scheiding op zoek zijn naar woonruimte.

### *2.2.3 Scheefheid als symptoom van het gebrek aan doorstroming*

Een veelbesproken gevolg van de stilstand van de verschillende groepen woningzoekenden en het op slot raken van de woningmarkt zijn de zogeheten goedkope scheefwoners. Dat zijn huishoudens die in een sociale huurwoning wonen maar een inkomen hebben dat boven de grens ligt die de landelijke overheid als doelgroep voor de corporaties ziet. 29%<sup>6</sup> van de huishoudens in een sociale huurwoning in Uithoorn valt onder deze categorie zogeheten goedkope scheefwoners. Dat is fors hoger dan het gemiddelde percentage van 18% voor de Stadsregio Amsterdam<sup>7</sup>. Maar zoals hierboven beschreven hebben veel van deze scheefwoners weinig alternatieven. Het grote aandeel goedkope scheefwoners is ook de verklaring voor de constatering van Rigo dat de voorraad sociale huurwoningen in Uithoorn *in theorie* voldoende is voor de doelgroep. In de praktijk zijn echter veel sociale huurwoningen niet beschikbaar voor de doelgroep. Goedkope scheefheid komt dan ook altijd samen met dure scheefheid, omdat mensen uit noodzaak ook duurder gaan wonen dan eigenlijk bij hun inkomen past.

### *2.2.4 De toegankelijkheid in een open woningmarkt*

De problemen die de woningmarkt in Uithoorn kent, zijn niet uniek in de regio. Uithoorn is juist voor veel huishoudens nog een redelijk alternatief, omdat de huizenprijzen minder hoog zijn in vergelijking met een aantal gemeenten in de regio, zoals Amsterdam en Amstelveen. Dat is in de eerste plaats goed voor inwoners van Uithoorn. Maar door de aantrekkingskracht in een open woningmarkt bestaat ook het risico op verdere prijsstijgingen en verdringing van eigen inwoners op de woningmarkt. Het betekent dat als we in Uithoorn knelpunten oplossen, we daarmee niet alleen inwoners van Uithoorn helpen, maar ook van buiten de gemeente. Het is dan ook een belangrijk argument om op het gebied van wonen regionaal samen te werken.

Deze aantrekkelijkheid, dan wel toegankelijkheid, zien we ook terug in de sociale huur. Wanneer een sociale huurwoning in Uithoorn bereikbaar is met minder inschrijfduur in vergelijking met een sociale huurwoning in een andere gemeente uit de regio, dan zorgt dat ook voor beweging van woningzoekenden in de sociale huur. En uiteraard hebben ook wijzigingen in de sociale huurvoorraad van gemeenten invloed op de bewegingen van woningzoekenden.

## **2.3 Doelgroepen die knelpunten ervaren**

Als gemeente kunnen we de diverse ontwikkelingen op de woningmarkt maar beperkt beïnvloeden. Om gericht aan oplossingen te kunnen werken is inzicht in de groepen die de knelpunten op de woningmarkt het meest ervaren van belang. In de analyse van knelpunten op de Uithoornse woningmarkt door Rigo worden deze doelgroepen als volgt samengevat:

- starters en jongeren;
- middeninkomens;
- potentiële doorstromers;
- spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen.

---

<sup>6</sup> Doelgroepen en huisvesting in Uithoorn, Rigo Research en Advies, september 2016

<sup>7</sup> Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA) 2015, Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS) gemeente Amsterdam, mei 2016

### 2.3.1 Starters en jongeren

Een eerste groep die in het oog springt bij de huidige krapte op de woningmarkt zijn starters. Het gaat daarbij veelal om jongeren die een eerste woning zoeken. De slechte beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen en de hoge prijzen van koopwoningen maken het voor hen lastig om deze start te maken. De gemiddeld lange zoektijd voor een sociale huurwoning is exemplarisch voor de beperkte kansen die zij hebben. Een jongere kan zich vanaf zijn 18<sup>de</sup> inschrijven in WoningNet. Momenteel is echter al snel 8 jaar of meer inschrijfduur nodig voor een eenvoudig appartement. Jongeren of jonge gezinnen komen hierdoor slecht aan een sociale huurwoning.

Ook een koopwoning is voor veel starters niet makkelijk bereikbaar. Dat heeft enerzijds met de markt zelf te maken, maar ook omdat jongeren minder makkelijk financiering krijgen. Op dit punt heeft de gemeente in de afgelopen jaren bijgedragen aan een oplossing in de vorm van de starterslening. Met een starterslening worden koopstarters in staat gesteld om net dat beetje extra te lenen, dat in deze markt het verschil kan maken.

Een alternatief in de vorm van een vrije sector huurwoning is in Uithoorn slechts beperkt aanwezig. En voor vrije sector huur is al snel een modaal salaris vereist. Verhuurders hanteren vaak de regel waarbij een inkomenseis van 4 of 4,5 keer de jaarhuur geldt. Voor een huurwoning van 900 Euro is dan een inkomen van  $(900 \times 12 \times 4 =)$  43.200 Euro nodig. Veel jongeren hebben echter niet een dergelijk modaal inkomen, waardoor het vrije sector huursegment voor de meeste starters niet is weggelegd.

### 2.3.2 Middeninkomens

De tweede categorie die de knelpunten op woningmarkt het meest ervaart zijn de huishoudens met een lager middeninkomen. In Uithoorn heeft 16% van de huishoudens een lager middeninkomen tussen de 34.900 en 44.600 Euro<sup>8</sup>. Wanneer we deze inkomenscategorie vertalen naar een bijpassende hypotheek, dan leidt dat tot bedragen tussen de 140.000 en 200.000 Euro. Het aanbod van woningen in dat prijssegment is in Uithoorn echter zeer beperkt. Eengezinswoningen zijn voor deze bedragen nog niet vindbaar. Voor een sociale huurwoning komen ze in theorie niet meer in aanmerking. Eigen Haard maakt daarom gebruik van de wettelijke mogelijkheid om maximaal 10% van hun woningen aan deze inkomensgroep toe te kunnen wijzen. Het neemt echter niet weg dat de positie op de woningmarkt van de lage middeninkomens de laatste jaren is verslechterd.

Vrije sector huurwoningen sluiten goed aan op de middeninkomens. Bij een inkomen van 45.000 Euro past bijvoorbeeld een huur tussen de 835 en 935 Euro. Het vrije sector huursegment is met zo'n 7% echter beperkt in Uithoorn aanwezig<sup>9</sup>. En dit aandeel betreft alle vrije sectorhuurwoningen, dus ook die met hogere huurprijzen. Daarnaast betreft het meerendeels appartementen, terwijl gezinnen juist een voorkeur voor grondgebonden woningen hebben. Grondgebonden huurwoningen worden al snel voor huurprijzen aangeboden die niet meer voor middeninkomens betaalbaar zijn. Vrije sector huurwoningen worden veelal gezien als het geschikte alternatief voor middeninkomens in de overspannen koopmarkt. De afgelopen jaren zijn dan ook vrije sector huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Eigen Haard heeft daar een belangrijke bijdrage aan geleverd. Door gewijzigde wetgeving kan Eigen Haard in de toekomst echter geen vrije sector huurwoningen meer ontwikkelen.

### 2.3.3 Potentiële doorstromers

De derde groep zijn de mensen die wel willen doorstromen, maar het niet eenvoudig kunnen. In het onderzoek van Rigo wordt het hoge percentage van 29% goedkope scheefwoners in de sociale huur benoemd. Het laten doorstromen van de groep zou in theorie een oplossing kunnen betekenen voor een betere verdeling van de sociale huurwoningen. Het daadwerkelijk realiseren van doorstroming blijkt in de praktijk vaak lastig omdat een goed aanbod van alternatieven veelal ontbreekt.

---

<sup>8</sup> Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA) 2015, Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS) gemeente Amsterdam, mei 2016

<sup>9</sup> Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA) 2015, Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS) gemeente Amsterdam, mei 2016

Potentiële doorstromers moeten in eerste instantie gezocht worden in de jongere en middelbare leeftijdscategorieën. Deze groep heeft immers de meeste potentie om nog wooncarrière te maken. Het bewerkstelligen van doorstroming onder deze groep vraagt met name om het creëren van een goed aanbod. Vervolgens weten zij zelf wel 'de weg te vinden'. Ouderen en senioren hebben daarentegen minder vaak een verhuiscwens. Sterker nog, zij hebben vaak de wens om op hun plek te blijven. Alleen een goed alternatief in hun vertrouwde omgeving kan ouderen tot een overstap bewegen. Ervaringen in andere gemeenten laten zien dat het realiseren van doorstroming bij deze groep vooral een kwestie is van maatwerk en een gerichte aanpak. Het realiseren van kleine aantallen doorstroming onder de ouderen en senioren moet als winst worden gezien.

#### *2.3.4 Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen*

Tenslotte zijn er mensen die met spoed of urgentie woonruimte zoeken. Het is hierbij van belang om een onderscheid te maken tussen mensen die in aanmerking komen voor een woonurgentie op grond van de huisvestingsverordening en mensen die wel met spoed een woning willen maar niet onder een urgentie categorie vallen. Om voorrang op de schaarse woonruimte te beperken komt slechts een klein deel in aanmerking voor een urgentieverklaring. De voorwaarden waaronder men in aanmerking komt zijn vastgelegd in de urgentieregeling, die is opgenomen in de Huisvestingsverordening en bijbehorende beleidsregels.

Spoedzoekers die geen urgentie krijgen, bijvoorbeeld na een scheiding, hebben vaak veel moeite om passende woonruimte vinden. Wanneer men wel een urgentieverklaring heeft toegewezen gekregen, duurt het overigens vaak ook een aantal maanden. We zien dat momenteel meer dan de helft van het aantal toe te wijzen sociale huurwoningen naar woonurgenten gaan. De voornaamste groei van urgenten is toe te schrijven aan de urgentie categorieën statushouders en stadsvernieuwingskandidaten. Overigens zien we ongeveer de helft van de bewoners uit de herstructurering aan de Europarei-Midden terugkeren in een sociale huurwoning in Uithoorn. Een deel van de huishoudens verhuist (terug) naar andere gemeenten in de regio of betreft een vrije sector huur- of koopwoning.

Recent zijn er maatregelen genomen ten aanzien van de ontwikkelingen van twee groepen uit de urgentieregeling: statushouders en stadsvernieuwingsurgenten. De laatste jaren was de instroom van asielzoekers erg hoog en nam daardoor ook de taakstelling voor het huisvesten van de zogeheten statushouders fors toe. De statushouders moesten een plek krijgen in de toch al krappe toewijzing van sociale huurwoningen. Hierdoor ontstond een achterstand in de realisatie van de taakstelling. Voor de huisvesting van vergunninghouders is daarom in 2016 een plan van aanpak opgesteld om de huisvesting te versnellen. In het hoofdstuk met oplossingen wordt deze aanpak nader toegelicht.

De andere groep waarvoor tijdelijke maatregelen zijn genomen, betreft de categorie stadsvernieuwingsurgenten afkomstig van de Europarei-Midden. Vanwege de hoge aantallen woningzoekenden en de extra druk die dit voorlopig legt op de vrijkomende sociale huurwoningen, zijn met Eigen Haard een aantal aanvullende afspraken gemaakt.

## **2.4 Wettelijke mogelijkheden**

Sinds het vaststellen van de Woonvisie zijn een aantal wetten ten aanzien van wonen gewijzigd. Ten eerste is er de nieuwe Huisvestingswet 2014. De Huisvestingswet biedt gemeenten de instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte, indien er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Door middel van een Huisvestingsverordening kan een gemeente ingrijpen op de verdeling van sociale huurwoningen. De mogelijkheden zijn wel beperkt door de wetgever want er



gelden bijvoorbeeld maximumpercentages voor het met voorrang toewijzen aan inwoners uit de eigen gemeente. Uitgangspunt van de Huisvestingswet is immers vrijheid van vestiging. Hierdoor kan niet worden voorkomen dat ook in de sociale huur een instroom van mensen van buiten Uithoorn bestaat.

Het Rijk heeft de afgelopen jaren ook maatregelen genomen om de woningmarkt bij te sturen. De integrale visie van het Rijk op het gebied van wonen is vastgelegd in het Woonakkoord; de afspraken daaruit zijn vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Onderdelen hiervan die nog actueel zijn, betreffen de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurdersheffing. De inkomensafhankelijke huurverhoging is bedoeld om goedkoop scheefwonen tegen te gaan. Huurders met een midden- of hoger inkomen in een sociale huurwoning hebben hierdoor in de afgelopen jaren met soms flinke huurverhogingen te maken gehad. Dat geeft enerzijds een prikkel om uit de sociale huur te verhuizen. Anderzijds hebben we kunnen constateren dat deze inkomens slecht terecht kunnen op de woningmarkt, waardoor deze prikkel niet gauw tot effect zal leiden. De verhuurdersheffing raakt met name de corporaties en de stevige financiële afdracht die wordt verlangd gaat ten koste van hun investeringscapaciteit.

Een recente wetwijziging die wel een bruikbare mogelijkheid geeft aan corporaties en andere verhuurders is gelegen in de Wet doorstroming huurmarkt. Hierin worden onder andere de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten verruimd. De mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten is vooral welkom bij bepaalde doelgroepen en bij het creëren van tijdelijke woonruimte. Wanneer ergens tijdelijke woningen worden geplaatst, moet voorkomen worden dat de contractvorm wel permanent is.

Momenteel is ook een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in behandeling, waarbij het segment middeldure huur als categorie kan worden opgenomen in bestemmingsplannen. Voorheen kon dat al met sociale huurwoningen. Met deze wijziging krijgen gemeenten een instrument om te sturen op het geliberaliseerde segment van middeldure huurwoningen. Zodoende wordt het voor gemeenten mogelijk om in plannen te sturen op een gewenste mix van goedkope en middeldure huur als onderdeel van een nieuwbouwoontwikkeling.

Tenslotte kunnen door een recente maatregel in de periode 2018 tot 2022 aan nieuwbouwappartementen tot 40m<sup>2</sup> extra woonpunten worden toegekend op basis van de WOZ-waarde. Hiermee is het mogelijk om aan appartementen die op basis van de reguliere puntentelling een sociale huurprijs zouden krijgen een huurprijs boven de liberalisatiegrens toe te kennen. Hiermee kan het aanbod van vrije sector huurwoningen worden gestimuleerd omdat het voor commerciële partijen interessanter wordt om kleine huurwoningen te ontwikkelen.

### **Hoofdstuk 3 Bestaande aanpak**

In het voorgaande hoofdstuk is stilgestaan bij de actuele knelpunten op de woningmarkt en de verschillende groepen woningzoekenden die hier last van ondervinden. In dit hoofdstuk wordt allereerst gekeken wat de bestaande aanpak van de knelpunten is. In paragraaf 3.1 wordt daarvoor gekeken naar de regionale samenwerking. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op het beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie, dat leidend is voor de bestaande aanpak in Uithoorn zelf. Hierin is immers reeds aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte. Daarnaast wordt in paragraaf 3.3 kort weergegeven wat Eigen Haard momenteel allemaal doet om bij te dragen aan oplossingen voor de huidige knelpunten. Ook bij hen leeft immers de huidige problematiek van de woningmarkt in Uithoorn en de regio.

#### **3.1 Regionale samenwerking**

Er is op verschillende schaalniveaus beleid dat richting geven aan wonen. Ten eerste werkt de Provincie Noord-Holland met de Provinciale Woonvisie. De Provincie benadrukt met name de noodzaak van regionale samenwerking op het gebied van wonen. Uithoorn valt binnen de Stadsregio Amsterdam dat als RAP-regio door de provincie is aangewezen. Binnen de Stadsregio Amsterdam (SRA) wordt al jarenlang intensief samengewerkt op het gebied van wonen en hoewel de SRA per 1 januari 2017 is opgeheven is wel in 2016 een Samenwerkingsagenda Wonen 2016-2020 vastgesteld. Daarnaast is de samenwerking op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met ingang van dit jaar versterkt. Binnen de MRA samenwerking staan met name de afstemming en programmering van woningbouw centraal. Het zwaartepunt van de regionale samenwerking op het gebied van wonen is na de opheffing van de SRA echter bij de Amsteland-Meerlanden (AM) samenwerking komen te liggen.

De schaarste aan betaalbare woningen en de druk op de woningmarkt zijn een regionaal probleem en dus ligt het in de rede om ook in regionaal verband met oplossingen te komen. Dat is overigens niet altijd eenvoudig. Gemeenten willen een sterke mate van autonomie behouden bij hun woningbouwprogrammering. Er zijn echter ook argumenten om op regionale schaal afspraken te maken, met name als het gaat om sociale huurwoningen. Er zijn binnen de SRA in 2014 dan ook afspraken op hoofdlijnen vastgelegd in de Intentieovereenkomst Betaalbare Voorraad, met als doel een evenwichtige regionale woningmarkt. Er bestaan in de regio immers verschillen in de spreiding van sociale huurwoningen. Daarbij hebben we in de afgelopen jaren ook een teruggang in de voorraad sociale huurwoningen gezien. Eén van de afspraken in de Intentieovereenkomst Betaalbare Voorraad is dat bij deze afname de verschillen tussen gemeenten in de voorraad sociale huurwoningen niet verder mogen toenemen.

Ook de zogeheten woonruimteverdeling wordt op de schaal van de voormalige SRA vormgegeven. Woonruimteverdeling betreft het afstemmen van de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen op grond van de Huisvestingsverordening. Ook hierbij geldt het argument dat de woningmarkt een sterk regionaal karakter heeft en het om die reden voor de hand ligt om regionaal samen te werken op dit onderwerp. Het toewijzen van sociale huurwoningen gebeurt voornamelijk op basis van inschrijfduur. Een beperkt aantal woningen in de regio wordt verloot, waarbij het criterium van inschrijfduur niet geldt. In de regio hebben de beperkingen van het huidige systeem voor woonruimteverdeling ook de aandacht.

### **3.2 Strategische Visie en Woonvisie**

De Strategische Visie schetst de hoofdlijnen voor het beleid ten aanzien van wonen in Uithoorn:

- De gemeente levert structureel een belangrijke bijdrage aan het regionale woonpalet.
- Uithoorn is mede door de woonomgeving vooral aantrekkelijk voor gezinnen.
- De invloed van de woonconsument wordt versterkt, de variatie en keuzemogelijkheden worden vergroot.
- Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken.
- Nieuwbouw wordt benut om leemten in de lokale vraag op te vullen.
- Betaalbaarheid borgen door in te zetten op een sociale huurvoorraad van passende omvang en het vergroten van de beschikbaarheid d.m.v. doorstroming.

In lijn met de Strategische Visie is het woonbeleid van de gemeente vastgelegd in de Woonvisie Uithoorn 2013-2023. De Woonvisie start met een zestal statements die aansluiten bij de uitgangspunten zoals die zijn genoemd in de Strategische Visie. Aan deze Woonvisie is een uitgebreid woonwensenonderzoek onder inwoners van Uithoorn vooraf gegaan, waarmee een goed inzicht in de woonbehoeften van onze inwoners is verkregen. De keuzes in de Woonvisie zijn dan ook sterk gericht op deze behoeften. De Woonvisie formuleert het woonbeleid in drie algemene speerpunten:

- *Invloed voor de woonconsument;*

- *Betaalbaarheid; en*
- *Wonen met welzijn en zorg.*

Met name het hoofdstuk over betaalbaarheid is van belang voor het Actieplan Wonen. Ondanks dat de woningmarkt ten tijde van vaststelling van de Woonvisie er anders voorstond, werden al wel een aantal knelpunten gesignaleerd die nog altijd actueel zijn. De Woonvisie benoemt vervolgens een aantal maatregelen als het gaat om betaalbaarheid:

- *Voldoende betaalbare woningen voor lage inkomens*  
Hierbij is benoemd dat de sociale voorraad in omvang beperkt kan afnemen ten gunste van het middensegment. Een groot deel van deze afname komt voor rekening van herstructureringsprojecten zoals aan de Europarei-Midden, waarbij sociale huurwoningen deels worden vervangen door middensegment woningen.
- *Versterken positie middeninkomens*  
In de Woonvisie wordt geconstateerd dat de middeninkomens een kwetsbare positie op de woningmarkt hebben. Daarbij wordt gewezen op de kloof tussen sociale huur en koop. De Woonvisie benoemt dan ook het streven om het aanbod van middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen te vergroten.
- *Starters*  
De Woonvisie gaat tevens in op de kansen van starters, waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar jongeren afkomstig uit Uithoorn. Een maatregel die daarbij genoemd en uitgevoerd wordt is de starterslening. Deze regeling is alleen beschikbaar voor koopstarters die afkomstig zijn uit Uithoorn.

De Woonvisie staat zoals gezegd een teruggang in de voorraad sociale huurwoningen toe. Gezien de onzekerheid over de economische ontwikkeling ten tijde van de vaststelling van de Woonvisie, wilde men wel waakzaam blijven. Op grond van de Woonvisie moet daarom elke drie jaar de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur bekeken. Met het Actieplan Wonen hebben we deze verplichting vorm willen geven. De huidige economische groei en de inkomensontwikkeling geven echter geen aanleiding om de geplande afname te herzien. Anderzijds constateren we wel een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Een aanzienlijk deel van deze vraagdruk is momenteel echter het gevolg van de herhuisvestingsopgave voor de bewoners van de Europarei-Midden. Met Eigen Haard is daarom afgesproken dat de herhuisvestingsopgave vóór gaat op liberalisatie en verkoop. Alleen wanneer het aantal mutaties het toelaat zal een afname van de voorraad door liberalisatie en verkoop kunnen plaatsvinden.

### **3.3 Activiteiten Eigen Haard**

Uitgezonderd een complex voor ouderenhuisvesting van Woonzorg Nederland is Eigen Haard de enige corporatie die in Uithoorn actief is. Bij het werken aan mogelijke oplossingen voor knelpunten op de woningmarkt is Eigen Haard dan ook een belangrijke partner van de gemeente. Kijken we naar de huidige activiteiten van Eigen Haard in Uithoorn dan valt de schaal van de herstructureringsprojecten op, met name door de omvang van het project aan de Europarei-Midden. Eigen Haard heeft de afgelopen jaren ook een substantiële bijdrage kunnen leveren aan nieuwbouwprojecten in de vorm van Park Krayenhoff en Legmeer-West. De komende jaren wordt er nog gewerkt aan Legmeer-West fase 4,5 en 6. Binnen deze nieuwbouwprojecten weet Eigen Haard een belangrijke bijdrage te leveren aan het realiseren van aanbod in segmenten waar in de Woonvisie om wordt gevraagd. Naast sociale huur gaat het daarbij ook om vrije sector huur en goedkope koop.

Eigen Haard maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheden om naast de zogeheten primaire doelgroep met een inkomen tot 36.165 Euro (prijspeil 2017), ook de doelgroep met een inkomen tot 43.000 Euro te bedienen. Daarmee heeft Eigen Haard enige ruimte bij het toewijzen van sociale

huurwoningen. De geliberaliseerde woningen die Eigen Haard in bezit heeft worden ook ingezet om de groep huishoudens met een laag middeninkomen te bedienen.

Tenslotte neemt ook Eigen Haard maatregelen om doorstroming te stimuleren. Zeker de verschillende projecten van Eigen Haard in Uithoorn bieden kansen om huurders van Eigen Haard door te laten stromen naar een vrije sector huur- of koopwoning. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken.

## **Hoofdstuk 4 Oplossingen**

In het woonbeleid en in de samenwerking op het gebied van wonen is veel aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen. Het blijkt echter een onderwerp dat blijvend om aandacht vraagt, gezien de huidige knelpunten op de woningmarkt. Daarom wordt in dit hoofdstuk gekeken waar nog stappen gemaakt kunnen worden.

### **4.1 Recente maatregelen**

De ontwikkelingen op het gebied van woonruimte vragen voortdurend om aandacht. Zeker wanneer het gaat om de verdeling van sociale huurwoningen wordt de vinger aan de pols gehouden. Om een evenwichtige toewijzing te bewaken zijn in de afgelopen tijd enkele maatregelen genomen ten aanzien van twee doelgroepen die momenteel flink drukken op de vrijkomende sociale huurwoningen.

#### *1. Huisvesting van statushouders*

Door de hoge instroom van vluchtelingen in de afgelopen jaren had de gemeente Uithoorn, net als veel andere gemeenten, een aanzienlijk achterstand opgelopen in de realisatie van de huisvesting van vergunninghouders. In 2016 is een plan van aanpak opgesteld om de huisvesting te versnellen. De plotselinge toename en de snel veranderende gezinssituatie van de vergunninghouders waren aanleiding om aparte maatregelen te treffen. Specifiek was vooral dat vaak een persoon vooruit kwam (alleengaande) en gezinshereniging aanvroeg waardoor de woningbehoefte in korte periode veranderde.

De voor deze doelgroep voorgestelde maatregelen betreffen:

- Woningdelen mogelijk maken, vooral in te zetten voor alleengaanden;
- 'Getrapt' huisvesten: eerst doorstroomwoningen beschikbaar stellen in plaats van uitsluitend duurzame huisvesting aanbieden;
- Het onderzoeken van locaties voor het realiseren van tijdelijke units, zowel in grondpositie als in vastgoed voor transformatie; en
- Commercieel vastgoed op bedrijventerreinen onder voorwaarden niet uit te sluiten voor tijdelijke huisvesting.

#### *2. Herhuisvestingsopgave*

Eigen Haard werkt in Uithoorn op verschillende plekken aan herstructurering. Momenteel leidt de herstructurering van de Europarei-Midden, waar de sloop van drie flats onderdeel van uitmaakt, tot een behoorlijke opgave bij het herhuisvesten van de uit de flats afkomstige bewoners. Het beperkte aantal vrijkomende sociale huurwoningen en de beperkte wettelijke mogelijkheden om met voorrang op basis van lokale binding toe te wijzen, maken de herhuisvestingsopgave complex. Om die reden wordt de herhuisvesting regelmatig gemonitord. Bij constatering van knelpunten of vertragingen in de herhuisvesting gaan we met Eigen Haard in gesprek over te nemen maatregelen. Mogelijke maatregelen zijn daarbij:

- Het vergroten van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen door de doorstroming te bevorderen en/of door tijdelijk minder sociale huurwoningen te liberaliseren;

- Het inzetten van de 5% vrije beleidsruimte van Eigen Haard bij het toewijzen van woningen;
- Het temporiseren van (komende) herstructureringsprojecten en herhuisvestingsopgaven; en
- Het maken van regionale afspraken over de uitstroom van stadsvernieuwingsurgente naar andere gemeenten.

#### **4.2 Actie-agenda**

Bij het uitwerken van de mogelijkheden voor een intensivering van de aanpak in Uithoorn, kijken we naar de vier doelgroepen zoals die de knelpunten op de woningmarkt het meest sterk ervaren:

- starters en jongeren;
- middeninkomens;
- potentiële doorstromers;
- spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen.

Hierbij ligt de focus op de eerder genoemde knelpunten:

- druk op de markt door aanhoudende schaarste;
- de kloof tussen huur en koop en tussen insiders en outsiders;
- scheefheid als symptoom van het gebrek van doorstroming; en
- de toegankelijkheid in een open woningmarkt.

Hieronder worden mogelijke oplossingsrichtingen en de afwegingen die daarbij horen nader uitgewerkt, om vervolgens per oplossing tot één of meerdere daaruit voortvloeiende acties te komen. Deze oplossingsrichtingen staan overigens niet altijd op zichzelf. Er zitten diverse onderlinge afhankelijkheden in. Ook hebben we reeds geconcludeerd een totale oplossing niet bestaat: We kunnen de schaarste aan woningen niet opheffen. Waar we met de onderstaande oplossingen dan ook naar toe willen is het maximaal benutten van de mogelijkheden die we als gemeente hebben om de knelpunten tegen te gaan, in lijn met de doelstelling van het Actieplan Wonen en met inachtneming van de afbakening die hierbij is gesteld.

De volgende oplossingsrichtingen en daaruit voortkomende maatregelen worden hieronder uitgewerkt:

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

## 1. Maatwerkoplossingen gericht op potentiële doorstromers

In de Woonvisie wordt doorstroming genoemd als de manier om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. De mogelijkheden om woningen te bouwen zijn erg beperkt en dus moeten we het hebben van de bestaande voorraad. Daarnaast heeft Rigo heeft geconstateerd dat in theorie de voorraad sociale huurwoningen voldoende is voor de vraag in de gemeente. De behoefte aan doorstroming is één van de belangrijkste conclusies uit de analyse van de huidige woningmarkt. Dit is echter niet eenvoudig te realiseren. Er moeten in ieder geval goede alternatieven zijn voor de huishoudens die een verhuiscens hebben. Bewoners van sociale huurwoningen die ook een stap vooruit willen maken in grootte en/of kwaliteit zien dat het echter een grote stap in woonlasten betekent.

Doorstroming in de bestaande voorraad vraagt ook om de juiste keuzes bij nieuwbouw om te zorgen voor goede alternatieven voor potentiële doorstromers. Nieuwbouwwoningen staan echter open voor iedereen en het reserveren van woningen exclusief voor inwoners van Uithoorn is niet toegestaan. Om toch te bereiken dat inwoners van Uithoorn doorstromen naar nieuwbouwwoningen moet maximaal gebruik worden gemaakt van promotie gericht op inwoners van Uithoorn. Voor betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen moet de promotie gericht zijn op de huishoudens die scheef wonen in de sociale huur. Betrokkenheid van Eigen Haard is hier dan ook van belang. Te denken valt aan een speciaal op deze doelgroep gerichte doorstroommakelaar. Er bestaan voorbeelden van het realiseren van doorstroming die een sterk projectmatige aanpak kenden en waarbij mensen die een (latente) verhuiscens hebben actief werden benaderd en begeleid in het doorstromen naar een andere woning. Met name voor de doelgroep senioren en ouderen bestaan meerder voorbeelden van geslaagde projecten. Het principe 'van groot naar beter' is hier leidend. Ervaringen elders laten zien dat in deze groep mensen verleid kunnen worden om bijvoorbeeld van een eengezinswoning met tuin naar nultredenwoning met balkon kunnen verhuizen. Gezien de woningvoorraad in Uithoorn kan een dergelijk project overwogen worden.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
1.	Maatwerkoplossingen voor doorstroming	- Scheefheid	- Middeninkomens - Potentiële doorstromers
a.	Maximaal gebruik van promotie gericht op inwoners van Uithoorn: - Ontwikkelaars en makelaars vragen om alleen lokaal te adverteren bij nieuwbouw		
b.	Inzetten van een doorstroommakelaar: - Gebruik maken van best practices uit vergelijkbare projecten elders, zoals van groot naar beter projecten - Uitvoering door Eigen Haard vwb sociale huurwoningen - Sociale huurwoningen geschikt voor senioren labelen tbv project		
c.	Onderzoeken in hoeverre middelen benodigd zijn ten behoeve van projecten gericht op doorstroming: - pilot op inzetten van doorstroommakelaar voor potentiële doorstromers		

## 2 Stimuleren middensegment huur voor middeninkomens

In lijn met de Woonvisie moet er blijvend ingezet worden op het vergroten van het aanbod in het middensegment huur. Enerzijds kan dit segment bijdragen aan doorstroming uit de sociale huur en anderzijds is dit segment een optie voor woonstarters met een middeninkomen en mensen die met spoed een woning zoeken bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding. Dit segment is verhoudingsgewijs echter beperkt aanwezig in Uithoorn, terwijl de vraag naar dit segment toeneemt. Er moet dan ook gekeken worden hoe dit segment meer dan voorheen gestimuleerd kan worden. Een belangrijke kans hierbij is een aankomende wijziging van het Besluit ruimtelijk ordening. Daarmee ontstaat de mogelijkheid voor gemeente om het middensegment huur als categorie op te nemen in bestemmingsplannen, zoals dat al mogelijk was voor bijvoorbeeld sociale huurwoningen.

Van belang is wel dat aansluiting met de sociale huur blijft bestaan. Sociale huur wordt door de liberalisatiegrens niet hoger dan 710,68 Euro. Om geen kloof te laten ontstaan met de vrije sector huur is een aanbod in de vrije sector met huurprijzen rond de 850 Euro gewenst. Dit huurbedrag sluit aan bij de in Uithoorn kwetsbare groep huishoudens met een lager middeninkomen. Alleen dan is de stap ten opzichte van een sociale huurprijs te overzien.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
2.	Stimuleren middensegment huur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaarste</li><li>- Kloof</li><li>- Scheefheid</li><li>- Toegankelijkheid</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Middeninkomens</li><li>- Potentiële doorstromers</li><li>- Spoedzoekers</li></ul>
a.	Middensegment huur opnemen in bestemmingsplannen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Mogelijkheid ontstaat bij vaststelling van voorgestelde wijziging Besluit ruimtelijke ordening</li><li>- Van belang dat huurprijzen op niveau (lage) middeninkomens komen te liggen: tot 850 Euro</li></ul>		
b.	Ruimte bieden aan Eigen Haard voor inzetten woningen in middensegment (liberalisatie): <ul style="list-style-type: none"><li>- Uitwerking in prestatieafspraken</li><li>- Herhuisvestingsopgave gaat vóór op liberalisatie</li></ul>		

### 3 Stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens

Een andere maatregel uit de Woonvisie is het inzetten op het zogeheten goedkope koopsegment. Koopwoningen met prijzen tot ongeveer 200.000 Euro kunnen immers goed bijdragen aan doorstroming vanuit de sociale huur. Maar ook bij dit segment staat de realisatie onder druk. Koopwoningen onder de 200.000 Euro zijn nog te ontwikkelen, maar dat zullen bijna per definitie appartementen zijn. Doorstromen van een eengezinswoning in de sociale huur naar een koopappartement is voor veel potentiële doorstromers alleen niet de gewenste stap. In de afgelopen jaren zijn nog wel eengezinswoningen in het goedkope koopsegment gerealiseerd, maar deze woningen zijn met de huidige prijsontwikkelingen naar een duurder segment verdwenen. Het zorgen voor eengezinswoningen in het goedkope koopsegment is onder de huidige omstandigheden dan ook een flinke uitdaging. Hier zal dan ook gezocht moeten worden naar alternatieve mogelijkheden in de bestaande voorraad, zoals het aanbieden van voorheen sociale huurwoningen als kluswoningen.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
3.	Stimuleren goedkope koopsegment	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaarste</li> <li>- Kloof</li> <li>- Scheefheid</li> <li>- Toegankelijkheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Starters/jongeren</li> <li>- Middeninkomens</li> <li>- Potentiële doorstromers</li> </ul>
a.	Goedkope koopsegment opnemen in bestemmingsplannen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijkheid op grond van Besluit ruimtelijke ordening om goedkope koopsegment (&lt;200.000 Euro) in bestemmingsplannen op te nemen.</li> </ul>		
b.	Op de markt brengen van bestaande sociale huurwoningen als kluswoningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoering door Eigen Haard, bijvoorbeeld als onderdeel van herstructureringsprojecten</li> <li>- Verkoop van sociale huurwoningen mag latere herstructureringsprojecten niet in de weg gaan zitten</li> </ul>		



#### 4. Ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen

In de Woonvisie wordt geconstateerd dat in Uithoorn een relatief grote voorraad sociale huurwoningen is, zeker wanneer dat wordt afgezet tegen het tekort aan woningen in het middensegment. Om die reden is een verschuiving van het aandeel sociale naar het aandeel van het middensegment mogelijk. In de Woonvisie wordt ook belang gehecht aan de spreiding en de kwaliteit van de voorraad sociale huur. De huidige sociale huurvoorraad is immers in behoorlijke mate geconcentreerd in een aantal wijken. Naast een afname van sociale huur in die wijken wordt daarom in de Woonvisie ingezet op toevoeging van sociale huur elders in Uithoorn. Ook zou er meer differentiatie mogen komen in de kwaliteit van sociale huurwoningen.

In de afgelopen jaren is bovenstaande ontwikkeling in gang gezet. Ten eerste zijn er sociale huurwoningen geliberaliseerd en verkocht. Ten tweede zijn een aantal herstructureringsprojecten in gang gezet. Dit zorgt voor een afname van sociale huurwoningen, maar er komt een meer gedifferentieerd aanbod van woningen voor terug. Tegenover de afname van sociale huurwoningen staat vervolgens dat in de afgelopen jaren elders in Uithoorn weer sociale huurwoningen zijn toegevoegd. Als gevolg van deze ontwikkelingen is sprake van een afname van 413 sociale huurwoningen in de periode 2013 - 2023.

Dit proces van liberalisatie, verkoop en herstructurering zal de komende jaren worden voortgezet. In wijken waar een groot aandeel sociale huur is, zoals Thamerdal, blijft het noodzakelijk om bij herstructurering te kunnen werken aan een gevarieerd programma, waarbij naast sociale huur ook ruimte is voor andere segmenten. Een verdere teruggang van de sociale huurvoorraad is gezien de grote vraag naar betaalbare woonruimte op dit moment ook niet wenselijk. Om die reden wordt een ondergrens aan de minimaal te behouden voorraad sociale huurwoningen gedefinieerd. Door het stellen van een ondergrens wordt het werken aan toevoeging van sociale huurwoningen in Uithoorn een voorwaarde voor een verdere teruggang in sociale huurwoningen door elders in Uithoorn. De afspraken die reeds op basis van de Woonvisie zijn gemaakt, blijven daarbij van kracht. Wanneer nieuwe plannen voor liberalisatie, verkoop of herstructurering echter leiden tot een afname, waarmee de voorraad onder de vastgestelde ondergrens komt, zal daar zoals aangegeven het toevoegen van sociale huur op andere plekken in Uithoorn tegenover moeten staan. Met een sociale huurvoorraad die bij het vaststellen van de Woonvisie 3.870 woningen bedroeg en een afname van 413 woningen gedurende de looptijd van de Woonvisie, zal de ondergrens 3.457 sociale huurwoningen bedragen. Een uitgebreide toelichting kan worden gevonden in bijlage A.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
4.	Ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen	- Schaarste - Toegankelijkheid	- Starters/jongeren - Spoedzoekers
a.	Het vaststellen van een ondergrens aan sociale huurwoningen in absolute zin - Met inachtneming van de huidige afspraken voor liberalisatie en verkoop en de per saldo afname van sociale huurwoningen in herstructureringsprojecten van Eigen Haard - Gebaseerd op de looptijd van 10 jaar van de Woonvisie van 2013 tot 2023 - Uitkomend op een aantal van 3.457 sociale huurwoningen		
b.	Vernieuwing en verspreiding van de voorraad sociale huurwoningen blijft gewenst. Daarom gaan we bij ontwikkelingen in de Legmeer, Meerwijk of De Kwakel het gesprek met ontwikkelaars aan om sociale huurwoningen te realiseren: - Mogelijkheid om sociale huur in het bestemmingsplan op te nemen - Dit kan wel financiële consequenties hebben		

## 5. Tijdelijke sociale huurwoningen

De vraag naar sociale huurwoningen beleeft momenteel een piek. Dit was enerzijds voorspeld, bijvoorbeeld door de herhuisvestingsopgave van de bewoners van de Europarei. Anderzijds waren er ook niet te voorspellen externe ontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan de toename van het aantal statushouders, de sterke groei van de regio, de veranderende arbeidsmarkt of het beleid omtrent het scheiden van wonen en zorg. We beschikken niet over de mogelijkheden om snel en op grote schaal nieuwbouw van sociale huur te realiseren. Tijdelijke woningen kunnen dan bijdragen aan het verlichten van de druk op sociale huur. Deze oplossing wordt al op grote schaal in andere gemeenten in de regio toegepast.

Bij het werken aan tijdelijke sociale huurwoningen is het hebben van een meer duurzame oplossing op de lange termijn wel noodzakelijk. Met tijdelijke woningen worden immers bewoners naar Uithoorn gehaald, waarvan bij op z'n minst een deel van de bewoners verwacht moet worden dat zij in Uithoorn willen blijven. Een tijdelijke oplossing moet derhalve altijd vergezeld gaan van een goede onderbouwing van de benodigde woonruimte op de lange termijn. Een andere mogelijkheid is om tijdelijke huisvesting uitsluitend in te zetten voor woningzoekenden die ook een tijdelijke vraag naar woonruimte hebben.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
5.	Tijdelijke sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen	- Schaarste - Toegankelijkheid	- Starters/jongeren - Spoedzoekers
a.	Zoeken naar locaties waar tijdelijke sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd: - Schaal die past bij nabije omgeving - Looptijd van 5-10 jaar		
b.	Zoeken naar partijen die realisatie en exploitatie op zich willen nemen: - Ook Eigen Haard kan gevraagd worden hieraan mee te werken		
c.	Naast zoeken naar locaties ook zoeken naar (deels) leegstaande kantoorruimte die tijdelijk getransformeerd kan worden naar woonruimte		
d.	Tijdelijke woningen inzetten voor specifieke doelgroepen: - Mix van doelgroepen als jongeren en statushouders op een locatie toestaan		
e.	Rekening houden met voorwaarden: - Duurzame oplossing voor toename in huishoudens op lange termijn; of - Tijdelijke huisvesting inzetten voor eveneens tijdelijke vraag naar woonruimte		

## 6. Inzetten van tijdelijke huurcontracten

Het is van belang om de schaarse woonruimte goed te benutten voor de juiste doelgroep. Doordat woonruimte schaars is en de wachttijd lang is, zijn mensen geneigd langer te blijven zitten dan dat het passend is. De recente wetswijziging die tijdelijke huurcontracten voor jongeren mogelijk maakt kan daarvoor worden benut. Wanneer ergens tijdelijke woonruimte wordt ingezet, ligt het voor de hand om met tijdelijke contracten te werken. Maar ook bij niet-tijdelijke woonruimte zijn er goede argumenten om met tijdelijke huurcontracten te werken. Vooral voor jongeren is dit een goed instrument omdat hun financiële positie nog erg snel kan wijzigen. Door een deel van de sociale huurwoningen te labelen voor jongeren en deze aan te bieden met een tijdelijk contract kunnen jongeren eerder terecht in een sociale huurwoning en kunnen zij anticiperen op een toekomstige vervolgstap op de woningmarkt.

De ervaringen van Eigen Haard met tijdelijke contracten voor jongeren laten ook zien dat de gebruikers van dit contract goed in staat zijn om tijdig een volgende stap in hun wooncarrière te maken. Het is dan wel van belang om oog te hebben voor de mogelijkheden van tijdelijke huurders na afloop van een huurovereenkomst. Zo kan de inschrijfduur in WoningNet van tijdelijke huurders behouden blijven. Indien de tijdelijke huurder na afloop van het contract nog altijd is aangewezen op sociale huur, dan heeft hij of zij op die manier goede kansen in WoningNet. Wanneer de tijdelijke huurder is gegroeid in inkomen, kan hij of zij doorgroeien naar een vrije sector huur- of koopwoning.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
6.	Inzetten van tijdelijke huurcontracten	- Scheefheid	- Starters/jongeren - Spoedzoekers
a.	Gebruik maken van recente wettelijke mogelijkheid om jongeren tot 28 jaar een tijdelijk huurcontract aan te bieden: <ul style="list-style-type: none"><li>- Toepassen bij eventuele tijdelijke woonruimte</li><li>- Toepassen bij voor jongeren gelabelde woningen, zodat zij eerder in aanmerking komen voor een sociale huurwoning</li><li>- Toepassing bij jongeren tot 28 met kinderen onderzoeken</li><li>- Inschrijfduur in WoningNet door laten lopen bij gebruik van een tijdelijk huurcontract</li></ul>		

## 7. Woningdelen faciliteren

Naast het toevoegen van woningen en het bevorderen van doorstroming kan ook gekeken worden naar het beter benutten van bestaande woonruimte. In de regel wordt een woning bewoond door één huishouden. Dit is tevens vastgelegd in onze bestemmingsplannen. Onzelfstandige bewoning in de vorm van kamerverhuur in woningen is daardoor niet mogelijk. Met de huidige krapte op de woningmarkt bestaan er argumenten om ook bewoning door meer dan één huishouden toe te staan, zoals voor statushouders of voor jongeren. Dat hoeft echter niet meteen onzelfstandige bewoning door kamerverhuur te zijn.

In de afgelopen jaren hebben we de opkomst van diverse ‘tussenvormen’ van zelfstandige en onzelfstandige bewoning gezien. Gedacht kan worden aan vormen zoals een hospitasituatie of drie jongeren onder een friendscontract. In plaats van het huidige algehele verbod op onzelfstandige bewoningen kan gewerkt worden aan nieuwe regels die bepalen in welke gevallen het delen van een woning is toegestaan. Bij het wijzigen van bestemmingsplannen is het wel van belang om de mogelijkheden tot handhaving van ongewenste situaties, zoals onzelfstandige bewoning door arbeidsmigranten, in stand te houden. In eerste instantie kunnen situaties van woningdelen het beste gefaciliteerd worden door een reguliere procedure te doorlopen en zo per situatie af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het werken aan mogelijkheden tot woningdelen is een zorgvuldige werkwijze geboden. De bestaande handhavingsinstrumenten op grond van de bestemmingsplannen mogen niet worden losgelaten voordat bepaalde mogelijkheden zijn uitgewerkt en vastgesteld.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
7.	Woningdelen faciliteren voor specifieke doelgroepen	- Schaarste	- Starters/jongeren - Spoedzoekers
a.	Onderzoeken welke vormen van woningdelen in Uithoorn gewenst zijn en welke vormen niet gewenst zijn. Daarbij valt te denken aan: - Hospitasituatie - Woningdelen dmv een friendscontract - Kamerverhuur		
b.	Wijzigen van bestemmingsplannen, dan wel reguliere procedure doorlopen om af te wijken van bewoning door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden.		

## 8. Continueren starterslening

In Woonvisie is de starterslening opgenomen als een instrument gericht op koopstarters. Dat kunnen enerzijds jongeren zijn die hun eerste woning kopen. Anderzijds is dit ook een belangrijk middel om doorstroming te stimuleren. Iemand die een huurwoning verlaat om een eerste woning te kopen, is ook een koopstarter die mogelijk voor een starterslening in aanmerking komt. De starterslening drukt weliswaar als vreemd vermogen op de balans, maar brengt momenteel geen kosten met zich mee. Doordat er inmiddels ook startersleningen afgelost worden, blijft er op de rekening bij de SVn ruimte voor het verstrekken van nieuwe starterslening. In financiële zin is er daarom geen reden om de starterslening te beëindigen.

Het bereik van de starterslening is echter beperkt, mede door de diverse voorwaarden van uitvoerder SVn. Doordat de NHG-grens ook bij de starterslening geldt, komen eengezinswoningen slechts beperkt in beeld bij de starterslening. De prijs van een eengezinswoning in Uithoorn is immers al snel hoger dan de NHG grens. Desalniettemin zijn er jaarlijks nog altijd voldoende inwoners van Uithoorn die geholpen zijn met een starterslening en hun eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten. Om die reden willen we de starterslening continueren ook voor de komende jaren continueren. Wanneer de SVn met nieuwe producten komt die mogelijk een bredere doelgroep aanspreken en/of nog sterker kunnen bijdragen aan het realiseren van doorstroming kan overwogen worden om de starterslening te vervangen.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
8.	Starterslening continueren	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kloof</li><li>- Scheefheid</li><li>- Toegankelijkheid</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Starters/jongeren</li><li>- Potentiële doorstromers</li></ul>
a.	Continueren van de starterslening binnen het gestelde plafond.		
b.	Het continueren van de starterslening heroverwogen wanneer de SVn met een product komt waarmee een breder publiek bereikt kan worden; door de voorwaarden van de starterslening is deze uiteindelijk in een beperkt aantal situaties inzetbaar		

### 9. Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma

De woningvoorraad in Uithoorn is redelijk eenzijdig. Het aandeel eengezins-rijtjeswoningen is groot. Die woningvoorraad past ook bij het karakter van Uithoorn als aantrekkelijke woonplaats voor gezinnen. We zien nu echter verschillende doelgroepen in de knel komen. En bepaalde groepen inwoners die zouden willen doorstromen, maar waarvoor het juiste aanbod ontbreekt. Wat meer 'maatwerk' bij nieuwbouw is daarom zeker welkom. Zeker kleinschalige ontwikkelingen mogen in de huidige omstandigheden nog meer doelgroepgericht zijn. Ook als dat een specifieke doelgroep is. Anders gezegd zou er meer ruimte mogen zijn voor 'niches' in de markt.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
9.	Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaarste</li><li>- Toegankelijkheid</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Starters/jongeren</li><li>- Middeninkomens</li><li>- Potentiële doorstromers</li></ul>
a.	Ontwikkelaars markt voor kleine vrije sector appartementen laten verkennen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Door een tijdelijke maatregel is het mogelijk om kleine appartementen op basis van de Woz-waarde extra woonpunten toe te kennen, zodat deze voor een geliberaliseerde prijs verhuurd kunnen worden</li></ul>		
b.	Stimuleren dat kleinschalige projecten gericht op specifieke doelgroepen worden gerealiseerd: <ul style="list-style-type: none"><li>- Woningbouw voor senioren zal bijvoorbeeld in de eerste plaats voor inwoners van Uithoorn interessant zijn</li></ul>		

## 10. Versnellen van woningbouw

Voor de talloze ideeën zijn ook vooral locaties nodig. En locaties in Uithoorn die zijn schaars. Meer en meer komt de uitdaging te liggen in het benutten van de resterende locaties binnen bestaand bebouwd gebied. Deze locaties zullen ook complexer worden. Het risico ontstaat daarmee dat locaties lang op het oog gehouden worden als mogelijke woningbouwlocaties, maar dat door de verschillende beperkingen vervolgens niets tot weinig gebeurt. Dat vraagt om een pro-actieve aanpak. Indien nodig kunnen we hiervoor bij de bestaande regionale inspanningen aanhaken. Gezien de grote bouwopgave in de regio, bestaan er verschillende initiatieven gericht op het versnellen van woningbouw.

Deze oplossingsrichting moet niet opgevat worden als het initiëren van woningbouw op locaties die daar volgens de Structuurvisie niet voor in aanmerking komen. Het gaat hier juist om de locaties waar woningbouw mogelijk wordt geacht, maar ontwikkelingen daartoe niet eenvoudig van de grond komen.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
10.	Versnellen woningbouw door hard maken van zachte plannen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaarste</li><li>- Kloof</li><li>- Toegankelijkheid</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Starters/jongeren</li><li>- Middeninkomens</li><li>- Potentiële doorstromers</li></ul>
a.	Onderzoeken en wegnemen van belemmeringen bij potentiële woningbouwlocaties		
b.	Aanpassen van processen om gemeentelijke werkzaamheden tbv ontwikkelingen en woningbouw te versnellen		
c.	Aansluiten bij initiatieven in de regio		

## 11. Afstemming woningbouw met regiogemeenten

Afstemming van nieuwbouwplannen binnen de regio is een verplichting die voortkomt uit o.a. de ladder voor duurzame verstedelijking en de Provinciale ruimtelijke verordening. Deze afstemming kent echter een sterk kwantitatief karakter. Deze kwantitatieve afstemming is vooral belangrijk voor regio's waar een overaanbod dreigt. In onze regio is echter een significant tekort aan woningen, waarmee een kwantitatieve onderbouwing in feite altijd slaagt.

Voor een meer kwalitatieve afstemming van woningbouw zijn gemeenten vaak huiverig. Als gemeente willen we immers in eerste instantie autonoom zijn in welke segmenten en woningtypen we wensen te bouwen. Anderzijds zijn er in de huidige situatie van schaarste ook argumenten te benoemen om juist wel op punten kwalitatieve afstemming met omliggende gemeenten te bereiken. Nu we immers constateren dat ons woningbouwprogramma niet toereikend is en dat voor omliggende gemeenten niet anders is, kan gedacht worden om het gesprek daarover aan te gaan. Een eerste vraagstuk daarbij kan zijn in hoeverre gemeenten elkaar kunnen helpen bij de huisvesting van bepaalde doelgroepen.

Een derde stap kan het regionaal afstemmen van ontwikkelen in de bestaande voorraad zijn. Dit krijgt op hoofdlijnen vorm in wat op de schaal van de Stadregio Amsterdam het thema 'betaalbare voorraad' wordt genoemd. In de Intentieovereenkomst betaalbare voorraad (2014) is bijvoorbeeld afgesproken dat de verschillen in de spreiding van sociale huur in de deelregio's niet verder mogen toenemen. Met de versterkte samenwerking op het gebied van wonen in AM-verband zou het gesprek over de betaalbare voorraad ook met de ons omliggende gemeenten worden gevoerd en zodoende kunnen lokale wijzigingen in de voorraad sociale huur regionaal afgestemd worden.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
11.	Afstemming woningbouw met regiogemeenten	-	-
a.	Afstemmen van woningbouwprogrammering voor specifieke doelgroepen: - Oog houden voor profiel van gemeente zoals verwoord in Strategische Visie		
b.	Uitwisselen van opgaven voor huisvesting van bepaalde doelgroepen: - Bijvoorbeeld gezien de sterke bijdrage van Uithoorn t.b.v. huisvesting van arbeidsmigranten, omliggende gemeenten bij te dragen aan weer een andere doelgroep		
c.	Intensivering van afstemming met AM-gemeente: - Naast kwantitatieve afstemming ook toewerken naar kwalitatieve afstemming van nieuwbouw - Naast afstemming over nieuwbouw ook toewerken naar afstemming over de bestaande woningvoorraad, in het bijzonder over de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen		



## 12. Ruimte bieden voor aanpassen van woningen

Veel van de oplossingsrichtingen concentreren zich op het toevoegen van aanbod. Dat blijft immers de manier op bepaalde leemtes in het aanbod van woningen te dichten. Anderzijds is de uitdaging om te kijken wat in de bestaande voorraad juist mogelijk is. We kunnen daarbij ook kijken naar het fysiek aanpassen van woningen, zoals het splitsen van woningen. Uithoorn kent immers een ruim aandeel relatief grote woningen, waardoor splitsing van een eengezinswoning naar twee appartementen denkbaar is.

Een andere voorbeeld van een technische aanpassing is het optoppen van een woning door het plaatsen van een extra verdieping. Met name bij een woning met een plat dak is dat vrij eenvoudig te realiseren. Het kan daarmee een uitkomst zijn voor huishoudens die behoefte hebben aan meer ruimte, zonder dat zij daarvoor hoeven te verhuizen. Met de gedachte van het aanpassen van bestaande woningen draaien we de situatie als het ware om: Als een huishouden moeite heeft om door te stromen naar een grotere woning, kan je de bestaande woning groter maken. Het splitsen of optoppen van woningen vereist in veel gevallen wel een wijziging van de bestemming, dan wel het doorlopen van een reguliere procedure.

	<b>Oplossingsrichting / acties</b>	<b>Gericht op knelpunt(en)</b>	<b>Gericht op doelgroep(en)</b>
12.	Ruimte bieden voor aanpassen woningen	-	-
a.	Wenselijkheid en mogelijkheden voor structureel aanpassen van woningen onderzoeken: <ul style="list-style-type: none"><li>- Onttrekken/omzetten van woningen ten behoeve van onzelfstandige bewoning</li><li>- Woningvorming door bouwkundig splitsen van een woning</li><li>- Optoppen van woningen door het plaatsen van een extra verdieping door middel van een dakopbouw; met name lonend bij woningen met platte daken</li></ul>		

### **4.3 Beschikbaarheid van locaties**

Tenslotte blijft er een laatste uitdagende factor over, namelijk op welke locaties we mogelijkheden zien om aan oplossingen te werken. Steeds meer kansrijke locaties krijgen een invulling. Wat overblijft zijn de meer complexe locaties. Het dwingt ons om nog scherper te kijken naar de mogelijke locaties. Bij deze locaties moeten vaak lastige afwegingen gemaakt worden. Bij het ontwikkelen van inbreidingslocaties zal een wijziging van de bestemming naar woningbouw altijd gevolgen hebben voor bewoners in de nabije omgeving of ten koste gaan van andere functies. De uitdaging bij het zoeken naar en uitwerken van locaties zit ook in het verder kijken dan we tot op heden gewend zijn. Als bijvoorbeeld tijdelijke woningen gewenst zijn, kan met een andere blik gezocht worden naar locaties.

De beschikbaarheid van locaties, alsmede de mogelijkheden op locaties, zijn kortom voortdurend aan verandering onderhevig. Wanneer een kaart of overzicht van locaties wordt opgesteld, is deze binnen enkele maanden alweer achterhaald. Doordat de markt is aangetrokken komen veel locaties bij ontwikkelaars in beeld voor woningbouw en benaderen zij de gemeente. Het werken aan de beschikbaarheid en mogelijkheden van locaties krijgt daarmee ook een dynamisch karakter.

### **4.4 Suggesties voor de lange termijn**

Met het Actieplan Wonen hebben we een focus op oplossingen die op een korte termijn tot verbeteringen voor woningzoekenden leiden omdat de vraag naar woningen momenteel een piek beleeft. Anderzijds weten we dat de schaarste aan woningen ook op de lange termijn aanhoudt. Om die reden willen we ook oplossingen die om een lange termijn perspectief vragen niet verloren laten gaan.

#### *1. Verplaatsen van activiteiten naar LIB-gebied*

De Schiphol-contouren zijn van sterke invloed op de woningbouwmogelijkheden in Uithoorn. Aangezien woningbouw binnen de LIB-zonering strenge restricties kent moeten we ons concentreren op gebieden daarbuiten. Wanneer we die gebieden vervolgens bekijken valt ook het grote aandeel van andere bestemmingen op. Bestemmingen waarbij geen restricties gelden onder het LIB. Hierdoor ontstaat de gedachte om te kijken in hoeverre bepaalde activiteiten verplaatst zouden kunnen worden naar locaties onder het LIB, om zodoende ruimte buiten het LIB voor woningbouw vrij te maken.

#### *2. Heroverwegingen binnen Structuurvisie / Omgevingsvisie*

De Structuurvisie biedt belangrijke richtlijnen en kaders voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Oplossingen voor woningbouw die tegen principes van de Structuurvisie ingaan, vragen derhalve om een duidelijke ruimtelijke afweging. Een korte termijngedachte voor het realiseren van woningen is niet voldoende om voorbij te gaan aan de lange termijngedachte die achter de Structuurvisie schuil gaat. Een aanleiding voor een inhoudelijke discussie is wellicht gelegen in de invoering van de nieuwe Omgevingswet. De komende twee jaar zullen in het teken van de voorbereiding van deze wet staan. De huidige Structuurvisie, die voortkomt uit de Wet ruimtelijke ordening, zal met de invoering van de Omgevingswet op termijn vervangen kunnen worden door een Omgevingsvisie. Een Omgevingsvisie moet een integrale visie bieden op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn en heeft daarmee een breder bereik dan een Structuurvisie. Het biedt daarmee ook het juiste platform voor een discussie over woningbouw in relatie tot (conflicterende) ruimtelijke uitgangspunten.