



Rapport

Kansen voor het woonbeleid Rekenkamer Uithoorn

Colofon

Uitgave

I&O Research
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2022/concept

Datum

augustus 2022

Opdrachtgever

Rekenkamer Uithoorn

Auteurs

Karin Meijer
Roy van der Hoeve
Carolien Veldkamp

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Voorwoord

Hierbij biedt de Rekenkamer Uithoorn u haar onderzoek aan naar het gemeentelijk woonbeleid. Wij danken allen die hun medewerking hebben verleend aan het onderzoek. We doen in het rapport een aantal aanbevelingen voor zowel de gemeenteraad als het college van Uithoorn. Hierover gaan we graag in gesprek.

Karin Meijer
Directeur Rekenkamer Uithoorn

Roy van der Hoeve
plv directeur Rekenkamer Uithoorn



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Bestuurlijke nota	6
1.2 Samenvatting	6
1.3 Conclusies en aanbevelingen	6
1.4 Bestuurlijke reactie	7
1.5 Nawoord	8
2 Inleiding	10
2.1 Aanleiding	10
2.2 Doel- en vraagstelling en afbakening	11
2.3 Aanpak	11
2.4 Opbouw rapport	12
3 Beleid	13
3.1 Gemeente in relatie tot andere partijen op de woningmarkt	13
3.2 Doelstellingen van het woonbeleid	14
3.2.1 Woonvisie 2013-2023	14
3.3 Uitwerkingen van het woonbeleid	15
3.3.1 Actieplan Wonen (2017)	16
3.3.2 Lokale uitwerkingen van het woonbeleid	18
3.3.3 Regionale uitwerkingen	19
3.3.4 Overige beleidsdocumenten	20
3.3.5 Analyse: Verschillende beleidsdocumenten met verschillende doelstellingen	22
3.4 De mate waarin het woonbeleid nog actueel is	23
3.4.1 Veranderingen op de woningmarkt	24
3.4.2 Wensen voor nieuw woonbeleid	24
3.5 Korte beantwoording onderzoeksvragen	25
4 Doelgroepenbeleid	27
4.1 Uitkomsten onderzoeken naar bevolkingssamenstelling	27
4.2 Aansluiting beleid op onderzoeksresultaten	32
4.3 Korte beantwoording onderzoeksvragen	33
5 Uitvoering en doelbereiking	34
5.1 Monitor woonbeleid	34
5.1.1 Uitvoering van de acties uit het Actieplan	34
5.1.2 Bijlage monitor: Voortgang werkprogramma woonvisie	38
5.1.3 Bijlage monitor: Realisatie prestatieafspraken	38
5.1.4 Monitors woonbeleid – Nieuwbouwprognoses	39
5.2 Woningbouwplannen	40

5.3	In welke mate zijn de doelstellingen bereikt? _____	41
5.4	Korte beantwoording onderzoeksvragen _____	43
6	Rol bestuur Uithoorn _____	44
6.1	Inleiding _____	44
6.2	Informatievoorziening aan de raad _____	44
6.3	Kaderstellende en controlerende rol raad _____	45
6.4	Beantwoording onderzoeksvragen _____	47
A	Bijlage: documenten _____	48
B	Geïnterviewden _____	49

1 Bestuurlijke nota

1.2 Samenvatting

De Rekenkamer Uithoorn heeft onderzoek verricht naar de vraag of het huidige woonbeleid passend en toekomstbestendig is om te komen tot een goed afgestemd woonaanbod en op welke wijze de raad op de meest effectieve wijze kan sturen op het realiseren van de gewenste woningbouw en bijpassend beleid.

Het woonbeleid is een complex dossier, er spelen verschillende actoren een rol en er zijn diverse regionale samenwerkingsverbanden. Ook raakt het meerdere andere beleidsterreinen, die separate beleidsnota's kennen, gegeven de complexiteit. In de actieve beleidsdocumenten – de Woonvisie, het Actieplan en het coalitieakkoord – worden de geformuleerde doelstellingen onvoldoende SMART geformuleerd. Dit zorgt ervoor dat het doelbereik lastig te bepalen is geweest, ook mede vanwege de ontbrekende koppeling tussen doelbereik en speerpunt. Op basis van de summiere monitorinformatie lijken acties uitgevoerd of in uitvoering, maar een duidelijk onderbouwing is doorgaans niet voorhanden. Ook vanuit de gemeenteraad komt dit naar voren: er wordt veel informatie gedeeld, maar de kwaliteit en duidelijkheid sluiten niet altijd voldoende aan.

De gemeente Uithoorn heeft het beleid de afgelopen verder uitgewerkt en aangepast aan de veranderde woningmarkt met diverse instrumenten op lokaal of in regionaal verband. Deze aanvullingen hebben geleid tot versnippering, wat ten koste gaat van de duidelijkheid van (de voortgang van) het woonbeleid, mede voor de raad. De ontwikkelingen op het thema wonen gaan inmiddels zo snel dat voor 2023 is voorzien dat het beleid geactualiseerd zal worden. Hoewel de kwantitatieve woningvoorraad in totaliteit lijkt aan te sluiten, ook in de nabije toekomst, is niet goed in beeld te brengen of de type woningen ook voldoende aansluiten. Het is niet duidelijk welke lacunes er zijn en welke stappen gezet worden om dit aan te vullen. Een belangrijk knelpunt hier is de doorstroming, vanwege het ontbreken van geschikte woningen.

Op basis van het onderzoek komt de rekenkamer tot de volgende conclusies met bijbehorende aanbevelingen.

1.3 Conclusies en aanbevelingen

1. Beleid bevat onvoldoende concrete doelstellingen

De Woonvisie en het Actieplan bevatten geen SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden) geformuleerde doelstellingen. Door de vele actoren op dit terrein en de raakvlakken met andere beleidsterreinen klemmt het des te meer dat de doelen niet concreet geformuleerd zijn. De Woonvisie (2013-2023) dient komend jaar te worden vernieuwd.

Bijbehorende aanbeveling:

College: kom in de nieuwe Woonvisie van de gemeente Uithoorn tot zoveel mogelijk concreet geformuleerde doelstellingen. Betrek bij het bepalen hiervan vroegtijdig de raad en andere relevante actoren. Toets de doelstellingen periodiek aan de actualiteit.

2. Versnipperde documentatie

Het woonbeleid van de gemeente Uithoorn bestaat uit diverse documenten. Naast de Woonvisie zijn er onder meer een Actieplan, diverse beleidsnotities en specifieke verordeningen. Dat maakt het beleid onoverzichtelijk voor de gemeenteraad.

Bijbehorende aanbeveling:

College: zorg ervoor dat bij het nieuw te vormen beleid voor een overzichtelijke, toegankelijke vorm wordt gekozen waarbij duidelijk is voor de gemeenteraad wat de onderlinge relatie is tussen de beleidsstukken. Zorg ervoor dat het nieuwe woonbeleid minder versnipperd is.

3. Onvoldoende zicht op passend woonaanbod

De woningvoorraad sluit aan bij de omvang en samenstelling van de bevolking in Uithoorn. In hoeverre er sprake is van een passend woningaanbod voor groepen die moeite hebben met het vinden van een woning (zoals jongeren, mensen met lagere inkomens en ouderen) is op basis van de beschikbare informatie lastig vast te stellen.

Bijbehorende aanbeveling:

College: ga na of het woningaanbod in Uithoorn passend is voor de onderscheiden doelgroepen. Deel de uitkomst met de raad.

4. Onvoldoende inzicht in doelbereik

De mate waarin de doelstellingen uit de Woonvisie zijn bereikt is lastig vast te stellen, mede doordat SMART geformuleerde doelstellingen ontbreken. Op basis van de voortgang lijken de meeste acties uitgevoerd te zijn of in uitvoering. Een duidelijke onderbouwing of toelichting ontbreekt vaak.

Bijbehorende aanbeveling:

College: vul de monitoring voor de raad aan met duidelijke onderbouwing of toelichting opdat het voor raadsleden eenvoudiger wordt om de voortgang van de uitvoering van de Woonvisie te kunnen volgen en beoordelen.

5. Koppeling tussen speerpunten en uitvoering niet altijd goed zichtbaar

De gemeenteraad ontvangt jaarlijks een monitor waarin de raad wordt geïnformeerd over de voortgang van het Actieplan wonen via het werkprogramma over de Woonvisie. In de stukken is de koppeling tussen speerpunt en uitvoering vaak lastig te leggen.

Bijbehorende aanbeveling:

College en raad: alvorens de nieuwe Woonvisie vast te stellen, dient er een gesprek plaats te vinden waarin de gemeenteraad aangeeft welke kaders hij wenst te stellen en waarover hij wil worden geïnformeerd (waarop dient de monitoring plaats te vinden?) en hoe vaak.

1.4 Bestuurlijke reactie

Contactpersoon R. Wesselink

Rekenkamer Uithoorn

onderwerp Bestuurlijke reactie rekenkameronderzoek
woonbeleid

p/a I & O Research

zaaknummer 2022 - 069914

t.a.v. mw. K. Meijer

datum 12 juli 2022

Piet Heinkade 55

bijlage(n) Geen

1019 GM AMSTERDAM

Verzonden per mail naar

r.vander.hoeve@ioresearch.nl

Geachte mevrouw Meijer,

Bestuursdienst
Gemeente Uithoorn
Laan van Meerwijk 16
1423 AJ Uithoorn
Postadres
Postbus 8
1420 AA Uithoorn
Telefoon
(0297) 513 111
Fax
(020) 2010 184

Op 13 juni 2022 ontvingen wij van u het conceptrapport van de rekenkamer over het woonbeleid van de gemeente Uithoorn ten behoeve van bestuurlijk wederhoor. Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het onderzoeksrapport. In het onderstaande zullen wij kort ingaan op uw rapport, en in het bijzonder de conclusies en aanbevelingen.

Algemeen

De onderzoeksperiode waarop uw onderzoek betrekking heeft beslaat de periode 2017 tot en met oktober 2021. Uw conclusies en aanbevelingen bevatten informatie die wij ter harte zullen nemen en waar wij verder op voort zullen bouwen. U richt zich in uw onderzoek op de rol van de gemeente. Die rol is ingewikkeld, gezien, zoals u zelf ook al constateert, het complexe veld van andere overheden en (markt)partijen.

Vooruitlopend op uw conclusies en aanbevelingen, valt ons op dat uw conclusies alleen aandachtspunten betreffen. We missen hierbij de balans tussen zaken die goed gaan en zaken die aandacht verdienen en/of verbetering behoeven. Deze balans had naar ons oordeel beter tot recht gekomen indien het onderzoek breder was getrokken en meer aandacht aan de ruimtelijke ordeningskant van wonen gegeven had kunnen worden, juist om die rol van de gemeente nog verder uit te diepen. Deze suggestie hebben wij u aan het begin van het onderzoek meegegeven. Navraag vanuit het college leerde voorts dat het onderzoeksbudget niet knellend is gebleken. Wij staan open voor verbeteren en verbeteringen. Echter, wij willen niet alleen leren van zaken die verbetering behoeven, maar ook van zaken die goed gaan.

Alhoewel de woningmarkt niet overal vergelijkbaar is, spelen in de basis wel veel dezelfde vraagstukken (verdeling, doelgroepen, betaalbaarheid etc.). In die zin missen wij ook benchmarking met andere gemeenten en suggesties van 'best practices'. Uw aanbevelingen zijn waardevol, zij zijn echter ook algemeen van aard en missen wij daarbij een stukje 'Uithoornse context'. Kortom, we vragen ons af of het speelveld van het beleidsveld en de woningmarkt en de daarmee samenhangende complexiteit voldoende in beeld zijn gebracht terwijl hier in de interviews veel aandacht voor is gevraagd. Niet alleen spelen heel veel verschillende partijen een rol, de markt beperkt zich niet tot de gemeentegrens (woningmarkt is regionaal en landelijk) en de mogelijkheid voor de gemeente om invloed uit te oefenen is daarmee beperkt.

Voorts constateren we dat er in het onderzoek niet wordt ingegaan op efficiëntie en doelmatigheid. De beschikbare capaciteit op het gebied van het beleidsveld wonen is beperkt, zeker in het licht van de huidige tendens om de regie op de woningmarkt te verstevigen (landelijk, regionaal en lokaal). Dat noopt ons kritisch te zijn op wat we wel en niet doen. Effectiviteit, efficiëntie en proportionaliteit zijn daarbij wat ons betreft leidend. Dat zullen we in ons nieuwe woonbeleid explicieter aan de orde stellen in het licht van een mogelijke versterking van de regie op het wonen.

U geeft aan dat als gevolg van het ontbreken van cijfermatig doelbereik en de summiere toelichtingen niet duidelijk is wat de invloed is van het al dan niet behalen van doelstellingen van het woonbeleid. We realiseren ons dat het lastig is om hierdoor de effectiviteit van de acties te meten. Ondanks deze constatering, is onzes inziens een beoordeling of uitgevoerde acties logischerwijs bijdragen aan het gestelde doel ook mogelijk als de doelstelling niet is gekwantificeerd. Mogelijkerwijs had daarbij ook nog kunnen worden geadviseerd wat er nog meer had kunnen gebeuren opdat wij ons voordeel daarmee hadden kunnen doen.

In uw rapportage blijft in onze ogen onderbelicht dat wij ook tussentijds de raad op verschillende momenten hebben meegenomen tijdens technische sessies, bijvoorbeeld over:

- woonruimteverdeling (Amstelland-Meerlanden), oktober 2018;
- presentatie kansenkaart n.a.v. Actieplan Wonen (Commissie W&W), november 2018, maart 2019;
- kennismaking/presentatie Eigen Haard (Commissie W&W), juni 2019;
- raadsconsultatie woonruimteverdeling, maart 2020;
- excursie projecten Eigen Haard, juni 2020.

Desalniettemin biedt het rapport ons handvatten om ook naar ons eigen handelen te kijken. Daarover in onderstaande meer.

Conclusies en aanbevelingen

U komt in uw rapport tot een vijftal conclusies met evenzoveel daarbij horende aanbevelingen. In het onderstaande reflecteren wij op de conclusies en aanbevelingen in onderlinge samenhang.

Conclusie 1: Beleid bevat onvoldoende concrete doelstellingen

De Woonvisie en het Actieplan bevatten geen SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden) geformuleerde doelstellingen. Door de vele actoren op dit terrein en de raakvlakken met andere beleidsterreinen klemmt het des te meer dat de doelen niet concreet geformuleerd zijn. De Woonvisie (2013-2023) dient komend jaar te worden vernieuwd.

Bijbehorende aanbeveling:

College: kom in de nieuwe Woonvisie van de gemeente Uithoorn tot zoveel mogelijk concreet geformuleerde doelstellingen. Betrek bij het bepalen hiervan vroegtijdig de raad en andere relevante actoren. Toets de doelstellingen periodiek aan de actualiteit.

Reactie college

Wij onderschrijven in algemene zin uw conclusie en uw aanbeveling, in die zin dat een nieuwe Woonvisie SMARTER kan en dient te worden geformuleerd en ook dat de raad en diverse actoren vroegtijdig betrokken dienen te worden. Het college zal zich hiervoor inspannen.

Het college is wel van mening dat uw conclusie enige nuancering behoeft. De meeste doelstellingen zijn wel concreet geformuleerd alleen zijn de resultaten niet gekwantificeerd. De acties die gekoppeld zijn aan de oplossingsrichting zijn ook concreet geformuleerd. Het kwantificeren van de uitkomsten/resultaten in het woonbeleid is eigenlijk niet overal en altijd mogelijk. Omdat de gemeente een faciliterende rol heeft en dus niet uitvoerend is, zijn wij voor de uitkomsten afhankelijk van anderen. Wij zien echter ook vanuit die rol meerwaarde in meer concrete doelen, zodat ook de monitoring gericht kan worden uitgevoerd en we tot een beoordeling kunnen komen over de vraag of we op het goede spoor zitten. Overigens kunnen we als gemeente op sommige terreinen directer sturen/verplichtingen opleggen, zoals bij de realisatie van sociale- en midden huur. Deze opgaven zijn dan ook wel verder geconcretiseerd en gekwantificeerd.

Conclusie 2: Versnipperde documentatie

Het woonbeleid van de gemeente Uithoorn bestaat uit diverse documenten. Naast de Woonvisie zijn er onder meer een Actieplan, diverse beleidsnotities en specifieke verordeningen. Dat maakt het beleid onoverzichtelijk voor de gemeenteraad.

Bijbehorende aanbeveling:

College: zorg ervoor dat bij het nieuw te vormen beleid voor een overzichtelijke, toegankelijke vorm wordt gekozen waarbij duidelijk is voor de gemeenteraad wat de onderlinge relatie is.

Reactie college

Wij onderschrijven uw conclusie en bijbehorende aanbeveling deels en zullen in onze nieuwe woonvisie hiermee rekening houden. Dit laat onverlet dat de woningmarkt continu in beweging is, en dat de komende 10 tot 15 jaar, gezien de woning(bouw)opgave (in brede zin, koop en huur) ook zal blijven. Dit noopt tot het opstellen van wendbaar beleid waarbij niet altijd ontkomen kan worden aan aanpassingen en nieuwe toevoegingen van beleid. Integratie van alles dat speelt op het gebied van het wonen in één beleidsstuk (inclusief uitvoering in de vorm van verordeningen, beleidsregels e.d.) gaat volgens ons ook ten koste van de noodzakelijke flexibiliteit. In de uitvoering moet je sneller kunnen schakelen, binnen de koers en kaders voor de langere termijn (de visie). Het belang van een helder verband in een overzichtelijke, toegankelijke vorm kunnen wij zonder meer onderschrijven.

Conclusie 3: Onvoldoende zicht op passend woonaanbod

De woningvoorraad sluit aan bij de omvang en (...?) van de bevolking in Uithoorn. In hoeverre er sprake is van een passend woningaanbod voor groepen die moeite hebben met het vinden van een woning (zoals jongeren, mensen met lagere inkomens en ouderen) is op basis van de beschikbare informatie lastig vast te stellen.

Bijbehorende aanbeveling:

College: ga na of het woningaanbod in Uithoorn passend is voor de onderscheiden doelgroepen. Deel de uitkomst met de raad.

Reactie college

Aan ons woonbeleid liggen verschillende analyses van de woningmarkt ten grondslag, waaronder de Woningmarktanalyse Uithoorn, inclusief bijlagen (2012), Doelgroepen en Huisvesting in Uithoorn (Rigo, 2016) en Knelpunten op de Uithoornse woningmarkt (Rigo, 2016). De knelpunten die daarin geconstateerd worden, zijn doorvertaald in ons beleid. De verbinding tussen analyse

beleidskeuzes kan wellicht explicieter gemaakt worden. Daar zullen we in het toekomstig beleid rekening mee houden. Maar dat laat onverlet dat we steeds scherp in beeld hebben welke groepen in de knel komen op de woningmarkt en waar dan de grootste opgaven liggen.

Conclusie 4. Onvoldoende inzicht in doelbereik

De mate waarin de doelstellingen uit de Woonvisie zijn bereikt is lastig vast te stellen, mede doordat SMART geformuleerde doelstellingen ontbreken. Op basis van de voortgang lijken de meeste acties uitgevoerd te zijn of in uitvoering. Een duidelijke onderbouwing of toelichting ontbreekt vaak.

Bijbehorende aanbeveling:

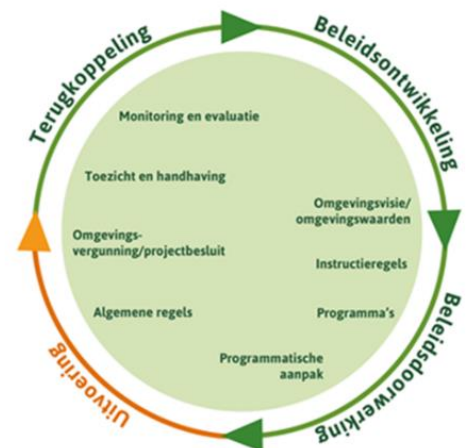
College: vul de monitoring voor de raad aan met duidelijke onderbouwing of toelichting opdat het voor raadsleden eenvoudiger wordt om de voortgang van de uitvoering van de Woonvisie te kunnen volgen en beoordelen.

Reactie college

Deze conclusie ligt in het verlengde conclusie 1 en maakt wat het college betreft daar dan ook integraal onderdeel van uit. Indien u aangeeft, zoals u heeft gedaan, dat doelen onvoldoende SMART zijn geformuleerd dan is de kans op onvoldoende inzicht in doelbereik een haast onomkoombaar gevolg. Het college vindt het daarom onnodig deze conclusie apart te vermelden.

Uw aanbeveling nemen wij ter harte en het college zal zich daarvoor inspannen. De wijze van monitoren en de behoefte vanuit de raad daaromtrent zal insteek van gesprek zijn voorafgaand aan de vaststelling van een nieuwe woonvisie. Daarbij denken wij dat het goed is aan te sluiten bij de beleidscyclus in het kader van onze concept-Omgevingsvisie. Op hoofdlijnen (zie figuur rechts):

- Beleidsontwikkeling (visie);
- Beleidsdoorwerking (programma's);
- Uitvoering (regels, instrumenten);
- Terugkoppeling (monitoring en evaluatie).



Conclusie 5. Koppeling tussen speerpunten en uitvoering niet altijd goed zichtbaar

De gemeenteraad ontvangt jaarlijks een monitor waarin de raad wordt geïnformeerd over de voortgang van het Actieplan wonen via het werkprogramma over de Woonvisie. In de stukken is de koppeling tussen speerpunt en uitvoering vaak lastig te leggen.

Bijbehorende aanbeveling:

College en raad: alvorens de nieuwe Woonvisie vast te stellen, dient er een gesprek plaats te vinden waarin de gemeenteraad aangeeft welke kaders hij wenst te stellen en waarover hij wil worden geïnformeerd (waarop dient de monitoring plaats te vinden?) en hoe vaak.

Reactie college

In algemene zin onderschrijft het college uw conclusie. Dat de koppeling tussen speerpunt en uitvoering lastig is te leggen heeft ook te maken met de door u eerdergenoemde versnippering.

Deze versnippering komt mede ook door de landelijke ontwikkelingen en de moties die hierover lokaal worden ingediend. Het college heeft hierboven al aangegeven hier oog voor te hebben bij een nieuwe Woonvisie.

Ook uw aanbeveling nemen wij ter harte. Hierbij scherpt het college de aanbeveling nog verder aan in die zin dat kaderstelling door de gemeenteraad feitelijk altijd voorafgaat aan vaststelling van een visie. Ten behoeve van de controlerende functie van de raad zal het college hierbij de wijze van monitoring een nog nadrukkelijker en integraal onderdeel van de besluitvorming op de nieuwe woonvisie laten uitmaken dan voorheen het geval was.

Tot slot

Wij danken u voor het uitbrengen van uw rapport en wij verzoeken u onze reactie, samen met het rapport, ter kennis te brengen van de gemeenteraad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn,

de secretaris,



mevr. M.C. Wegewijs

de burgemeester,



dhr. P.J. Heiliegers

1.5 Nawoord

De Rekenkamer Uithoorn dankt het college voor de uitgebreide reactie op haar rapport. Wij gaan hierna op enkele punten in.

Allereerst willen we benadrukken dat elk onderzoek keuzes kent waar de focus op wordt gelegd. Zo hebben wij uitgebreid de context van het woonbeleid, inclusief alle relevante spelers daarin, betrokken in ons onderzoek. Een best practise hebben we niet uitgevoerd daar het vergelijken van gemeenten op dit beleidsterrein heel lastig is. Door ons te beperken tot een aantal onderzoeksvragen konden deze uitgebreider worden onderzocht.

De Rekenkamer Uithoorn heeft zich in haar conclusies beperkt tot hetgeen verbetering behoeft zodat daar bijpassende aanbevelingen op konden worden gebaseerd. Dat wil niet zeggen dat er geen goede uitkomsten te melden waren (bijvoorbeeld het bijsturen van het woonbeleid door middel van het actieplan en andere uitwerkingen), wel dat we ons als Rekenkamer richten op een nog beter functioneren van de gemeente. Onze aanbevelingen leveren daaraan naar verwachting een bijdrage.

We zijn verheugd dat het college onze aanbevelingen gaat oppakken. We zijn benieuwd naar het nieuw te formuleren, samenhangend woonbeleid. Wel vragen we ons af wat de termijn is waar binnen het college de raad het nieuwe woonbeleid zal aanbieden. Wij kunnen ons goed voorstellen dat de raad concrete afspraken wil maken met het college wanneer het nieuwe beleid gerealiseerd dient te zijn.

Nota van Bevindingen



2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De Rekenkamer Uithoorn heeft een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid in de gemeente. Door veel fracties werd dit onderwerp aangedragen tijdens de commissievergadering op 13 april 2021, met name om inzicht te krijgen in de toepassing van het huidige beleid. De raad is benieuwd in hoeverre het huidige beleid toereikend is, ook in relatie tot de toenemende vergrijzing en lopende discussie(s) in de raad over dit thema. Eén van deze discussiepunten was een ontwerpplan voor een nieuwbouwproject waar volgens een deel van de raad niet de juiste woningen komen. Ook het Actieplan wonen, waar dit project onderdeel van uitmaakt werd ter discussie gesteld. In het Actieplan Wonen (2017) wordt het gemeentelijk beleid uit de Woonvisie uitgewerkt, waarbij de focus ligt op de actuele knelpunten en de groepen die deze ondervinden. De bijbehorende prestatieafspraken worden jaarlijks geactualiseerd, zo ook vorig jaar. Met onder andere, om de slaagkans op het vinden van een woning te vergroten, nieuwe afspraken over de extra maatregelen voor specifieke groepen zoals jongeren, senioren en kwetsbare inwoners. Een maatregel is bijvoorbeeld het met voorrang toewijzen van gelabelde jongerenwoningen aan lokale jongeren. Met de blijvende daling van het aandeel betaalbare huur- en koopwoning in de regio (Metropoolregio Amsterdam) en de huidige krapte op de woningmarkt, waar de helft van alle woningzoekenden in Nederland grote moeite heeft met het vinden van de juiste woning, zal de woningmarkt in Uithoorn en de regio naar verwachting verder onder druk komen te staan. Het onderzoek van de WiMRA laat tevens zien dat relatief weinig jongeren in de gemeente Uithoorn een woning hebben. Met deze ontwikkelingen en de verschillende regionale en lokale maatregelen die genomen worden, ziet de Rekenkamer Uithoorn dit als een belangrijk thema voor het komende onderzoek.

De Rekenkamer is zich ervan bewust dat de gemeente vooral een sturende rol heeft waar het om het realiseren van woningen gaat. Ook andere overheden hebben hierin een rol, namelijk de provincie en het Rijk en daarnaast bijvoorbeeld ook woningcorporaties. De Rekenkamer zal zich focussen op de uitvoering van de gemeente, maar wel kijken naar de afstemming met andere partijen.



2.2 Doel- en vraagstelling en afbakening

Het onderzoek heeft tot doel om te bepalen of het woonbeleid van de gemeente Uithoorn effectief is. De centrale vraag in dit onderzoek is tweeledig:

“Is het huidige woonbeleid in Uithoorn passend en toekomstbestendig om te komen tot een goed afgestemd woningaanbod in de gemeente?”

“En op welke wijze kan de raad op de meest effectieve wijze sturen op het realiseren van de gewenste woningbouw en het bijpassende beleid?”

De tweeledige centrale vraag is uitgewerkt in de volgende acht onderzoeksvragen:

1. Wat zijn de doelen van het woonbeleid?
2. Op welke wijze is uitvoering gegeven aan woonbeleid?
3. In welke mate heeft de gemeente Uithoorn de doelstellingen uit het woonbeleid bereikt?
4. Wat is van invloed geweest op het wel of niet bereiken van de doelstellingen?
5. In hoeverre is het woonbeleid nog steeds actueel?
6. In hoeverre sluit het huidige beleid nog voldoende aan op bevolkingssamenstelling nu en in de toekomst?
7. In hoeverre is er sprake van een passend woningaanbod voor groepen die moeite hebben met het vinden van woning (zoals jongeren, lagere inkomens en ouderen) in de samenleving in Uithoorn?
8. De rol van de raad: welke informatie heeft de raad de afgelopen jaren ontvangen om zijn kaderstellende en controlerende rol waar te kunnen maken?

Afbakening

Het onderzoek kent de volgende afbakening.

Allereerst richt het onderzoek zich op de periode van 2017 tot en met oktober 2021. Daarnaast focust de Rekenkamer zich binnen het onderzoek op de rol van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen¹. De gemeente stuurt via ruimtelijke plannen. Dit gebeurt daar waar nodig na afstemming met provincie, regio en buurgemeenten. De realisatie gebeurt door (markt)partijen². De Rekenkamer focust zich met name op de rol van de gemeente Uithoorn in het complexe veld van andere overheden en (markt)partijen.

2.3 Aanpak

De Rekenkamer Uithoorn heeft de volgende activiteiten verricht om te komen tot deze Nota van Bevindingen. Na de zogenaamde kick-off waarin we de ambtelijk betrokkenen hebben geïnformeerd over de insteek en werkzaamheden van het onderzoek, bestond de eerste fase van het onderzoek uit een zogenaamde deskresearch.

Daarin zijn we de doelen van het woonbeleid nagegaan. Ook hebben we achterhaald wat de gemaakte afspraken zijn en de vorderingen waar het de uitvoering van het beleid betreft.

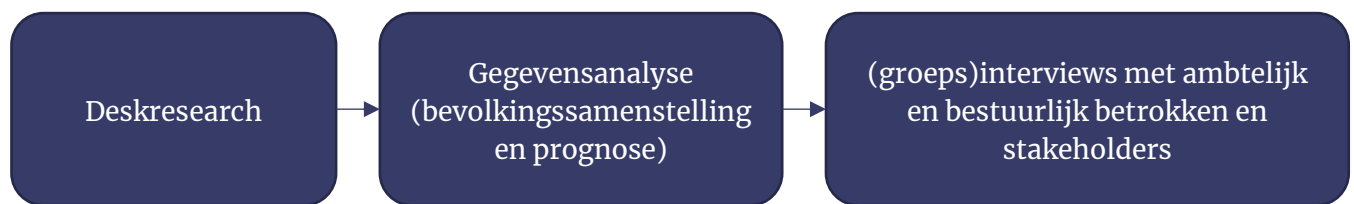
De Rekenkamer Uithoorn was voornemens om een enquête en verdiepende interviews met inwoners te houden over hun woonbehoeften en ervaren woningtekort. Echter bleek dat er uit het

¹ Zie voor een uitgebreide beschrijving van de rol van de gemeente hoofdstuk 3.

² Zie: <https://www.ioresearch.nl/actueel/woningmarkt-diepte-interviews-buikbare-input-voor-beleid/>

WiMRA onderzoek van 2019³ zoveel relevante vragen en antwoorden te destilleren waren, ook naar de gemeente Uithoorn, dat we daar een analyse op hebben gepleegd. Wij hebben interviews afgenomen met zowel ambtelijk als bestuurlijk betrokkenen waarin we nader zijn ingegaan op beleid, uitvoering en samenwerking in de regio. Nadrukkelijk is stil gestaan bij succes en kansen van beleid en uitvoering. Daarnaast heeft er een groepsgesprek met raadsleden plaatsgevonden. Tot slot hebben er interviews met stakeholders plaatsgevonden waaronder met de Woningstichting Eigen Haard, de regiosecretaris Wonen van de Amstelland-Meerlanden, de huurdersvereniging HVUK en makelaars/woningmarktconsulenten. In totaal zijn acht (groeps)interviews afgenomen.

Figuur 1.1 - Elementen van het onderzoek



2.4 Opbouw rapport

In de volgende hoofdstukken worden de onderzoeksvragen beantwoord. We beginnen het hoofdstuk met benoemen welke onderzoeksvragen hierin beantwoord worden. Daarna gaan we in op de resultaten en analyse. We sluiten ieder hoofdstuk af met een korte beantwoording van de onderzoeksvragen.

³ Het WiMRA onderzoek wordt elke twee jaar uitgevoerd. Onze analyse is over de data van 2019. De eerste uitkomsten over 2021 hebben we niet kunnen meenemen in dit onderzoek.

3 Beleid

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de onderzoeksvragen:

- (1) *Wat zijn de doelen van het woonbeleid?*;
- (5) *In hoeverre is het woonbeleid nog steeds actueel?*.

We gaan in op hoe het woonbeleid van de gemeente Uithoorn is opgesteld en welke actoren hierbij betrokken zijn. We beginnen met een beschrijving van hoe de gemeente zich verhoudt tot andere partijen op de woningmarkt. Vervolgens gaan we in op de doelstellingen van het woonbeleid, we kijken hiervoor naar de Woonvisie, het Actieplan Wonen, het coalitieakkoord en de programmabegroting. Hierna bespreken we in hoeverre het woonbeleid actueel is en tot slot geven we een korte beantwoording op de onderzoeksvragen.

3.1 Gemeente in relatie tot andere partijen op de woningmarkt

Context Uithoorn

Uithoorn wordt van meerdere kanten begrensd en heeft te maken met de contouren van Schiphol. Daarnaast heeft Uithoorn weinig eigen grond. Het aantal woningbouwlocaties neemt sterk af. De druk op de woningmarkt in Uithoorn zal naar verwachting toenemen. Uithoorn ligt in de regio Amstelland-Meerlanden met Amsterdam als grote buurgemeente en is zowel een randgemeente als een doorstroomgemeente.

De gemeente Uithoorn is één van de spelers op de woningmarkt en stelt de kaders van het woonbeleid vast. De gemeente heeft vrijwel geen eigen grond in eigendom en bouwt niet zelf, en heeft daardoor met name een sturende/faciliterende rol. De gemeente kan invloed uitoefenen op de hoeveelheid woningen door middel van het maken van beleid, het formuleren van ruimtelijke plannen (bestemmingsplan/ omgevingsplan en woningbouwprogrammeringsafspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars). De woningmarkt betreft primair het (ver)bouwen, kopen, verkopen, huren en verhuren van woningen. Dat gebeurt doorgaans door (markt)partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere bouwers, makelaars, huurders en kopers. Binnen Uithoorn is woningstichting Eigen Haard actief, zij hebben ruim 4.000 woningen in Uithoorn. Eigen Haard richt zich op de lage inkomens en de middeninkomens. Naast Eigen Haard heeft Woonzorg Nederland een beperkt aantal woningen in Uithoorn. De Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HUK) toetst ambities en beleid van Eigen Haard en de gemeente aan de wensen van de huurders in Uithoorn. De HUK behartigt de belangen van en voor alle huurders van Eigen Haard in Uithoorn en De Kwakel. De gemeente, de HUK en Eigen Haard maken prestatieafspraken die jaarlijks worden geëvalueerd.

Uithoorn behoort tot de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De MRA faciliteert samenwerking op het gebied van wonen, met o.a. MRA-gemeenten, provincies, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Daarnaast is de Rijksoverheid verantwoordelijk voor het gehele systeem van wetten en regels. Van belang daarbij zijn met name de invoering van de Omgevingswet, de BENG⁴ en bijvoorbeeld de Verhuurderheffing en de hypotheekrenteaftrek. De Provincie is tot slot verantwoordelijk voor de regionale afstemming van het gemeentelijke (woon)beleid als onderdeel van het bredere vraagstuk van ruimtelijke opgaven.

Al met al is de gemeente Uithoorn één van de spelers op de woningmarkt. De Rekenkamer Uithoorn spitst haar onderzoek met name toe op de rol van de gemeente Uithoorn in relatie tot verschillende spelers en houdt daarbij rekening met hetgeen primair de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

Regionale samenwerking

De gemeente Uithoorn werkt op het dossier wonen veel samen in de regio: AM regio, voormalige stadsregio Amsterdam en de MRA. Dit is belangrijk om het woningaanbod goed te laten aansluiten op zowel de lokale als de regionale woningbehoefte. Een grote gemeente als Amsterdam is hierin heel bepalend wordt aangegeven. Met de MRA worden afspraken nagestreefd rondom woningbouw, maar deze zullen niet sturend zijn. Uiteindelijk bepalen de eigen gemeenteraden wat er wordt gebouwd; de culturele en politieke verschillen zijn niet te vangen voor één regionaal beleid. Voor Uithoorn is de regio vooral belangrijk in het kader van kennisdeling, het gesprek aangaan over het thema en leren van elkaar. De gesproken organisaties benoemen dat de regionale samenwerking nog onvoldoende van de grond komt en dat er nog veel winst valt te behalen bij het gezamenlijk optrekken.

3.2 Doelstellingen van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op het woonbeleid van de gemeente Uithoorn en meer specifiek op de doelstellingen die in het woonbeleid zijn opgenomen. Hiervoor kijken we eerst naar de Woonvisie.

3.2.1 Woonvisie 2013-2023

De Woonvisie 2013-2023 is opgesteld in december 2012. Deze bevat de koers die de gemeente tot 2023 volgt op het gebied van wonen met de ambitie om blijvend aantrekkelijk te zijn voor gezinnen en het vergroten van variatie en kwaliteit. De Woonvisie sluit aan op de uitgangspunten van de Strategische Visie Uithoorn 2030, vastgesteld door de gemeenteraad (2013). De Woonvisie beschrijft de kaders en een uitwerking ervan in een aantal speerpunten en uitgangspunten voor de woningvoorraadontwikkeling.

Doelen van het woonbeleid

In de Woonvisie zijn drie speerpunten opgenomen: invloed voor de woonconsument, betaalbaarheid en wonen met welzijn en zorg. In de beschrijving van deze speerpunten zijn doelen voor het woonbeleid terug te vinden. We hebben op basis van de beschrijvingen van de speerpunten in de Woonvisie de volgende doelen geformuleerd.

⁴ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>

Invloed voor de woonconsument

- Streven naar variatie in het woonaanbod en versterken van karakteristieken van verschillende woongebieden;
- Bevorderen dat uiteenlopende groepen mensen binnen Uithoorn een woning naar wens kunnen vinden;
- Woonconsument een sterkere positie geven bij nieuwbouw en bestaande woningvoorraad;
- Kijken naar mogelijkheden en wensen bij aanvragen.

Betaalbaarheid

Lage- en middeninkomens een goed perspectief bieden op de woningmarkt:

- Voldoende sociale huurwoningen van goede kwaliteit;
- Vergroten van beschikbaarheid van sociale huurwoningen door doorstroming en tegengaan van scheef wonen;
- Vergroten aanbod van middeldure huur;
- Beter bereikbare koopsector;
- Meer tussenvormen voor middeninkomens;
- Beperken van energielasten door het stimuleren van energiebesparende maatregelen.

Wonen met welzijn en zorg

- Mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen;
- Faciliteren van oplossingen vinden door mensen zelf (of in eigen omgeving);
- Samen met woningcorporaties en aanbieders zorgen we voor voldoende aanbod geschikte woningen, in het bijzonder in woonzorgzones;
- Mensen en organisaties in de buurt bij elkaar brengen, condities creëren voor ontmoeting en informele zorg;

Werkprogramma

In het Werkprogramma van de Woonvisie (als onderdeel van de woonvisie) staan de bijbehorende acties per speerpunt samengevat met een planning wanneer deze gerealiseerd worden. In het werkprogramma dat in de Woonvisie is opgenomen, loopt de planning van de meeste acties niet verder dan 2016. Wel staat beschreven dat de Woonvisie iedere 3 jaar wordt geëvalueerd en iedere 3 jaar prestatieafspraken worden gemaakt met Eigen Haard. Jaarlijks monitort de gemeente het werkprogramma en wordt de raad geïnformeerd over de voortgang via de monitor. Indien nodig kan dit aanleiding geven om de woonvisie (op onderdelen) te actualiseren.

3.3 Uitwerkingen van het woonbeleid

Het woonbeleid kent verschillende uitwerkingen. In deze paragraaf bespreken we het Actieplan Wonen, verdere uitwerkingen en we kijken naar andere beleidsdocumenten zoals het coalitieakkoord van de gemeenteraad Uithoorn (2018-2022) en de programmabegroting (2020).

3.3.1 Actieplan Wonen (2017)

Ten gevolge van een sterk veranderde situatie op de woningmarkt is het Actieplan Wonen (2017) tot stand gekomen. Mede door een aantrekkende economie trok Uithoorn veel mensen aan, terwijl de groei van de woningvoorraad achter bleef. Dit zorgde voor een toenemende druk op de woningmarkt met stijgende huizenprijzen en een oplopende wachttijd voor sociale huurwoningen. Het Actieplan Wonen is bedoeld als een nadere uitwerking van de Woonvisie en als intensivering van het woonbeleid, gericht op doelgroepen in de gemeente die knelpunten ervaren op de woningmarkt. Voorafgaand aan het opstellen van het Actieplan Wonen heeft de gemeente Uithoorn een analyse laten uitvoeren door onderzoeksbureau Rigo Research en Advies. Met dit onderzoek is de woningmarkt in beeld gebracht en zijn de grootste knelpunten en ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Ook zijn aanbevelingen gegeven om deze knelpunten weg te nemen. Deze bevindingen komen terug in het Actieplan Wonen.

Ambities van het Actieplan Wonen

Het Actieplan richt zich op specifieke doelgroepen die knelpunten ervaren op de woningmarkt. Daarmee ligt de inhoudelijke focus op de onderwerpen betaalbaarheid en beschikbaarheid voor huishoudens met een lager of middeninkomen, die willen starten of doorstromen of die met spoed woonruimte zoeken.

Doelgroepen, knelpunten en oplossingsrichtingen

In het Actieplan worden vervolgens vier doelgroepen, vier knelpunten en twaalf oplossingsrichtingen genoemd. Per oplossingsrichting wordt aangegeven op welke knelpunten en doelgroepen deze van toepassing is (zie tabel 2.1). Deze doelgroepen, knelpunten en oplossingsrichtingen hebben we in de tabel hieronder weergegeven, te weten:

- starters en jongeren;
- middeninkomens;
- potentiële doorstromers⁵;
- spoedzoekers en kwetsbare groepen.

De focus ligt hierbij op de vier knelpunten die voortkomen uit de woningmarktanalyse door Rigo:

- (1) druk op de markt door aanhoudende schaarste;
- (2) kloof tussen huur en koop, tussen insiders en outsiders⁶;
- (3) scheefheid (symptoom van gebrek aan doorstroming);
- (4) toegankelijkheid in een open woningmarkt.

In het Actieplan worden de twaalf oplossingsrichtingen beschreven met bijbehorende acties of maatregelen. De oplossingsrichtingen worden daarmee (concreet) uitgewerkt. Wanneer de acties moeten plaatsvinden en wat er precies bereikt moet worden staat (meestal) niet beschreven. In het Actieplan wordt aangegeven dat in de volgende jaren de oplossingsrichtingen verder worden uitgewerkt.

⁵ Ouderen vallen onder de groep potentiële doorstromers. Zij worden niet specifiek genoemd als groep waar knelpunten worden ervaren in het Actieplan, omdat zij doorgaans een grotere slaagkans hebben.

⁶ Insiders zijn lang zittende huurders en outsiders zijn nieuwkomers op de woningmarkt.

Tabel 2.1 - Oplossingsrichtingen Actieplan Wonen 2017

Oplossingsrichting	Knelpunt(en)	Doelgroep(en)
1. Maatwerkoplossingen gericht op potentiële doorstromers	- Scheefheid ⁷	- Middeninkomens - Potentiële doorstromers
2. Stimuleren middensegment huur voor middeninkomens	- Schaarste ⁸ - Kloof ⁹ - Scheefheid - Toegankelijkheid ¹⁰	- Middeninkomens - Potentiële doorstromers - Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen
3. Stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens	- Schaarste - Kloof - Scheefheid - Toegankelijkheid	- Starters en jongeren - Middeninkomens - Potentiële doorstromers
4. Ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen stellen	- Schaarste - Toegankelijkheid	- Starters en jongeren - Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen
5. Tijdelijke sociale huurwoningen	- Schaarste - Toegankelijkheid	- Starters en jongeren - Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen
6. Inzetten van tijdelijke huurcontracten	- Scheefheid	- Starters en jongeren - Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen
7. Woningdelen faciliteren	- Schaarste	- Starters en jongeren - Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen
8. Continueren starterslening	- Kloof - Scheefheid - Toegankelijkheid	- Starters en jongeren - Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen
9. Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma	- Schaarste - Toegankelijkheid	- Starters en jongeren - Middeninkomens - Potentiële doorstromers
10. Versnellen van woningbouw	- Schaarste - Kloof - Toegankelijkheid	- Starters en jongeren - Middeninkomens - Potentiële doorstromers
11. Afstemmen van woningbouw met regiogemeenten	-	-
12. Ruimte bieden voor aanpassen van woningen	-	-

Het beleid (zoals het Actieplan Wonen) vormt de kaders, strategisch op hoofdlijnen met verplichtingen zodat medewerkers van de gemeente weten waar ze aan toe zijn. Het college geeft aan: *“Op projectniveau werken we daar waar mogelijk is integraal gericht en locatie-specifiek. De*

⁷ Knelpunt scheefheid: Een symptoom van een gebrek aan doorstromen

⁸ Knelpunt schaarste: Druk op de markt door aanhoudende schaarste

⁹ Knelpunt kloof: De kloof tussen huur en koop, en tussen insiders en outsiders

¹⁰ Knelpunt toegankelijkheid: Toegankelijkheid in een open woningmarkt

doelstellingen die we willen realiseren op verschillende locaties en per locatie bekijken wat de beste oplossing is, integraal en flexibel.”

3.3.2 Lokale uitwerkingen van het woonbeleid

Beleidsnotitie: Uitwerking van actie 4 - Naar een ondergrens en een betere spreiding van sociale huurwoningen in Uithoorn (2017)¹¹

In 2017 is een adviesnotitie opgesteld naar aanleiding van oplossingsrichting 4 die de toegankelijkheid van sociale huurwoningen verbeterd door 1) een ondergrens van de sociale huurwoningvoorraad en 2) spreiding van de voorraad over de gemeente. De ondergrens in de voorraad geeft het minimale aantal woningen in de sociale huur aan en is tot 2023 vastgesteld op 3.640 woningen. Om te zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen wordt in wijken met een beneden gemiddeld aandeel sociale huur bij nieuwbouw gestuurd op een aandeel sociale huurwoningen van 25 procent. In wijken met een bovengemiddeld aandeel sociale huur wordt bij herontwikkeling gestreefd naar een vermindering van het aandeel sociale huurwoningen. De notitie beschrijft een voorstel op beide onderdelen welke worden onderbouwd met behulp van data op woningniveau en diverse rapportages op basis van eerdere onderzoeken (Woningbehoefteonderzoek Uithoorn 2012, WiRA 2015).

Beleidsnotitie: Uitwerking van actie 2 - Naar meer middensegment huur in Uithoorn (2018)

Eén van die oplossingsrichtingen uit het Actieplan is actie 2: het stimuleren van middensegment huur voor middeninkomens. In 2018 is een beleidsnotitie¹² opgesteld om deze oplossingsrichting verder vorm te geven en tot besluitvorming te komen. Op basis van verschillende onderzoeken en registraties, zoals het WiMRA uit 2017 (zie later dit rapport), literatuur en lokale ervaring is een analyse gemaakt. Ook bood Rigo Research en Advies ondersteuning bij de onderbouwing van de notitie. Hierin wordt onder andere beschreven dat middeninkomens veel moeite hebben om woonruimte te vinden, vanwege de beperkte toegang of het geringe aanbod. Met verschillende voorgestelde maatregelen zoals het vergroten van het middensegment met behulp van extra toevoegingen in de bestaande voorraad of nieuwbouw en het toewijzen van woningen aan deze groep wordt hieraan tegemoet gekomen.

Prestatieafspraken

Voor de gemeente zijn woningcorporaties een belangrijke partner. Op basis van de Woningwet zijn deze partijen verantwoordelijk voor de huisvesting van de doelgroep van beleid (huishoudens met lage inkomens c.q. bijzondere doelgroepen). In de Woningwet is tussen gemeente en woningcorporaties een eenduidige rolverdeling vastgelegd: de gemeente geeft richting aan de opgave van de woningcorporaties en de corporaties hebben de taak deze uit te voeren. Om de gemeentelijke ambities voor de woningvoorraad te realiseren heeft de gemeente Uithoorn samen met huurdersvereniging HUK en woningcorporatie Eigen Haard prestatieafspraken gemaakt. Eind 2017 zijn de nieuwe prestatieafspraken vastgesteld die naast de gemeente Uithoorn en Eigen Haard ook zijn ondertekend door de Huurdersvereniging Uithoorn en de Kwakel. De prestatieafspraken gaan over de volgende thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en participatie,

¹¹ Adviesnotitie ondergrens en spreiding sociale huurvoorraad (2017).

¹² Naar meer middensegment huur in Uithoorn. Beleidsnotitie: Uitwerking van actie 2 van het Actieplan Wonen (2017), (24 september 2018)

communicatie en overleg, monitoring en afspraken. De prestatieafspraken worden ieder jaar als bijlage meegeleverd bij de Monitor van het woonbeleid; deze monitor gaat in op het Actieplan Wonen.

Doelgroepenverordening 2019

Met de doelgroepenverordening uit 2019 kan de gemeente via publiekrechtelijke wijze regels stellen om het realiseren en in stand houden van betaalbare woonruimte in Uithoorn te borgen. De doelgroepenverordening vormt daarmee de basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen voor nieuwbouw. Hiermee kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen en heeft de gemeente een middel om woningen die voor deze doelgroepen op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden. In de verordening in Uithoorn zijn de middeldure huurwoningen en de sociale huurwoningen opgenomen. Voor middeldure huurwoningen geldt een maximale huurprijs van €900 per maand (prijspeil 2019) en een instandhoudingstermijn van 20 jaar. Voor de sociale huurwoningen geldt een maximum huurprijs van €720,42 (prijspeil 2019) en een instandhoudingstermijn van 25 jaar. De instandhoudingstermijn is de periode waarin de woningen beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiermee sluit de doelgroepenverordening aan bij Actie 2 uit het Actieplan Wonen. De doelgroepenverordening is zonder wijzigingen vastgesteld door de raad.

Huisvestingsverordening 2021

De gemeente kan via de Huisvestingsverordening (beperkt) sturen op wie er in Uithoorn komt wonen. In de afgelopen collegeperiode is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld – en vastgesteld door de gemeenteraad – om in 2021 betaalbare nieuwbouwwoningen eerlijk te verdelen. Deze verordening bestaat uit twee onderdelen: de woonruimteverdeling en de woonruimtevoorraad. In de woonruimteverdeling is het regionale beleid opgenomen waarmee er meer mogelijkheden komen voor onder andere spoedzoekers en starters op de woningmarkt.

3.3.3 Regionale uitwerkingen

Regionale woonruimteverdeling

De regio's Amstelland-Meerlanden, Zaanstreek-Waterland, de gemeente Amsterdam en de 14 woningcorporaties werken sinds 2018 intensief samen om de woonruimteverdeling te herzien. Met de vernieuwde woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen worden de kansen vergroot voor mensen met een dringende verhuishens. Ook de situatie van een woningzoekende en de mate van actief zoekgedrag speelt mee naast de wachttijd. Gemeente Uithoorn en alle andere regiogemeenten verwerken het nieuwe systeem in de huisvestingsverordening (zoals hierboven beschreven bij de nieuwe huisvestingsverordening 2021). Het systeem treedt naar verwachting in het najaar van 2022 in werking. De gemeente Uithoorn heeft de afgelopen periode veel tijd en energie gestopt in deze vernieuwde woonruimteverdeling. Het belangrijkste doel is dat de mensen met de grootste problemen iets meer kans krijgen. Tot nu toe was het zo dat woningzoekenden die het langst stonden ingeschreven de grootste kans hadden, naast de mensen met een urgentieverklaring. In de nieuwe woonruimteverdeling wordt gekeken naar mensen die zonder urgentie voorrang kunnen krijgen en naar de doelgroepen die de gemeente meer kans wil geven, waarmee het ook meer mogelijkheden biedt voor de lokale bevolking. Tezamen met de regio worden de effecten van de vernieuwde regeling gemonitord de komende

jaren. In de monitors over het woonbeleid van Uithoorn wordt verwezen naar de aankomende nieuwe woonruimteverdeling.

Woonakkoord

In 2021 is een woonakkoord¹³ opgesteld dat is gericht op gezamenlijke acties en afspraken op woongebied tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de Amstelland-Meerlanden (AM-regio) waar Uithoorn onderdeel van uitmaakt. Hierin zijn afspraken gemaakt over woninglocaties en worden oplossingen gezocht voor knelpunten door gezamenlijk op te trekken als partners. Het doel van dit woonakkoord is het intensiveren van de samenwerking om de woningbouw te versnellen en de bestaande betaalbare woningvoorraad beter te benutten. Het woonakkoord loopt van 2021 tot 2025. In de Monitor Woonbeleid 2020 wordt het Woonakkoord genoemd als bijdrage aan Actie 10 (versnellen van woningbouw).

Woondeal

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft in de zomer van 2019 een Woondeal¹⁴ met het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) ondertekend. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt over een samenwerking om het woningtekort in de regio terug te dringen en te zorgen voor structureel voldoende betaalbaar woningaanbod. Tot 2025 kan de regio met de inzet van het Rijk ruim 100.000 woningen bijbouwen. De partijen hebben afgesproken te zoeken naar zowel oplossingen voor het betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad als voor voldoende investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het Rijk ondersteunt met expertise, aanpassingen in wet- en regelgeving en geld voor pilots rond bijvoorbeeld de aanpak van malafide huisjesmelkerij. In de Monitor Woonbeleid 2020 wordt de Woondeal genoemd als bijdrage aan Actie 10 (versnellen van woningbouw).

3.3.4 Overige beleidsdocumenten

Coalitieakkoord (2018-2022)

In het coalitieakkoord (gemeenteraad Uithoorn 2018-2022) wordt vermeld dat het nodig is creatief met de ruimte binnen de gemeentegrenzen om te gaan. Het Actieplan uit 2017 geeft invulling aan het coalitieakkoord en blijft leidend. In het coalitieakkoord ontbreken concrete of SMART geformuleerde doelstellingen. Er wordt gevraagd om een 'kansenkaart' die voor 2018 (gedeeltelijk) aan de raad gepresenteerd moet zijn. In maart 2019 is deze gepresenteerd binnen de commissie Wonen&Werken. Deze kansenkaart bevat locaties in de gemeente waar woningen kunnen worden toegevoegd en doelstellingen uit het Actieplan Wonen kunnen worden gerealiseerd.

Programmabegroting 2021

In de programmabegroting van 2021 worden de volgende doelstellingen beschreven:

1. Onze woongemeenschap heeft sociale samenhang
2. Er is een divers woningaanbod dat past bij de woonwensen
3. Woningen zijn duurzaam

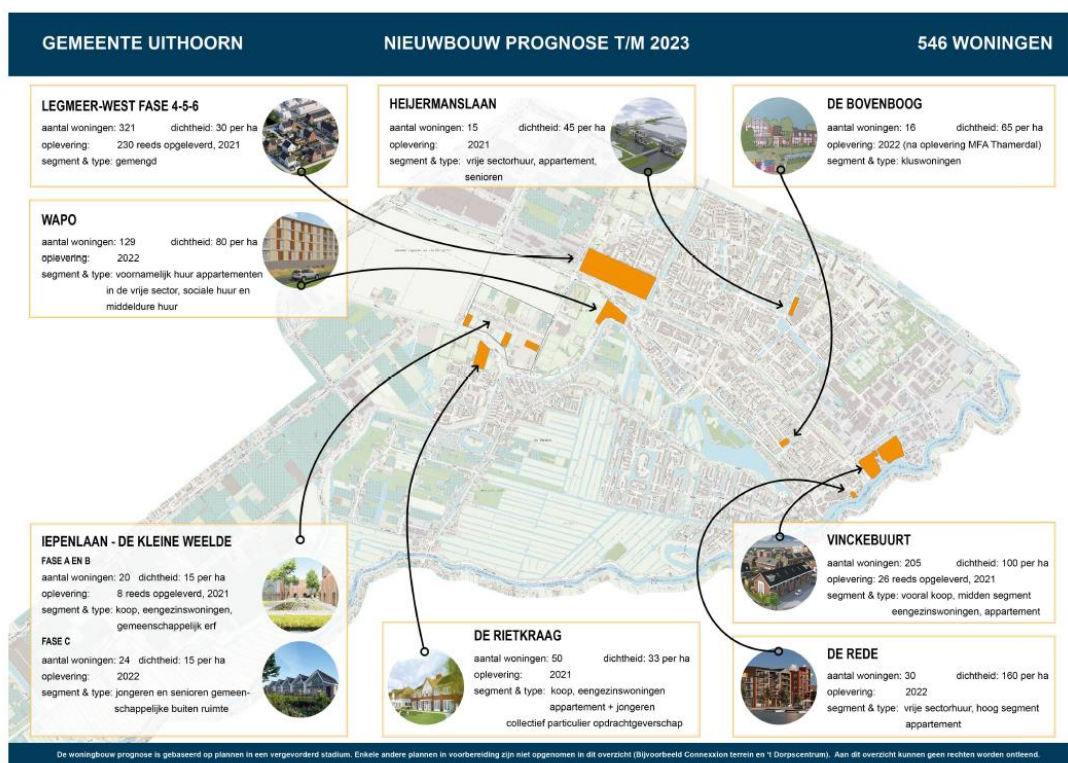
¹³ Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025

¹⁴ Woondeal Metropoolregio Amsterdam, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt (2019)

Naast de gebruikelijke werkzaamheden en jaarlijkse acties benoemt de gemeente dat ze zich in het begrotingsjaar 2021 richt op:

- Het uitwerken van acties uit het Actieplan wonen, zoals mogelijkheden voor het bevorderen van de doorstroming onderzoeken en het uitwerken van mogelijkheden tot woningaanpassingen.
- In de zomer van 2021 wordt het vernieuwde beleidsvoorstel, de huisvestingsverordening "een sociale huurwoning zoeken verandert" in alle 15 gemeenteraden aangeboden.
- In 2021 wordt ook het hoofdstuk "woonruimtevoorraad" uit de huisvestingsverordening ter besluitvorming aangeboden. Hiermee krijgen gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, waaronder ook bescherming van de leefbaarheid valt.
- Faciliteren, katalyseren en projectleiding van woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen. Het realiseren van 216 woningen in 2021 volgens de nieuwbouwprognose. Dit zijn grotere locaties van ontwikkelaars en kleinere locaties door particuliere initiatieven, zie figuur 3.1. De aantallen die staan beschreven in beantwoording van raadsvragen¹⁵ in het kader van de programmabegroting 2021 voor de komende jaren: 2022: 640 en na 2022: 900 woningen.
- Inzetten op verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouw. De gemeente heeft ten aanzien van het verduurzamen van de woningvoorraad vooral een stimulerende en faciliterende rol en heeft meerdere acties om woningeigenaren te ondersteunen. In de duurzaamheidsagenda zijn de activiteiten nader uitgewerkt.

Figuur 3.1 - Locatie nieuwbouwprognose gemeente Uithoorn (programmabegroting 2021)



¹⁵ Raadsvragen begroting 2021 en 2e Turap 2020

3.3.5 Analyse: Verschillende beleidsdocumenten met verschillende doelstellingen

De gemeente Uithoorn kent op dit moment verschillende beleidsdocumenten die naast elkaar worden gehanteerd. Het Actieplan Wonen is een nadere uitwerking van de Woonvisie, gericht op een aantal doelgroepen in de samenleving als reactie op een veranderende woningmarkt. Het Actieplan richt zich met name op de uitwerking van het speerpunt Betaalbaarheid. Vervolgens zijn verschillende actiepunten verder vormgegeven in beleidsnotities.

Daarnaast lopen de Strategische Visie van de gemeente, het coalitieakkoord en de programmabegroting. De belangrijkste opgaven en acties in deze stukken kennen een abstract karakter en zijn ook niet helemaal vergelijkbaar met de speerpunten en acties uit de Woonvisie en het Actieplan. De onderliggende verbanden ten opzichte van elkaar worden ook niet duidelijk beschreven. De strategische visie verwijst naar de Woonvisie, terwijl in het Coalitieakkoord een verwijzing wordt gemaakt naar het Actieplan. Vanuit de gesprekken komt naar voren dat de Strategische visie een gemeente-brede langetermijnvisie is, waarbij de doelstellingen in grote lijnen wel overeenkomen, maar een andere oorsprong kennen. Het Actieplan en de Woonvisie zijn de doorvertalingen hieruit, de diepgaandere uitwerking die de gemeente volgt.

Vanuit de gesprekken met de gemeente komt eveneens naar voren dat het woonbeleid als versnipperd wordt ervaren, wat van invloed kan zijn op de duidelijkheid wordt aangegeven. Het leidende beleidsdocument vanuit de gemeente is het Actieplan Wonen, ook de raad benoemt alleen het Actieplan als wordt gevraagd naar het huidige woonbeleid. Dat is opvallend aangezien de Woonvisie ook nog steeds ‘actief’ is, evenals de bovenstaande documenten.

Aanpalend beleid

Het woonbeleid raakt vele andere beleidsterreinen. Dan gaat het onder meer om ruimtelijke ordening, sociaal domein (onder andere beschermd wonen), veiligheid (woonfraude), duurzaamheid en economie (zoals arbeidsmigranten, zie vorig onderzoek van de Rekenkamer Uithoorn¹⁶). Een voorbeeld van de samenhang tussen sociale huur en sociaal domein is een renovatiewens van Eigen Haard: *“Eigen Haard wilde renoveren, maar daar is 70% toestemming voor nodig en dat lukte niet. Toen is het sociaal domein gevraagd om te helpen, vragen waarom er geen draagvlak is, kijken achter de voordeur waarom men dat niet wil.”*

¹⁶ Huisvesting arbeidsmigranten (Rekenkamer Uithoorn, 2020).

Projectontwikkeling

Er is een grote relatie tussen het woonbeleid en projectontwikkeling (ruimtelijke ordening). Bij ieder project dat zich aandient in de gemeente, wordt gekeken wat er gerealiseerd kan worden op basis van het woonbeleid. Dergelijke projecten zijn doorgaans langdurig en complex wordt aangegeven, vanwege de verschillende afwegingen die genomen moeten worden. Bijvoorbeeld het project 'Vuurlijn' waar een grootschalig haalbaarheidsonderzoek alle verschillende afwegingen in kaart bracht die komen kijken bij ontwikkelingsprojecten. In dit project ging het onder andere om het verplaatsen van een sportterrein, een ontsluitingsweg en de invloed op de parkeernorm en groenvoorziening. Dit was een afweging om voor te leggen aan college en raad. Uiteindelijk heeft de raad besloten om het niet te door te laten gaan. Dit zijn ook de belangrijke overwegingen die een rol spelen bij dergelijke projecten wordt aangegeven: *"We kunnen niet extreem verdichten vanwege de parkeernorm. Verder willen we ook niet teveel ten koste van groenvoorzieningen volbouwen. Daarin krijgen we de bewoners niet mee, deze discussies blijven we ook voeren in de raad en het college".* De gemeente heeft tenslotte te maken met weinig bouwgrond, maar wil tegelijkertijd zoveel mogelijk groen behouden. In het gesprek met de gemeenteraad komt dit ook naar voren: *"Het spanningsveld tussen bouwlocaties en natuur (leefbaarheid) vind ik belangrijk: in hoeverre laat je bouwen helemaal ten koste gaan van de natuur?"* Het onlangs besproken bestemmingsplan (Commissie Wonen & Werken 19 januari 2022) op het voormalig Connexxionterrein kent een lange aanloop en zorgde in april 2021 voor onenigheid binnen de gemeenteraad bij de presentatie van het ontwerpplan.

Omgevingswet

De integraliteit wordt ook steeds belangrijker met de komende Omgevingswet die in januari 2023 van kracht gaat. Recentelijk is de weg naar de omgevingsvisie besproken¹⁷: Het document 'Op weg naar de omgevingsvisie Uithoorn' beschrijft waar Uithoorn zich op dit moment bevindt in het proces om te komen tot een gemeentelijke omgevingsvisie. Hierin staat de integrale toekomstvisie van de gemeente centraal: *"Er wordt binnen het college gesproken over hoe Uithoorn eruitziet over 10 jaar. Maar niet alleen voor woningbouw, het gaat ook over demografie, de samenstelling woningen etc. Er moet breder gekeken worden, ook naar meer soorten woningen. Door de aanstaande invoering van de Omgevingsvisie is het logisch dat er nog breder gedacht gaat worden dan alleen de bestaande kaders. We moeten daar goed over nadenken en keuzes maken, over de gebieden die we binnen nu en 15 jaar kunnen ontwikkelen".*

3.4 De mate waarin het woonbeleid nog actueel is

In deze paragraaf gaan we in op de vraag in hoeverre het woonbeleid van Uithoorn nog steeds actueel is en welke recente factoren er van invloed zijn geweest op de woningmarkt en al dan niet op het woonbeleid in Uithoorn.

¹⁷ Commissie Wonen & Werken (19 januari 2022).

3.4.1 Veranderingen op de woningmarkt

De Woonvisie is opgesteld in december 2012, het Actieplan Wonen stamt uit mei 2017. De woningmarkt is sindsdien sterk veranderd; zo was in 2013 de economische crisis nog voelbaar. Mede door de economische groei is het aantal inwoners de laatste jaren toegenomen in Uithoorn. Ook is de druk op de sociale huur toegenomen, is de inschrijfduur voor sociale huurwoningen gestegen en is door de sterke prijsstijgingen de betaalbaarheid van koopwoningen achteruitgegaan. Daarnaast is de bevolkingssamenstelling veranderd, met onder andere een toename aan expats, arbeidsmigranten, toenemende vergrijzing en meer instroom vanuit de regio (zoals uit Amsterdam en Amstelveen). Daarnaast hebben meer jongeren een voorkeur voor een woning in of dichterbij Amsterdam.

Uitwerkingen van het woonbeleid

Het woonbeleid is door de jaren heen verder uitgewerkt (zie paragraaf 3.3), onder andere om aan te sluiten op de genoemde ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo is er het Actieplan Wonen (2017) en zijn er nieuwe verordeningen, zoals de doelgroepenverordening (2019) en de nieuwe Huisvestingsverordening (2021). Ook worden ieder jaar de prestatieafspraken (gemaakt door de gemeente, Eigen Haard en de HUK) geëvalueerd. Daarnaast hebben afspraken zoals de nieuwe woonruimteverdeling, de Woondeal tussen de MRA en het Rijk (2018) en het Woonakkoord Amstelland -Meerlanden en de provincie Noord-Holland invloed op het woonbeleid.

3.4.2 Wensen voor nieuw woonbeleid

De lokale en regionale uitwerkingen zorgen voor betere aansluiting op de markt, tegelijkertijd zorgen ze voor een meer versnipperd woonbeleid. In de laatste uitgave van de monitor (2020) en vanuit de gesprekken is dan ook aangegeven dat er wordt gestart met het opstellen van nieuw woonbeleid. De woonvisie eindigt in 2023, ook de houdbaarheidsdatum van het Actieplan Wonen is inmiddels bereikt – dit wordt benoemd in de Monitor 2020: *“De Woonvisie maar ook het Actieplan Wonen heeft zijn houdbaarheidsdatum inmiddels bereikt –er wordt in het aankomend jaar gestart met het opstellen van nieuw woonbeleid.”*

Bij de verschillende gesprekspartners constateren we dat er behoefte is aan nieuw beleid. Een aantal wensen voor het nieuwe woonbeleid komt naar voren in de gesprekken. Deze wensen komen vanuit de ambtelijke organisatie, maar ook externe partners geven hierin advies. Hieronder noemen we een aantal van deze wensen kort.

- Een wens is om het nieuwe woonbeleid duidelijker en minder versnipperd te laten zijn.
- Flexibel beleid op hoofdlijnen, met niet te strakke kaders. Het beleid moet oplossend zijn in plaats van beknellend.
 - *“Het beleid moet meer op hoofdlijnen worden opgesteld. Het moet ‘overwegend goed’ gaan. Er zijn altijd dingen die anders uitpakken.”* Voorbeelden van beknellende kaders: de parkeernormen en het percentage sociale huurwoningen, behoud van groen in de leefomgeving
- Er is een toekomstvisie nodig voor de komende jaren gestoeld op feiten. Hierbij moet worden gekeken naar de bevolkingsprognose en bijbehorende woonbehoefte.

Ook leeft bij het college de behoefte om een aantal zaken in het nog op te stellen beleid mee te nemen, waaronder:

- Actuele ontwikkelingen zoals de zelfwoonplicht in Amsterdam: hierdoor kan de druk op de markt in Uithoorn toenemen;
- Duurzaamheidseisen;
- Oplopende prijzen;
- Toename van expats;
- Het samenvoegen van bijzondere woongroepen en woningbouwprogramma;
- Meer bovenlokaal optrekken in de toekomst;
- keuzes maken over o.a. omgevingsvisie (welke gebieden willen we ontwikkelen, bijv. bedrijventerreinen verplaatsen onder Schiphol, of willen we niet verder groeien?). Hier spelen financiën ook een rol wordt aangegeven;
- Meer samenhang creëren tussen verschillende beleidsterreinen (*“We hebben wel afzonderlijke beleidsstukken, maar op sommige punten willen we dat samenvoegen”*).

3.5 Korte beantwoording onderzoeksvragen

Met dit hoofdstuk geven antwoord op onderzoeksvraag 1 en onderzoeksvraag 5. Hieronder volgt een korte beantwoording.

1. Wat zijn de doelen van het woonbeleid?

In de Woonvisie 2013-2023 zijn drie speerpunten genoemd en in de beschrijving van deze speerpunten zijn doelen terug te vinden. We hebben op basis van de beschrijvingen van de speerpunten in de Woonvisie de doelen geformuleerd (zie paragraaf 3.2.1).

Het Actieplan Wonen (2017) richt zich op het speerpunt Betaalbaarheid en specifiek op kwetsbare doelgroepen en daarmee op de eerste drie maatregelen onder dit speerpunt. In het Actieplan worden vervolgens uit de ambities en de woningmarkt analyse twaalf oplossingsrichtingen beschreven, met bijbehorende knelpunten en doelgroepen. De voortgang van de acties van de andere speerpunten (speerpunt Invloed voor de consument en speerpunt Wonen met zorg) wordt jaarlijks gemonitord, waarbij de status wordt genoemd.

Het valt op dat in de Woonvisie, het Actieplan en het coalitieakkoord geen SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden) geformuleerde doelstellingen zijn opgenomen. Het woonbeleid is een complex dossier, er spelen verschillende actoren een rol en er zijn diverse regionale samenwerkingsverbanden. Ook raakt het meerdere andere beleidsterreinen, die separate beleidsnota's kennen, gegeven de complexiteit. Door de vele spelers en relaties met andere beleidsterreinen, klemmt het des te meer dat de doelen van het woonbeleid niet concreet geformuleerd zijn.

5. In hoeverre is het woonbeleid nog steeds actueel?

De afgelopen jaren heeft de gemeente Uithoorn haar beleid verder uitgewerkt en deels aangepast aan een veranderde (context van de) woningmarkt. Zo is het Actieplan in 2017 een uitwerking van de Woonvisie uit 2012 om gericht doelgroepen die knelpunten ondervonden te ondersteunen bij

het vinden van een woning. Vervolgens zijn middels diverse uitwerkingen, lokaal of in regionaal verband, de afgelopen jaren instrumenten ingezet om aan te sluiten op de snel veranderende woningmarkt. Deze aanvullingen leiden wel tot versnippering, wat ten koste gaat van de duidelijkheid van (de voortgang van) het woonbeleid, mede voor de raad. De ontwikkelingen op het thema wonen gaan inmiddels zo snel dat voor 2023 is voorzien dat het beleid geactualiseerd zal worden.

De actualiteit van het woonbeleid hangt ook samen met de bevolkingssamenstelling van Uithoorn en de woningvoorraad voor verschillende doelgroepen: sluit het beleid aan op de huidige bevolkingssamenstelling en woningvoorraad en de verwachte ontwikkelingen? Hier gaan we in hoofdstuk 4 verder op in.

4 Doelgroepenbeleid

In dit hoofdstuk beantwoorden we de onderzoeksvragen:

- (6) *In hoeverre sluit het huidige beleid nog voldoende aan op bevolkingssamenstelling nu en in de toekomst?;*
- (7) *In hoeverre is er sprake van een passend woningaanbod voor groepen die moeite hebben met het vinden van woning (zoals jongeren, lagere inkomens en ouderen) in de samenleving in Uithoorn?*

We gaan in op een aantal gegevens over de gemeente Uithoorn in relatie tot het woonbeleid, zoals de bevolkingsopbouw en de woningvoorraad. Met name omdat directe cijfermatige verbanden niet direct zichtbaar zijn in de beleidsdoelen, willen we in beeld brengen wat de huidige situatie van Uithoorn is op deze terreinen. Ook gezien de focus van het Actieplan op doelgroepen met knelpunten op de woningmarkt. We kijken specifiek naar de vragen of het beleid nog voldoende aansluit op de huidige bevolkingssamenstelling van Uithoorn en of er voldoende woningen zijn voor kwetsbare groepen en hebben op onderdelen een aanvullende analyse op de gegevens uitgevoerd.

4.1 Uitkomsten onderzoeken naar bevolkingssamenstelling

In deze paragraaf bespreken we cijfers over de gemeente Uithoorn op basis van een aantal bronnen en onderzoeken, zoals het WiMRA onderzoek uit 2019, cijfers van CBS Statline en cijfers van het WSJG dashboard. In de volgende paragraaf gaan we in op hoeverre het beleid aansluit bij deze uitkomsten.

Prognose: alle leeftijdsgroepen stijgen in Uithoorn

Momenteel heeft de gemeente Uithoorn ongeveer 30 duizend inwoners (peildatum 1 januari 2021). Deze inwoners zijn verdeeld over ruim 13 duizend huishoudens met gemiddeld 2,3 personen per huishouden¹⁸. Ruim een vijfde (22,7%) van de inwoners van Uithoorn is jonger dan 20 jaar, 59 procent is tussen de 20 en 65 jaar en 18 procent is ouder dan 65 jaar (zie figuur 4.1). In Uithoorn wonen ten opzichte van de regio relatief weinig alleenwonenden (30%) en jongeren (12%) en relatief veel stellen met kinderen (33%).

De bevolking van Uithoorn groeit omdat er meer geboortes zijn dan sterfgevallen en er meer immigratie is dan emigratie¹⁹. In de komende 20 jaar (tot 2040) groeit het aantal inwoners van Uithoorn naar verwachting met 9 procent (2.700 inwoners). Het aantal huishoudens groeit iets harder met 11 procent (1.400 huishoudens), omdat het aantal alleenstaanden naar verwachting verder zal toenemen. Dit is ongeveer gelijk aan landelijk gemiddelde waar voor 2019 een bevolkingsgroei van 10 procent was voorspeld voor het aantal inwoners en een groei van 10 procent voor het aantal huishoudens tot 2040. In de periode 2021-2040 voorspelt het CBS een bevolkingsgroei van 5,6 procent. Het aandeel 65 plussers zal relatief gezien het meest toenemen met 56 procent in de regio Amstelland-Meerlanden²⁰. Dat de bevolkingsgroei relatief het grootst

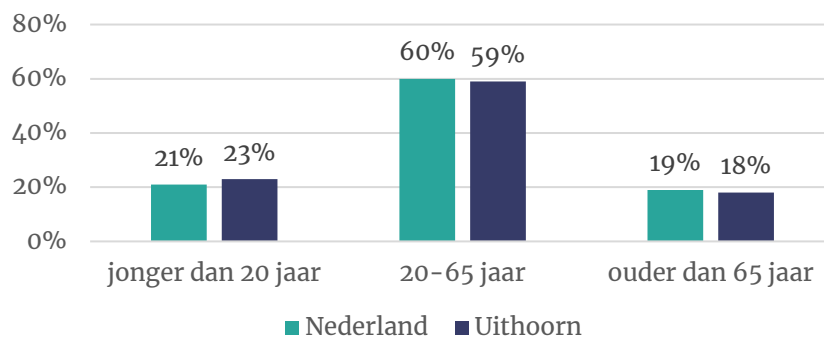
¹⁸ WSJG, dashboard demografie.

¹⁹ CBS statline

²⁰ Alleen regiocijfers beschikbaar, niet op gemeentelijk niveau.

zal zijn onder 65-plussers geldt ook voor het Nederlandse gemiddelde. Het verschil is dat in de regio Amstelland–Meerlanden ook de jongere bevolkingsgroepen zullen groeien. Dit is trend die vaker voorkomt in gemeenten rond de grote steden: een verschuiving van de stad naar de regio. In Nederland als geheel zullen deze afnemen in grootte tot 2040 (en daarna wel weer toenemen). Ook de potentiële beroepsbevolking zal blijven groeien in de regio Amstelland–Meerlanden met iets minder dan 10 procent tot 2040. Buiten de Randstad zal de potentiële beroepsbevolking kleiner worden.

Figuur 4.1 - Bevolkingssamenstelling Uithoorn (CBS statline, 2021)



Relatief veel koopwoningen in Uithoorn

De meerderheid (60%) van de huishoudens woont in een koopwoning, 31 procent woont in een huurwoning van een woningcorporatie en 9 procent woont in een huurwoning van een particuliere verhuurder²¹. De samenstelling van de woningvoorraad is de afgelopen jaren stabiel in Uithoorn. Het koopwoningbezit is relatief hoog in Uithoorn vergeleken met de regio: 58 procent vs. 48 procent (dit zijn cijfers uit 2019)²². Het gaat vooral om goedkopere koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de WOZ €175.000 en €279.000²³, 31 procent van de woningvoorraad bestaat hieruit. Dit ligt ook hoger dan gemiddeld in de deelregio (21%) en in de MRA (17%).

Samenstelling woningvoorraad in Uithoorn en Nederland (1 januari, 2021)

- Koopwoning (60%), NL: 58%
- Huurwoning woningcorporatie (31%), NL: 29%
- Huurwoning particulier (9%), NL: 13%

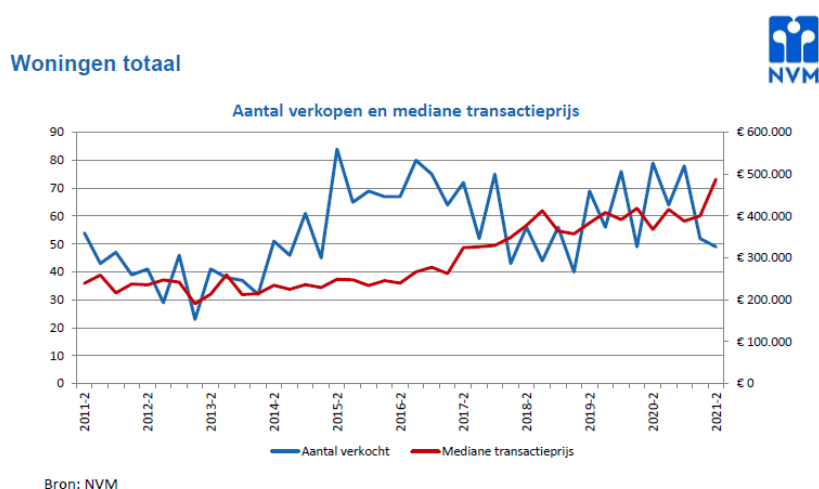
De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Uithoorn is op dit moment (najaar 2021) 333.000 euro en de gemiddelde vraagprijs van woningen is 499.000 euro (ongeveer 3.500 euro per vierkante meter). Ter vergelijking, in Nederland ligt de gemiddelde WOZ op 290.000 euro. De transactieprijs (mediaan) nadert in het tweede kwartaal de 500.000 euro in Uithoorn, zie figuur 4.2.

²¹ WSJG, dashboard bouwen en wonen

²² Wonen in Metropool Regio Amsterdam, 2019

²³ WOZ-waarde 1-1-2018

Figuur 4.2 - Ontwikkeling verkoop en transactieprijs (gemeenterapport NVM, 2021)



Driekwart (74%) van de bewoners van corporatiewoningen in Uithoorn zijn passend gehuisvest: dit betekent dat de woning met een huurprijs past bij het huishoudeninkomen. Dit aandeel neemt ieder jaar toe sinds 2015 (66%). In totaal woont 25 procent scheef, waarvan de helft te weinig huur betaalt en de andere helft te veel; dit ligt iets boven het landelijk gemiddelde²⁴.

Woonbehoefte in beeld door WiMRA onderzoek

Iedere twee jaar voert de gemeente Uithoorn samen met alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit. Vanuit de gesprekken komt naar voren dat de resultaten worden gebruikt om de status van de doelstellingen en trends en ontwikkelingen te monitoren. Het bepaalt voor een deel de koers van het gemeentelijk woonbeleid, ook als grondlegger voor het nieuw op te stellen beleid. De meest recente peiling uit 2019 is meegenomen in dit onderzoek door op de dataset aanvullende analyses te doen. De volgende resultaten die uit dit onderzoek naar voren komen – mede op basis van onze secundaire analyses – zijn in dit kader relevant en beschrijven we hieronder:

- Inwoners zijn tevreden met hun woning, maar er zijn verschillen tussen type woning, leeftijdsgroepen, en inkomen;
- Substantieel deel heeft een niet (meer) passende woning, onvoldoende levensloopbestendige woningen ;
- Veel inwoners hebben (eventuele) verhuishwens, met name jongeren tussen de 35 en 55 jaar en de midden en lagere inkomens;
- Minder dan de helft van de verhuigeneigde inwoners wil in Uithoorn blijven, vooral behoefte aan een meergezinswoning.

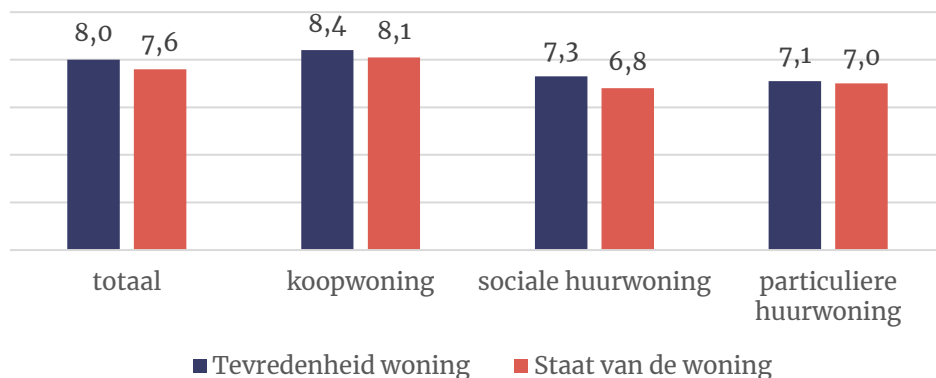
Tevreden met de eigen woning; type woning en sociale economische status van invloed

Uit het Wimra-onderzoek (2019) komt naar voren dat inwoners in Uithoorn gemiddeld een 8,0 geven voor hun woning en een 7,6 voor de staat van het onderhoud. Koopwoningeigenaren geven hogere cijfers dan bewoners van een huurwoning. De staat van het onderhoud bij huurders van een sociale huurwoning krijgt de laagste score (6,8). Ook leeftijd en inkomen hangt samen met

²⁴ <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen/>

de tevredenheid: 60-plussers en inwoners met midden en hogere inkomen zijn positiever dan jongere inwoners en inwoners met een lager inkomen.

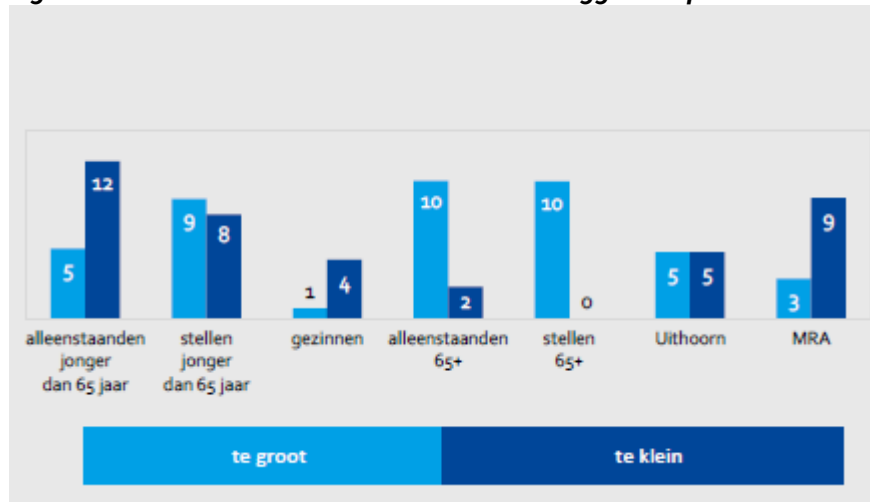
Figuur 4.3 - Tevredenheid woning en staat van onderhoud (Bron: Wimra, 2019, secundaire analyse I&O Research)²⁵



Bij 10 procent sluit de woning niet (meer) aan; onvoldoende levensloopbestendige woningen

Het Wimra onderzoek (2019)²⁶ laat zien dat vijf procent van de huishoudens in Uithoorn de eigen woning te groot vindt. Vooral veel 65-plussers (10%) vinden hun woning te groot. Vijf procent van de huishoudens in Uithoorn vindt hun woning te klein. Dit zijn met name jongere alleenstaanden (12%) en stellen (8%). Minder dan de helft (42%) van de 65-plussers in Uithoorn geeft aan dat hun woning geschikt is om oud in te worden. Dit ligt lager dan gemiddeld in de regio en de MRA (54%). Onder 75-plussers is dit iets hoger (47%), maar nog steeds minder dan de helft van hen woont in een woning die niet levensloopbestendig is (ook niet met aanpassingen).

Figuur 4.4 - Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden. Bron: Wimra, 2019



²⁵ Vanwege het lage aantal waarnemingen onder bewoners van een particuliere huurwoning zijn deze resultaten indicatief.

²⁶ Wonen in Metropool Regio Amsterdam, 2019

Merendeel heeft (mogelijk) verhuisplannen

In totaal heeft 55 procent van de huishoudens in Uithoorn (misschien) verhuisplannen. Dit is niet anders in vergelijking met de rest van de regio. Relatief veel huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen en de midden en lagere inkomens hebben een verhuishwens. Als we verder kijken naar verhuisgeneigdheid dan valt op dat met name de groep tot 40 jaar en huishoudens met een lager inkomen minder vaak verhuismogelijkheden hebben. Dit geldt ook vaker voor alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen (Wimra, 2019²⁷). Zij willen wel verhuizen, maar kunnen geen geschikte woning vinden. De meest genoemde redenen om te verhuizen in Uithoorn zijn: een mooiere/betere woning, grotere woning en op de derde plaats vanwege geluidsoverlast door (vlieg)verkeer (zie kader). De eerste twee redenen noemen jongere inwoners (tot 40 jaar) relatief vaak. De andere redenen, zoals geen gelijkvloerse woning, een kleinere woning, veranderde omstandigheden en gezondheidsredenen worden logischerwijs vaker door 60-plussers genoemd.

Verhuisredenen:

- Mooier/beter wonen (30%)
- Groter wonen (25%)
- Geluidsoverlast (21%)
- Geen gelijkvloerse woning (19%)
- Kleinere wonen (18%)
- Veranderde huishouden omstandigheden (15%)
- Gezondheidsredenen (15%)

Doorstroming

Ook vanuit de gesprekken wordt duidelijk dat de doorstroming vanuit de sociale sector een belangrijk aspect is waar Uithoorn zich op richt. Vanuit het veld – de markt – komt naar voren dat Uithoorn zich in het Actieplan Wonen teveel richt op de huursector. De doorstroming stagneert vanwege onvoldoende mogelijkheden in de volgende segmenten. *“Je moet zorgen voor uitlooptmogelijkheden vanuit de sociale sector. Dat kan in huur maar kan ook in koop. De gemeente moet ook kijken naar wat er na komt, na de sociale sector, de doorstroom. Bouwen van vrije sectorhuurwoningen is zeker vraag naar en biedt een deel van de oplossing, maar dit is maar een onderdeel van het totaalpakket”*. De gemeente Uithoorn benoemt dat er juist ook veel aandacht is voor het koopsegment en de doorstroming. De gesproken woningmarktconsultants benoemen dat de bestaande woningvoorraad niet meer matcht met de bevolkingssamenstelling in Uithoorn: *“Vanuit het verleden kent Uithoorn een eenzijdige woningopbouw, veel eengezinswoningen met tuin. De bevolkingssamenstelling is veranderd, daar wordt onvoldoende in voorzien met het woningaanbod”*. Als het gewenste woonproduct er niet is voor ouderen, denk aan grotere appartementen, dan schuift men niet door is de ervaring.

Minder dan de helft wil in Uithoorn blijven

Bijna de helft (46%) van de huishoudens met een (eventuele) verhuishwens willen in Uithoorn blijven. Een kwart heeft de voorkeur voor een andere gemeente regio, met name Amstelveen noemt men hier vaak. Een iets groter deel (29%) wil zich buiten de regio vestigen. De grootste voorkeur binnen Uithoorn gaat uit naar een meergezinswoning²⁸. De grootste behoefte is er voor een koopwoning: een betaalbare koopwoning (tot €279.000; 26%) en het duurdere segment (€279.000 tot €409.000; 24%). Ruim een kwart (27%) zoekt een sociale huurwoning.

²⁷ Wonen in Metropool Regio Amsterdam, 2019 (secundaire analyse I&O Research).

²⁸ Een meergezinswoning is elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur (bron: CBS).

4.2 Aansluiting beleid op onderzoeksresultaten

Hierboven hebben we de uitkomsten van de verschillende onderzoeken en bronnen met betrekking tot de bevolkingssamenstelling van Uithoorn besproken. In deze paragraaf bespreken we in hoeverre de onderzoeksresultaten worden gebruikt in het beleid en in hoeverre het beleid aansluit op deze uitkomsten.

Sturing op basis van onderzoeksresultaten kan beter

De resultaten van de afgelopen meting laten specifieke en doelgroepgerichte woonwensen en -behoeften zien. Vanuit de gesprekken komt naar voren dat hier ook de focus is komen te liggen, om knelpunten op de woningmarkt voor deze groepen weg te nemen. Desondanks valt op dat behalve een notitie in de monitor (2019) en de bijgesloten resultaten in de vorm van een factsheet geen concreet actiepunt naar voren komt vanuit deze WiMRA-meting. Vanuit de gesprekken komt naar voren dat de resultaten, als er aanleiding voor is, worden gebruikt om mee bij te sturen. De data neemt de gemeente mee in de analyse van het nieuwe of geactualiseerde beleid. De meting van 2017 vormde een belangrijke bron voor de nadere uitwerking van Actiepunt 2²⁹ om vraag en aanbod op de woningmarkt in Uithoorn op dat moment inzichtelijk te maken. De resultaten van de laatste meting (2019) vormen waarschijnlijk onvoldoende aanleiding, vanwege ontbrekende beschrijvingen of notities. Desondanks tonen de secundaire analyses die de Rekenkamer heeft laten uitvoeren interessante bevindingen welke ten minste, om een indruk te geven van de actuele woonbehoefte van inwoners in de gemeente, kunnen worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. Dit kan van belang zijn voor raad (en college) om op basis daarvan nieuwe, geactualiseerde keuzes te maken.

Toekomstige woningbehoefte: voorraad lijkt te matchen op prognose

Sluiten de plannen die er nu zijn aan op de prognoses die er zijn voor de toekomstige bevolkingssamenstelling en de daarop volgende vraag naar woningen? De prognoses voor de toekomstige bevolkingssamenstelling worden niet op gemeenteniveau, maar slechts op regioniveau (Amstelland-Meerlanden) gedaan. Hierdoor kan op basis van de prognoses niet voorspeld worden aan welke soort woningen in de toekomst behoefte zal zijn in Uithoorn. Wel wordt voorspeld voor Uithoorn dat de woningbehoefte tot 2025 toeneemt met 650 woningen en daarmee stijgt naar 13.600 woningen. Met het huidige aantal woningen (13.264) en het aantal woningen dat gebouwd gaat worden (ruim 500, zie paragraaf 4.1.2), lijken er dus in 2025 voldoende woningen zijn om te voldoen aan de toegenomen vraag. Hierbij weten we echter niet of dit ook het soort woningen is dat aansluit bij de vraag van woningzoekenden. Ook in het gesprek met de gemeenteraad wordt dit benoemd: *“Noem de doelgroepen en hoeveel we gaan bouwen, sluit dat aan op de vraag? Dat moet ik zelf gaan uitzoeken, en dan zie ik dat we de afgelopen jaren niet hebben gebouwd aansluitend op de vragen.”*

²⁹ Naar meer middensegment huur in Uithoorn; Beleidsnotitie: Uitwerking van actie 2 van het Actieplan Wonen (2017)

4.3 Korte beantwoording onderzoeksvragen

- *(6) In hoeverre sluit het huidige beleid nog voldoende aan op bevolkingssamenstelling nu en in de toekomst?*

Wanneer we de prognose van de toekomstige bevolkingssamenstelling vergelijken met de woningbouwplannen, lijkt het in kwantitatief opzicht voor de totale bevolking van Uithoorn te passen. Hoewel de cijfers vanuit de verschillende bronnen niet helemaal matchen, kan worden gesteld dat de omvang van de bevolking in Uithoorn, nu en in de nabije toekomst, in aantallen aansluiten op de woningvoorraad. De vraag is in hoeverre de woningvoorraad ook aansluit wanneer gekeken wordt naar *type* woningen. Daar gaan we hieronder nader op in.

- *(7) In hoeverre is er sprake van een passend woningaanbod voor groepen die moeite hebben met het vinden van woning (zoals jongeren, lagere inkomens en ouderen) in de samenleving in Uithoorn?*

Deze vraag is lastig te beantwoorden. De Wimra-resultaten laten zien dat bepaalde groepen zoals jongeren en ouderen (nog steeds) achterblijven, en behoefte aan specifieke woningen blijft bestaan. Uit de beschikbare gegevens blijkt onvoldoende aan welk type woning in kwantitatieve zin behoefte is en of de bestaande woonvoorraad hierbij aansluit. Ook aansluitend op de onderzoeksvraag hierboven, geldt dat onvoldoende duidelijk is – in kwantitatieve zin – welke lacunes er zijn dan wel welke stappen gezet moet worden om dit op te vullen. De stokkende doorstroming is een veelgenoemd knelpunt, waarbij woningbezitters die wel de intentie hebben om te verhuizen, dit niet doen omdat er geen geschikte woning voorhanden is.

5 Uitvoering en doelbereiking

In dit hoofdstuk beantwoorden we de onderzoeksvragen:

- (2) *Op welke wijze is uitvoering gegeven aan het woonbeleid?*;
- (3) *In welke mate heeft de gemeente Uithoorn de doelstellingen uit het woonbeleid bereikt?*;
- (4) *Wat is van invloed geweest op het wel of niet bereiken van de doelstellingen?*.

We behandelen de uitvoering van het woonbeleid en de doelbereiking. Eerst focussen we ons op de vraag in welke mate de eerder geformuleerde oplossingsrichtingen en acties zijn gerealiseerd, hiervoor gaan we met name nader in op de laatste monitor (2020) en bijlagen zoals het Werkprogramma en de Prestatieafspraken. Vervolgens kijken we naar een aantal relevante cijfers over de stand van de woningmarkt in Uithoorn. We behandelen de nieuwbouwprognoses, prestatieafspraken en woningbouwplannen. Hierna beschrijven we in hoeverre de doelen van het woonbeleid zijn bereikt. Tot slot geven we een korte beantwoording van de onderzoeksvragen.

5.1 Monitor woonbeleid

Jaarlijks (vanaf 2017) wordt de monitor van het woonbeleid opgeleverd. In deze monitors wordt onder meer de manier van uitvoering van de acties uit het Actieplan Wonen gespecificeerd. Daarnaast dienen de monitors ter evaluatie van het woonbeleid en de voortgang van het Actieplan en het werkprogramma van de Woonvisie. In de monitors is de stand van zaken met betrekking tot de twaalf oplossingsrichtingen uit het Actieplan, de nieuwbouwprognose en de woonruimteverdeling te vinden. In de bijlagen van de monitors zijn onder andere de voortgang van de drie speerpunten opgenomen en de realisatie van de prestatieafspraken met Eigen Haard en de HUK. We behandelen in deze paragraaf de verschillende onderdelen van de monitors.

5.1.1 Uitvoering van de acties uit het Actieplan

In de monitoren wordt ieder jaar de status van de uitvoering van het Actieplan beschreven. Per oplossingsrichting wordt de stand van zaken genoemd. Voor het overzicht hebben we een tabel opgesteld (zie tabel 4.1). Hierin is per oplossingsrichting uit het Actieplan Wonen de uitvoering genoemd, zoals deze is beschreven in de laatste monitor (monitor 2020). Indien de oplossingsrichtingen in eerdere monitors verder zijn gespecificeerd hebben we dat erbij vermeld.

Tabel 4.1 - Uitvoering van de oplossingsrichtingen uit het Actieplan, uit de monitor 2020

Oplossingsrichtingen/acties	Uitvoering
Actie 1. Maatwerkoplossingen gericht op potentiële doorstromers: - Maximaal gebruik van promotie gericht op inwoners van Uithoorn - Inzetten van een doorstroommakelaar - Betrekken potentiële doorstromers bij nieuwbouw van (sociale) huurwoningen - Onderzoeken in hoeverre middelen benodigd zijn ten behoeve van projecten gericht op doorstroming	- In 2020 zijn ruim 400 woningen opgeleverd, waarvan 72 sociale huurwoningen. - Prestatieafspraken met Eigen Haard en HUK. - Woonakkoord tussen de AM gemeenten en de provincie.
Actie 2. Stimuleren middensegment huur voor middeninkomens: - Middensegment huur opnemen in bestemmingsplannen onderzoeken (max. huurprijs 850 euro) - Ruimte bieden aan Eigen Haard voor inzetten woningen in middensegment (liberalisatie) <i>Monitor 2017: doel om het aantal woningen in dit segment uit te breiden met 60 woningen, max prijs van €872 p.m.</i> <i>Monitor 2018: doel om het aantal woningen uit te breiden met 150 woningen, max prijs van €900 p.m.</i>	- Doelgroepenverordening (2019): max huurprijs van €900 vastgesteld en een instandhoudingstermijn van 20 jaar. 75 middeldure huurwoningen zijn toegevoegd en verwachting op basis van ‘zachte’ plannen is dat dit zal toenemen en het doel van 150 wordt gehaald.
Actie 3. Stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens: - Op de markt brengen van bestaande sociale huurwoningen als kluswoningen <i>Monitor 2017: 6 sociale huurwoningen aan de Irenelaan verkopen als kluswoning in het goedkope segment + met ontwikkeling Bovenboog zorgen voor extra goedkope koopwoningen</i> - Goedkope segment opnemen in bestemmingsplannen onderzoeken - Inzetten (collectief) particulier opdrachtgeverschap ten behoeve van goedkope segment	- Afspraken met ontwikkelaars om in de komende jaren 20 goedkope koopwoningen (max. 200.000 eur) toe te voegen. Locaties: Kleine Weelde locatie C, de Rietkraag, de Bovenboog. Dit blijft echter een beperkt aandeel van de nieuwbouwwoningen die in de komende jaren worden opgeleverd. - Zelfbewoningsplicht voor betaalbare nieuwe koopwoningen (tot aan de NHG-grens) + anti-speculatiebeding van 3 jaar, door college van B&W (2019)

Actie 4. Ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen stellen: - Vaststellen van een ondergrens aan sociale huurwoningen in absolute zin - Vernieuwing en spreiding van de voorraad sociale huurwoningen	2017: Ondergrens van 3.640 vastgesteld en de spreiding van sociale huurwoningen (bij nieuwbouw sturen op 25% sociale huur in wijken met beneden gemiddeld aandeel sociale huur, in wijken met boven gemiddeld de sociale huur verminderen) - Aantal sociale huurwoningen eind 2020: 3.706 (boven de ondergrens). Verwachting is dat aantal zal stijgen. - Spreiding sociale huur heeft geresulteerd in een toename vd sociale huur in wijk Legmeer en in De Kwakel, afname in wijken Thamerdal en Zijdelwaard (realisatie ten einde van het huidige woonbeleid)
Actie 5 en 6: Tijdelijke sociale huurwoningen en inzetten van tijdelijke huurcontracten: - Zoeken naar locaties waar tijdelijke sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd - zoeken naar partijen die realisatie en exploitatie op zich willen nemen - zoeken naar (deels) leegstaande kantoorruimte die tijdelijk getransformeerd kan worden naar woonruimte - tijdelijke woningen inzetten voor specifieke doelgroepen - rekening houden met voorwaarden (duurzame oplossing/tijdelijke huisvesting) - gebruik maken van recente wettelijke mogelijkheid om jongeren tot 28 jaar een tijdelijk huurcontract aan te bieden	- Tijdelijke contracten worden enkel toegepast bij sociale huurwoningen die zijn gelabeld voor jongeren en bij sociale huurwoningen die worden gesloopt. - In 2020 zijn 31 jongerenwoningen met een 5 jarencontract verhuurd. - Nieuwe woonruimteverdeling: “Een sociale huurwoning zoeken verandert” – hierin is opgenomen dat de kansen voor huishoudens met een dringende verhuishwens worden vergroot (bijv. starters en spoedzoekers)
Actie 7. Woningdelen faciliteren: - onderzoeken welke vormen van woningdelen gewenst zijn en welke niet (bijv. Friendscontract, kamerverhuur) <i>Monitor 2017: in 2018 starten met verhuren vrije sector woningen met een Friendscontract (doelgroep: jongeren).</i> - wijzigen van bestemmingsplannen	Afspraak (Prestatieafspraken Eigen haard en HUK): drie vrije sector huurwoningen worden aan jongeren uit Uithoorn/de Kwakel verhuurd via een Friendscontract. In 2020 is er een woning geadverteerd, maar de geïnteresseerden voldeden niet aan de voorwaarden: geen verhuring. In de toekomst wordt deze constructie beter geadverteerd.
Actie 8. Continuëren starterslening: - continuëren starterslening binnen gestelde plafond - continuëren starterslening heroverwegen wanneer de SVN met een product komt waarmee een breder publiek bereikt kan worden - verordening aanpassen aan het nieuwe leningstelsel waarbij aflossing verplicht is	2017: verordening starterslening is aangepast en vastgesteld. 2019: middels persbericht opnieuw bekendheid aan gegeven 2020: 8 startersleningen zijn toegekend (toegenomen over de jaren)

Actie 9. Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma: - ontwikkelaarsmarkt voor kleine vrije sector appartementen laten verkennen - stimuleren dat kleinschalige projecten gericht op specifieke doelgroepen worden gerealiseerd	- Gemeente geeft richting aan welke woningtypen en segmenten gewenst zijn en voor welke specifieke woonwensen (bijv. vrije kavels aan de Iepenlaan e.o. en aan de Noorddammerweg, jongerenwoningen in de Rietkraag, smartwoningen in de Kleine Weelde, kluswoningen Bovenboog) - Doordat gemeente meestal geen grondeigenaar is, is zij afhankelijk van de ontwikkelende partijen
Actie 10. Versnellen van woningbouw: - onderzoeken en wegnemen van belemmeringen bij potentiële woningbouwlocaties - aanpassen van processen om gemeentelijke werkzaamheden t.b.v. ontwikkelingen en woningbouw te versnellen <i>Monitor 2017: minstens 60.000 woningen in aanbouw nemen in 2016 t/m 2020 (MRA-actie/MRA Agenda).</i> - aansluiten bij initiatieven in de regio	2019: Woondeal MRA en BZK: afspraken over nieuwbouwproductie van gemeenten binnen de MRA en het versnellen hiervan 2021: Woonakkoord AM gemeenten en provincie NH is getekend. Doel: woningbouw te versnellen en beter benutten van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Ook zijn er afspraken gemaakt over woninglocaties en het gezamenlijk oplossen van knelpunten.
Actie 11. Afstemmen van woningbouw met regiogemeenten: - afstemmen van woningbouwprogrammering voor specifieke doelgroepen - uitwisselen van opgaven voor huisvesting van bepaalde doelgroepen - intensivering van afstemming met AM-gemeenten (ook kwalitatieve afstemming van nieuwbouw, ook afstemming over bestaande woningvoorraad – m.n. sociale huurwoningen)	Monitor plancapaciteit: wordt jaarlijks door alle gemeenten binnen de MRA ingevuld en in regionaal verband geanalyseerd en besproken
Actie 12. Ruimte bieden voor aanpassen van woningen: wenselijkheid en mogelijkheden voor structureel aanpassen van woningen onderzoeken (splitsen van woning, optoppen van woningen)	Vanaf 2020 is onderzocht op welke wijze de gemeente mogelijkheden kan bieden om de woningvoorraad zo aan te passen dat er meer huishoudens in Uithoorn kunnen wonen (in het kader van de Huisvestingsverordening 2021)

Ons valt het volgende op aan de beschrijving van de uitvoering:

- Het wordt niet geheel duidelijk uit de monitoren hoe is besloten tot de concrete uitvoering van het Actieplan. Sommige beslissingen komen voort uit prestatieafspraken met Eigen Haard en de HUK, soms wordt benoemd dat het college de uitwerking heeft vastgesteld.
- Aan enkele oplossingsrichtingen worden specifieke doelen gekoppeld, zonder dat duidelijk is waar deze vandaan komen.
- Of de oplossingsrichtingen uit het Actieplan Wonen voldoende zijn uitgevoerd en gerealiseerd is moeilijk te bepalen aan de hand van de monitoren. Dit lijkt te komen door onder andere het ontbreken van specifieke doelstellingen en het ontbreken van duiding van de behaalde

resultaten in de monitors: is bijvoorbeeld het opleveren van 400 woningen waarvan 72 sociale huurwoningen voldoende? En waarom wel of niet?

5.1.2 Bijlage monitor: Voortgang werkprogramma woonvisie

Naast de voortgang van de acties uit het Actieplan 2017 wordt de voortgang van de speerpunten uit de Woonvisie in de bijlage van de monitors beschreven. Hierin staan de acties van de verschillende speerpunten uit de Woonvisie, zoals ze in het werkprogramma van de Woonvisie zijn beschreven (2013). De volgende punten vallen ons op:

- De inhoud van deze bijlagen is elk jaar grotendeels hetzelfde. Als de status van een actie veranderd is, staat hier weinig of geen toelichting bij.
- Hoe de uitvoering verloopt is niet beschreven in deze bijlagen (werkprogramma Woonvisie). De acties onder het speerpunt Betaalbaarheid zijn uitgewerkt in het Actieplan. Een verwijzing naar de uitwerking van de overige speerpunten ontbreekt. In de prestatieafspraken komen een aantal van deze acties wel terug, met name de prestatieafspraken uit 2017.
- De meeste acties zijn, volgens deze bijlagen, uitgevoerd of in uitvoering. Bij een aantal acties staat 'indien van toepassing' zonder dat verder wordt aangegeven wat hiermee wordt bedoeld. De acties onder het speerpunt Betaalbaarheid zijn bijna allemaal uitgevoerd (de beschrijving hiervan is te vinden in de monitor). Het vergroten van het aanbod middeldure huur en sociale koop is nog in uitvoering. Eén actie is vervallen. In hoeverre de acties onder het speerpunt Invloed voor de consument en het speerpunt Wonen met zorg zijn uitgevoerd is moeilijk te bepalen aan de hand van deze bijlagen.

Een voorbeeld: de actie 'verkennen of gerichte toewijzing van sociale huurwoningen ten behoeve van mantelzorg wenselijk is' heeft de status 'uitgevoerd'. Wat de uitkomst hiervan is (is dit wenselijk?) staat niet in deze bijlage of de monitors beschreven. In de realisatie van prestatieafspraken is dit ook niet duidelijk terug te vinden; alleen in de realisatie prestatieafspraken van 2019 staat een tabel waaruit blijkt dat 50% van de toewijzingen binnen de sociale huur naar mantelzorgers/ontvangers is gegaan.

5.1.3 Bijlage monitor: Realisatie prestatieafspraken

Ieder jaar wordt bij de monitor als bijlage de realisatie (ook wel verantwoording of terugblik genoemd) van de prestatieafspraken geleverd. Hier worden de afspraken met Eigen Haard en de HUK beschreven, aangegeven in welke mate ze gerealiseerd zijn (met een smiley en kleurtje) en in sommige gevallen een toelichting gegeven. In het gesprek met Eigen Haard komt naar voren dat de gemeente Uithoorn de afspraken geregeld op de agenda zet en evalueert. Het type afspraken zijn volgens Eigen Haard vergelijkbaar met de afspraken die Eigen Haard met andere gemeenten maakt.

- Bij de monitor 2017 wordt de verantwoording van de prestatieafspraken over 2014-2017 meegeleverd. Bij (een deel van) deze afspraken is aangegeven bij welk speerpunt zij horen, alhoewel niet is aangegeven aan welke acties van deze speerpunten ze bijdragen.
- Uit de verantwoording van prestatieafspraken 2014-2017 blijkt dat de afspraken bijna allemaal gerealiseerd zijn. Ook in de verantwoording van de prestatieafspraken behoren

bij de monitor 2018, 2019 en 2020 is aangegeven dat bijna alle afspraken zijn gerealiseerd. In deze documenten is de koppeling met de speerpunten en/of bijbehorende acties niet aangegeven.

- De onderbouwing van de smileys is summier. Zo staat bij 5.3 (jaar 2020) dat de samenwerking goed verloopt en na evaluatie afspraken zijn aangescherpt, zonder dat wordt aangegeven waar het hier om gaat. Verder staat er als toelichting geregeld niet meer dan 'is gebeurd'. Ook wordt er regelmatig jargon gebruikt, wat de leesbaarheid voor bijvoorbeeld raadsleden kan verminderen. We vragen ons af of raadsleden kunnen beoordelen of de gekleurde smileys terecht zijn toegekend.
- Een voorbeeld: in de prestatieafspraken van 2017 wordt onder punt 4.0 de afspraak '75% energieneutraal ontwikkelen' genoemd. Deze is niet gerealiseerd. In de terugblik op de prestatieafspraken uit 2020 staat onder punt 4.6 de afspraak 'Eigen Haard streeft er naar om 75% van de nieuwbouwwoningen CO2 neutraal te realiseren'. Deze afspraak is gerealiseerd (gezien de groene smiley). Of deze twee afspraken met elkaar te maken hebben en of er een verschil is tussen ontwikkelen en realiseren is onduidelijk. Hier kunnen wij niets over terugvinden in de monitor van 2020.

5.1.4 Monitors woonbeleid – Nieuwbouwprognoses

Naast de status van de uitvoering van de oplossingsrichtingen, worden in de monitors de nieuwbouwprognoses genoemd. We zoomen nu in op deze nieuwbouwprognoses. Dit doen we om inzichtelijk te maken welke plannen er liggen. In de laatste monitor van het woonbeleid (2020), wordt onderstaande inschatting gepresenteerd. Hier zien we de woningen die sinds 2013 zijn opgeleverd inclusief de toekomstige harde plancapaciteit uit de meest recente nieuwbouwprognose. In de monitor wordt opgemerkt dat één derde van de woningen is of wordt opgeleverd als betaalbare koopwoning (tot ca. de NHG grens). Daarnaast zien we een relatief groot deel duurdere/dure koopwoningen (26%), een klein deel vrije sector huur en een zeer klein deel goedkope koopwoningen (3%). Het laatste is opvallend gezien het goedkope koopsegment een actie/oplossing is uit het Actieplan (nr. 3), waarmee het aandeel in dit segment afneemt in plaats van toeneemt (was bij de start van de Woonvisie 8%). De toelichting hierbij is dat door de sterk toegenomen huizenprijzen het steeds moeilijker wordt om goedkope koopwoningen te realiseren.

Inschatting gerealiseerde en/of geplande harde plancapaciteit vanaf 2013 (start woonvisie).						
Sociale huur	Vrije sector huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Duurdere koop	Dure koop	totaal
21%	17%	3%	33%	19%	7%	c.a. 1850 woningen
Segmenten op het moment van oplevering.						
Vanaf 15 woningen						
Goedkope koop <200.000		Betaalbare koop tot c.a. NHG		Duurdere koop tot 450.000		Dure koop >450.000

Bron: Monitor Woonbeleid 2020

Op basis van de aantallen genoemd in de verschillende monitors hebben wij onderstaande tabel gemaakt.

Tabel 4.2 - Opgeleverde woningen 2017 t/m 2020 en plancapaciteit vanaf 2021 (monitor 2020)

	Opgeleverde nieuwbouwwoningen	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit
2017	160		
2018	35		
2019	150		
2020	400		
2021		291	
2022		242	
Na 2022		139	750

Hierin zijn de opgeleverde nieuwbouwwoningen over de jaren 2017 t/m 2020 te zien. Dit komt in totaal op 745 nieuwbouwwoningen. Het valt op dat in 2018 het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen fors lager was dan andere jaren, dit was in lijn met de voorspellingen van het jaar daarvoor maar een reden hiervoor wordt niet gegeven. In 2020 zien we een sterke stijging. Vervolgens zien we in het onderste deel de plancapaciteit: het aantal verwachte woningen dat wordt opgeleverd vanaf 2021. Deze gegevens zijn te vinden in de monitor 2020. In de monitor wordt onderscheid gemaakt tussen harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit: harde plancapaciteit zijn de plannen die al vast staan, zachte plannen liggen nog niet vast. Na 2022 ligt de verwachting op totaal 889 woningen, waarvan een groot deel 'zachte plannen'. Deze cijfers komen – behalve de prognose voor 2022 – grotendeels overeen met de beschreven aantallen uit de eerder genoemde programmabegroting.

Of deze aantallen positief zijn en waarom wordt niet duidelijk in de monitor gemeld. De betekenis van deze cijfers is dan ook lastig te duiden. Dit heeft ook te maken met het ontbreken van cijfermatige doelen in het woonbeleid. Ook worden deze cijfers voor zover duidelijk niet gerelateerd aan de woonbehoefte.

5.2 Woningbouwplannen

Naast de monitors zoomen we vervolgens in op de woningbouwplannen op basis van de website plancapaciteit.nl. Op de website plancapaciteit.nl is per gemeente in de metropoolregio Amsterdam te zien welke woningbouwplannen er momenteel zijn. De gepresenteerde gegevens zijn vaak niet exact gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen dat er in werkelijkheid gebouwd gaat worden: plannen kunnen veranderen, niet doorgaan of er kunnen nieuwe plannen bij komen³⁰. Het geeft een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Er zijn in Uithoorn plannen voor het bouwen van 250 nieuwe huurwoningen (waarvan 58% sociale huur) en 267 koopwoningen. Van deze plannen is het zeker dat ze worden uitgevoerd in de periode 2022–2024, zie tabel 4.3. Er liggen voorbereidende plannen voor het bouwen van 262 woningen. Hiervan is nog niet met zekerheid te zeggen of deze uitgevoerd zullen worden vanwege de status: deze kunnen dus nog gewijzigd worden of eventueel niet doorgaan. Voor 576 zijn al wel potentiële locaties bekend maar nog geen concrete plannen. Dit betekent naast de 532 woningbouwplannen uit onderstaande tabel die zeker doorgaan, er daarnaast nog 838 in voorbereiding (262) dan wel als potentiële locatie (576) staan beschreven in dit overzicht.

³⁰ Plancapaciteit.nl

Onduidelijk is waarom de cijfers vanuit deze bron, met name de cijfers voor 2022, afwijken van eerdere aantallen en wat dit betekent voor de doelrealisatie.

Tabel 4.3 - Plannen voor nieuwe woningen in Uithoorn periode 2022-2024

Zeker (onherroepelijk of vastgesteld)	
Huur	250
Sociale huur (tot 764 euro)	146
Vrije sector huur tot 1000 euro	17
Vrije sector meer dan 1000 euro	87
Koop	267
Minder dan 200k	18
200k – 325k	107
325k – 450k	127
meer dan 450k	15
Onbekend	15
TOTAAL	532

5.3 In welke mate zijn de doelstellingen bereikt?

Prestatieafspraken

Zoals in hoofdstuk 2 werd gesteld, heeft de gemeente Uithoorn prestatieafspraken gemaakt met de HUK en Eigen Haard. Daarnaast zijn er afspraken met Woonzorg Nederland. De prestatieafspraken met de HUK en Eigen Haard worden jaarlijks geëvalueerd en worden vermeld als onderdeel van de monitor.

In de evaluatie van de prestatieafspraken komt naar voren dat vrijwel alle afspraken gerealiseerd zijn in de afgelopen jaren. Zoals we eerder beschreven is op basis van de smileys en de toelichting niet goed te beoordelen in welke mate de afspraken zijn gerealiseerd, en is de onderlinge relatie tussen enerzijds de prestatieafspraken en anderzijds het Actieplan en het werkprogramma niet (altijd) duidelijk.

Een voorbeeld van een recente afspraak welke in beperkte mate is gerealiseerd is het op kleine schaal verhuren van woningen met een zogenaamde Friendscontracten aan jongeren. Op deze manier worden 3 of 4 woningzoekenden betaalbaar aan huisvesting geholpen zonder dat dit ten koste gaat van evenzoveel sociale huurwoningen. Dit was ondanks meerdere inspanningen tot voor kort nog niet gelukt, vanwege uitblijvende interesse vanuit de doelgroep. Jongeren hebben vaker een voorkeur voor een woning in of dichterbij Amsterdam. Inmiddels is het gelukt om een woning met een Friendscontract te verhuren.

Conclusies uit de monitors

Opvallend is dat de overall conclusies ieder jaar letterlijk hetzelfde zijn: “Het merendeel van de activiteiten uit de Woonvisie en het Actieplan Wonen is uitgevoerd of momenteel in uitvoering. Er kan

worden geconcludeerd dat wij halverwege de periode van de woonvisie zeer goed op weg zijn om de gestelde ambities/doelstellingen uit het woonbeleid te realiseren”³¹

In 2019 en 2020 wordt de kanttekening gemaakt dat de gemeente zich zorgen maakt om de woningmarkt in Uithoorn en de regio: “De huidige spanning op de woningmarkt in Uithoorn en de gehele regio baart ons zorgen. De vraag naar woningen is zo groot dat bijvoorbeeld de prijzen van koopwoningen en de inschrijfduur voor sociale huurwoningen enorm zijn gestegen. De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt staat onder druk. De gemeentelijke invloed op deze problematiek is beperkt”. In de monitors wordt aangegeven dat samenwerking met de regio en het rijk, waaronder de Woondeal tussen de MRA en het rijk en het Woonakkoord tussen Amstelland – Meerland en de provincie Noord-Holland, mogelijke oplossingen zijn. Daarnaast wordt gestart met het opstellen van nieuw woonbeleid.

Voortgang werkprogramma Woonvisie

In de bijlage van de monitor wordt ieder jaar de voortgang van het werkprogramma weergegeven. Dit zijn de acties per speerpunt uit de Woonvisie. Veel van de acties zijn uitgevoerd of in uitvoering. Zoals eerder beschreven valt ons op dat toelichting bij de status (uitgevoerd/in uitvoering/indien van toepassing) meestal ontbreekt.

Indicatoren programmabegroting

Vanuit de programmabegroting (2020) valt op dat de gemeente Uithoorn twee indicatoren benoemt ten aanzien van het woonbeleid: ontwikkeling van het aantal huishoudens en de gemiddelde WOZ-waarde. Opvallend is dat de bijbehorende figuren niet verder gaan dan het jaar 2018. Ook is niet duidelijk in hoeverre deze indicatoren wordt geactualiseerd, dan wel worden meegenomen in de beleidsdoelen, aangezien een beschrijving ontbreekt.

Doelbereiking moeilijk te beoordelen

Op basis van de beschrijving van de drie speerpunten in de Woonvisie hebben we in hoofdstuk 2 per speerpunt verschillende doelen onderscheiden:

Invloed voor de woonconsument

- Streven naar variatie in het woonaanbod en versterken van karakteristieken van verschillende woongebieden;
- Bevorderen dat uiteenlopende groepen mensen binnen Uithoorn een woning naar wens kunnen vinden;
- Woonconsument een sterkere positie geven bij nieuwbouw en bestaande woningvoorraad;
- Kijken naar mogelijkheden en wensen bij aanvragen.

Betaalbaarheid

Lage- en middeninkomens een goed perspectief bieden op de woningmarkt:

- Voldoende sociale huurwoningen van goede kwaliteit;
- Vergroten van beschikbaarheid van sociale huurwoningen door doorstroming en tegengaan van scheef wonen;
- Vergroten aanbod van middeldure huur;
- Beter bereikbare koopsector;

³¹ Monitor woonbeleid (Uithoorn, 2017, 2018, 2019 en 2020).

- Meer tussenvormen voor middeninkomens;
- Beperken van energielasten door het stimuleren van energiebesparende maatregelen.

Wonen met welzijn en zorg

- Mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen;
- Faciliteren van oplossingen vinden door mensen zelf (of in eigen omgeving);
- Samen met woningcorporaties en aanbieders zorgen we voor voldoende aanbod geschikte woningen, in het bijzonder in woonzorgzones;
- Mensen en organisaties in de buurt bij elkaar brengen, condities creëren voor ontmoeting en informele zorg;

Het werkprogramma en de prestatieafspraken schetsen een positief beeld, waarbij de meeste acties en afspraken zijn uitgevoerd/in uitvoering of zijn gerealiseerd. Het zal voor raadsleden moeilijk te beoordelen zijn of de toegekende status terecht is vanwege de summiere toelichting en in het geval van de prestatieafspraken geen duidelijk koppeling met de speerpunten. In hoeverre de doelen zijn bereikt is ook lastig te zeggen, omdat de doelen van het woonbeleid niet SMART zijn opgesteld. Op basis van de monitor is het verder moeilijk te bepalen in hoeverre de oplossingsrichtingen onder het speerpunt Betaalbaarheid zijn bereikt. Dit komt onder andere door de ontbrekende koppeling tussen de doelen en de doelbereiking. Hier speelt ook mee dat de resultaatbeschrijving in de monitor (status: verslechterd/ neutraal/verbeterd) niet nader wordt toegelicht. De conclusies worden opvallend genoeg ieder jaar herhaald. Voor raadsleden zal het kortom lastig te beoordelen zijn in welke mate de doelstellingen zijn behaald.

5.4 Korte beantwoording onderzoeksvragen

- (2) Op welke wijze is uitvoering gegeven aan het woonbeleid?

De uitvoering van het Actieplan wordt jaarlijks beschreven in de monitor. Deze behandelt de uitvoering en status van iedere oplossingsrichting van het Actieplan. De status van de drie speerpunten wordt beschreven in de bijlage (werkprogramma). In de prestatieafspraken komen deze acties deels terug, al is de koppeling niet altijd even duidelijk.

- (3) In welke mate heeft de gemeente Uithoorn de doelstellingen uit het woonbeleid bereikt?

Het doelbereik van de doelstellingen uit de Woonvisie zoals beschreven in h2 is moeilijk te bepalen, mede doordat SMART geformuleerde doelstellingen ontbreken. Op basis van de voortgang van het werkprogramma lijken de meeste acties uitgevoerd of in uitvoering, maar een duidelijke onderbouwing en toelichting ontbreekt vaak.

- (4) Wat is van invloed geweest op het wel of niet bereiken van de doelstellingen?

Door het ontbreken van cijfermatige doelbereik en de summiere toelichtingen, wordt ook niet duidelijk wat de invloed is van het al dan niet behalen van deze doelstellingen.

6 Rol bestuur Uithoorn

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het tweede deel van de centrale vraagstelling aan de orde, te weten:

“En op welke wijze kan de raad op de meest effectieve wijze sturen op het realiseren van de gewenste woningbouw en het bijpassende beleid?”

Concreet gaan we in de op de volgende onderzoeksvraag:

- *Welke informatie heeft de raad de afgelopen jaren ontvangen om zijn kaderstellende en controlerende rol waar te kunnen maken?*

In dit hoofdstuk gaan we allereerst in op de informatievoorziening aan de raad. Dit doen we beperkt, we zullen – waar relevant – verwijzen naar eerdere hoofdstukken waarin inhoudelijk is ingegaan op een aantal belangrijke beleidsstukken. In dit hoofdstuk zoomen we in op de vraag hoe de raad omgaat met de verkregen informatie. Kan hij op basis van de verkregen informatie goede kaders stellen en na afloop zijn controlerende rol waarmaken? En in welke mate is sprake van een actieve houding van de raad in de zin van dat er niet alleen informatie verkregen wordt op basis waarvan de raad zijn kaderstellende en controlerende rol invult, maar daarnaast ook of de raad het college actief om informatie vraagt en om welke informatie het dan gaat.

6.2 Informatievoorziening aan de raad

Jaarlijkse monitor

Tweejaarlijks ontvangt de raad de monitor en de resultaten van het WiMRa-onderzoek. Voor de inhoud ervan verwijzen we naar hoofdstuk 2 en 4. In de monitor wordt aangegeven wat de voortgang is van de uitvoering van het Actieplan wonen.

Projecten

Naast de jaarlijkse informatie die de raad ontvangt, verstrekt het college de raad ook periodiek informatie over uitvoeringsprojecten. Voorbeelden van uitvoeringsprojecten die genoemd zijn in de gesprekken met raad en college zijn het Connexxion terrein en Vuurlijn.

Relatie met andere beleidsterreinen

Zoals eerder is aangegeven raakt het woonbeleid vele andere terreinen zoals ruimtelijke ordening, sociaal domein (onder andere beschermd wonen), veiligheid (woonfraude), economie en duurzaamheid. De raad ontvangt daarover periodiek informatie. Het college gaf desgevraagd aan dat de genoemde beleidsterreinen weliswaar zijn neergeslagen in verschillende beleidsnota's en dat ook de uitvoering ervan gescheiden verloopt, maar zich ook te realiseren dat de beleidsterreinen met elkaar samenhangen. Of dit ook geldt voor de raadsleden is volgens de Rekenkamer de vraag.

6.3 Kaderstellende en controlerende rol raad

Hiervoor hebben we op hoofdlijnen beschreven welke informatie de raad van het college ontvangt voor het woonbeleid. In deze paragraaf gaan we nader in op de wijze waarop de raad zijn kaderstellende en controlerende rol invult. We kijken niet alleen naar hoe de raad omgaat met de ontvangen informatie maar ook of, en zo ja hoe vaak, hij zelf actief om informatie vraagt aan het college.

Koppeling monitor aan Actieplan wonen is lastig

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de raad jaarlijks een monitor ontvangt waarin wordt aangegeven wat de voortgang is van de uitvoering van het Actieplan wonen. In het groepsgebesprek met raadsleden werd over deze monitor gesteld dat het lastig is de koppeling te maken tussen de doelstellingen en de stand van de uitvoering daarvan. Dat vertaalt zich vervolgens in vragen waarvan de antwoorden te vinden zijn in de monitor. Zelf constateerde de Rekenkamer dat het inderdaad lastig is een koppeling te maken tussen de doelstellingen van het Actieplan en de uitvoering ervan. Dat bemoeilijkt het werk van de raad. Zij kan zich voorstellen dat het leidt tot extra vragen vanuit de raad om daarmee meer duiding en grip op de materie te krijgen. Vanuit het college werd gesteld dat de materie wellicht toch meer complex voor raadsleden is dan men soms inschat en er zou daarover een keer een goed gesprek met de raad gevoerd moeten worden. Niet over de inhoud/stand van zaken, maar of de door het college geleverde (mate van detail-) informatie hetgeen is waar de raad op zit te wachten en op basis daarvan zijn kaderstellende en controlerende rol kan waarmaken.

Raadsleden ervaren late betrokkenheid bij projecten

Raadsleden geven aan dat zij geregeld het gevoel hebben dat ze erg laat bij een project worden betrokken. Zij ervaren dan dat het ‘tekenen bij het kruisje’ is. Zo werd in het groepsgebesprek met raadsleden aangegeven dat de mate waarin de raad kaderstellend en controlerend kan zijn verschilt. Men vond bijvoorbeeld dat met bij het project Vuurlijn meer mogelijk was dan bij de ontwikkeling van het Connexxion terrein.

- *“Ik merk dat we snel de details in worden gedrukt. Het zou beter zijn als in de raadsvoorstellen duidelijker dan nu staat: dit is de vraag, de behoefte, deze woningen gaan bouwen met dit voorstel, en dat klopt met andere plannen. Deze informatie wordt nu niet gegeven in het raadsvoorstel, dan hoeven we ook niet de inhoud in. Nu komen er vaak heel gedetailleerde vragen over de voorstellen. Zorg dat in de raadsvoorstellen de relatie wordt gelegd tot de (eerder geformuleerde) kaders. Of wel, neem ons mee in het bredere plaatje. Dat komt de afweging in de raad ten goede.”*
- *“We zouden graag vroegtijdiger geïnformeerd worden over een bouwplan. Een schets van scenario’s (opties) zonder dat het in beton is vastgelegd. Tegenwoordig zijn de plannen al afgerond als ze naar ons toekomen, als de raad dan met een alternatief voorstel komt of aanpassing van het plan wil, zegt de wethouder: dat kost (teveel) geld om het weer aan te passen.”*

Het college geeft desgevraagd aan dat dit geregeld niet anders kan. Gesteld werd dat er soms te makkelijk gedacht wordt door de raad en dat er aan het einde van een langdurig project nog aan knoppen gedraaid kan worden. Dan wordt er bijvoorbeeld gevraagd om 10 extra woningen. Het Actieplan gaat over Uithoorn als geheel, niet over een wijk. Uiteindelijk voldoen de projecten aan het geheel van kaders die door de raad zijn vastgesteld. Verder werd er vanuit het college gesteld dat men de raad best wil meenemen bij de opzet van een project, maar dat het vaak gaat om gevoelige marktinformatie. Dat kan niet worden gedeeld in openbare vergaderingen. Aangegeven

werd dat het vroeger wel geregeld gedaan werd in vertrouwelijke sessies maar de raad heeft ervoor gekozen deze sessies niet meer te willen houden.

Gesteld werd verder in het gesprek met het college dat het college een integraal plan maakt. Dat komt tot stand met interne processen en stakeholders. Op onderdelen kun je dit plan als raad niet goed of afkeuren: alleen tegen het integrale plan kan de raad ja of nee zeggen. Het zou wellicht goed zijn om het gesprek met de raad aan te gaan over wederzijdse verwachtingen en begrip op dit thema. Dit wordt namelijk alleen maar belangrijker als de Omgevingswet van kracht wordt.

“Wonen is een heel belangrijk aspect in onze gemeente, het verdient onze aandacht. Ik maak me nog wel zorgen om de omgevingswet. Daar gaan we een belangrijke slag maken en als raad moeten we daar onze rol in gaan vinden. Wat laten we vergunningsvrij, wat laten we aan inwoners, welke bevoegdheden geven we aan het college? Dat vraagt nog wel wat aandacht.”

Nieuw beleid

Dit jaar (voor 2023) is het voornemen om te komen met een nieuwe woonvisie. Desgevraagd werd door de ambtelijke organisatie aangegeven dat het een mogelijke lijn is om de raad mee te nemen. Overwogen wordt een kaart/foto te maken voor de raad: waar staan we nu, wat is er gedaan, hoe verhouden we ons tot de regio en welke knelpunten liggen er. Aan de raad zou dan de vraag zijn of de leden of zij dit ook zo zien. Vervolgens kan een nieuwe visie worden opgesteld en ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Daarbij is van belang, zo werd ambtelijk aangegeven, dat in het nieuwe woonbeleid verschillende zaken worden samengevoegd. Er zijn nu een woonvisie, actieplan, verordeningen en aparte besluiten van het college. Waar mogelijk zou dit in één document gebundeld moeten worden. Overigens, met de aantekening dat het woonbeleid zo dynamisch is dat alle betrokkenen voor ogen dienen te houden dat het niet voor de komende jaren kan worden vastgelegd zonder dat er in de loop van de jaren aanvullingen of wijzigingen noodzakelijk zijn.

Invulling raad actief opvragen informatie

Tot slot kan de raad ook zelf actief om informatie vragen. Een inventarisatie van de laatste jaren leerde de Rekenkamer dat het af en toe voorkomt dat raadsleden actief informatie opvragen. Het viel de Rekenkamer op dat er met name door enkele fracties raadsvragen gesteld zijn in het kader van de P&C-cyclus (bij zowel begrotingen als naar aanleiding van de jaarstukken). Daarnaast trof de Rekenkamer onder meer in 2020 raadsvragen over een haalbaarheidsonderzoek sport en wonen en in het voorjaar van 2021 mondelinge vragen over de woningmarkt aan. Voor zover de raadsinformatiesystemen toegankelijk zijn voor de Rekenkamer viel het haar al met al op dat het aantal vragen dat wordt gesteld door raadsleden op dit thema beperkt is.

6.4 Beantwoording onderzoeksvragen

In dit hoofdstuk staat het tweede deel van de centrale vraagstelling centraal, te weten:

“En op welke wijze kan de raad op de meest effectieve wijze sturen op het realiseren van de gewenste woningbouw en het bijpassende beleid?”

Concreet gaan we in de op de volgende onderzoeksvraag:

- Welke informatie heeft de raad de afgelopen jaren ontvangen om zijn kaderstellende en controlerende rol waar te kunnen maken?

De Rekenkamer constateert dat het college de raad jaarlijks door middel van een monitor en het WiMra-rapport informeert over de uitvoering van het Actieplan wonen. Verder wordt er in de raad met het college gesproken over projecten waarmee uitvoering wordt gegeven aan het Actieplan wonen.

Het valt de Rekenkamer op dat er verschillende beelden leven over de kwaliteit van de informatie. Het college geeft aan dat er voldoende informatie beschikbaar wordt gesteld aan de raad. Raadsleden gaven aan dat zij in de aangeleverde stukken met name de koppeling tussen de vastgestelde doelen en de stand van de uitvoering ervan missen. De Rekenkamer kan zich daarin vinden. Zoals eerder gesteld is de koppeling tussen speerpunt en uitvoering vaak lastig te leggen. Een consequentie daarvan is dat raad geregeld verduidelijkende vragen gesteld heeft die door college en ambtelijke organisatie worden ervaren als te veel detail en te weinig gericht op de kaders.

A Bijlage: documenten

- Woningmarktanalyse Uithoorn, 2012
- Bijlagen woningmarktanalyse Uithoorn, 2012
- Woonvisie Uithoorn 2013-2023 (dec 2012)
- Strategische Visie Uithoorn 2030
- Bijlage A) Memo omvang sociale huurvoorraad (2016)
- Bijlage B) Rigo Doelgroepen en Huisvesting in Uithoorn (2016)
- Bijlage C) Rigo Knelpunten op de Uithoornse woningmarkt (2016)
- Actieplan Wonen (2017)
- Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn (2017)
- Monitor Woonbeleid (2017)
 - Bijlage 1) Monitor woonbeleid 2017 – kaart nieuwbouwprognose 2018 t/m 2021
 - Bijlage 2) Monitor woonbeleid 2017 – werkprogramma woonvisie 2013-2023
 - Bijlage 3) Monitor woonbeleid 2017 – verantwoording prestatieafspraken Eigen Haard 2014
- Coalitieakkoord 2018-2022
- Prestatieafspraken Uithoorn 2018 -2022
- Beleidsnotitie: Uitwerking van actie 2 van het Actieplan Wonen. 'Naar meer middensegment huur in Uithoorn' (2018)
- Monitor Woonbeleid 2018
 - Bijlage 1) realisatie prestatieafspraken 2018
 - Bijlage 2) werkprogramma woonvisie
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040
- Presentatie Kansenkaart, Commissie Wonen&Werken (2019)
- Monitor Woonbeleid 2019
 - Bijlage 1) realisatie prestatieafspraken 2019
 - Bijlage 2) werkprogramma woonvisie
 - Bijlage 3) Factsheet Wonen in Uithoorn 2019
- Verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn (2019)
- Programmabegroting Uithoorn 2020
- Monitor Woonbeleid 2020 (2021)
 - Bijlage 1) terugblik prestatieafspraken 2020
 - Bijlage 2) werkprogramma woonvisie
 - Bijlage 3) Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021-2025
- Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021
- EKZ Monitor juli 2021
- Gemeenterapport NVM 2^e kwartaal 2021 Uithoorn

B Geïnterviewden

In totaal zijn acht (groeps)interviews afgenomen. We hebben de volgende personen of groepen gesproken:

- Beleidsadviseur Wonen
- Gemeenteraad Uithoorn
- College Uithoorn
- Wethouder
- Regiosecretaris Wonen, Amstelland Meerlanden
- Eigen Haard, adviseur strategie
- HVUK
- Makelaars/woningmarktconsultant