Soort woningen en toewijzing bij nieuwbouw in De Kwakel

De gemeente doet een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de sportvelden in De Kwakel en verplaatsing van de sportvelden naar de Ruilverkaveling. Er is door verschillende inwoners gevraagd wat voor soort (betaalbare) woningen er dan zullen komen en voor wie de woningen gebouwd worden. Een aantal mensen pleit ervoor om alleen woningen voor bewoners van De Kwakel te bouwen.

Waar in het verleden de gemeente veel vrijheid had in bouwprogramma en toewijzing, is dit nu gebonden aan landelijke en Europese wet- en regelgeving. Daarbinnen zijn er wel verschillende mogelijkheden die de gemeente Uithoorn maximaal benut en waarvoor de gemeente zelf beleid heeft gemaakt. Dat beleid is vastgelegd in de Woonvisie Uithoorn 2013-2023 en het Actieplan Wonen (2017). Daarnaast zijn er Prestatieafspraken gemaakt met woningcorporatie Eigen Haard (periode 2020-2022) en Woonzorg Nederland (periode 2018-2021).

Om antwoord te geven op vragen van inwoners zijn de meest relevante (on)mogelijkheden van huidige wetgeving en gemeentelijk beleid in dit document op een rijtje gezet. Wetgeving en beleid kan in de toekomst wijzigen, zo is een regionale aanpassing van de toewijzing van sociale huurwoningen in voorbereiding. Eerst volgt een algemene beschrijving, vervolgens een toespitsing op mogelijkheden voor de potentiële nieuwbouwlocatie in De Kwakel.

Het gemeentelijk beleid geldt voor alle inwoners van Uithoorn en De Kwakel.

Voorrang inwoners eigen gemeente

Een gemeente mag niet zomaar voorrang geven aan eigen inwoners, dat is in de huisvestingswet bepaald. De regelgeving verschilt per soort woning: sociale huur, midden huur en koop. Hoe doet Uithoorn dat op dit moment binnen de mogelijkheden die er zijn?

Sociale huurwoningen

De gemeente mag volgens de wet per jaar maximaal 25% van het totaal aan vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan inwoners van de gemeente Uithoorn. Het gaat hierbij om huurwoningen van woningcorporaties met een maximale huur van € 737,= per maand.

De gemeente Uithoorn heeft ervoor gekozen om de bovengenoemde maximale 25% voor eigen inwoners vooral te gebruiken voor nieuwbouw sociale huurwoningen. Binnen deze regeling krijgen huishoudens die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten voorrang op andere inwoners van de gemeente.

Daarnaast worden woningen met voorrang toegewezen aan senioren die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. Deze regeling heet Van Groot Naar Beter.

Tot slot kan de gemeente naast de 25% lokale ruimte ook nog woningen met voorrang toewijzen aan urgenten zoals stadsvernieuwingsurgenten of sociaal medische urgenten.

Om specifieke doelgroepen aan woonruimte te helpen, is een aantal woningen bestemd voor jongeren of senioren. Deze regeling staat los van voorrang voor eigen inwoners. De gemeente bepaalt samen met de woningcorporatie welke woningen voor welke doelgroep worden gereserveerd/gelabeld.

Midden huurwoningen

Midden huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tussen € 737,= en € 900,= per maand. Tussen gemeente en woningcorporatie Eigen Haard is afgesproken dat midden huurwoningen met voorrang worden verhuurd aan inwoners van de gemeente die een sociale huurwoning van de corporatie achterlaten.

Nieuwbouw koopwoningen

Met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen op basis van woonplaats is volgens de huisvestingswet in zijn algemeenheid niet toegestaan. Wel zijn er mogelijkheden om inwoners extra kansen te bieden.

Op dit moment doet de gemeente daarin het volgende:

- afspreken met ontwikkelende partijen dat zij eerst lokaal adverteren bij de verkoop van nieuwe woningen. Door deze afspraken worden de kansen voor inwoners vergroot om een nieuwbouwwoning te kopen. De gemeente kan dit echter niet afdwingen.
- vragen aan ontwikkelende partijen te werken met een zogeheten co-creatiefase. Daarin ontwerpen potentiële kopers samen met de ontwikkelaar de woningen. Deelnemers aan deze fase krijgen voorrang bij de koop van een woning. Een voorbeeld hiervan is het project Wijdelande in Legmeer-west. De workshops worden via de lokale media aangekondigd.
- opleggen van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding van 3 jaar. Om te voorkomen dat woningen worden gekocht om bijvoorbeeld te verhuren en/of om mee te speculeren. Deze bepalingen gelden voor woningen tot een koopprijs van 310.000 euro (grens Nationale Hypotheekgarantie) Deze bepalingen zijn van kracht sinds eind 2019 en gelden voor nieuwe projecten.

Soort woningen en prijsklassen

In de Woonvisie en het actieplan wonen is onder andere opgenomen welke type woningen er volgens de gemeente bijgebouwd moeten worden. Omdat de gemeente weinig grond in eigendom heeft, is zij wel afhankelijk van de mogelijkheden van de partij die de grond in eigendom heeft. Hiervoor maakt de gemeente afspraken met ontwikkelende partijen.

Acties die de gemeente uitvoert voor het bouwen, behouden en bereikbaar maken van betaalbare woningen zijn:

- in bepaalde gebieden aansturen op de realisatie van betaalbare woningen (sociale huur, midden huur en goedkope koop). Voorbeelden hiervan zijn de Kleine Weelde (locatie C) en De Rietkraag. Op deze locaties worden onder andere woningen gebouwd met een verkoopprijs onder de 200.000 euro;
- zorgen dat nieuwe huurwoningen (zowel sociaal als midden huur) voor een betaalbare huurprijs worden aangeboden en ook voor minstens 20 jaar betaalbaar blijven. Dat is onlangs door de gemeenteraad vastgesteld in de doelgroepenverordening. Deze maatregel geldt zowel voor woningcorporaties als voor commerciële partijen;
- verstrekken van leningen aan starters voor de aankoop van de eerste koopwoning. De voorwaarden staan op de website van de gemeente.

Naast betaalbare woningen zet de gemeente ook in op:

- luxe woningen voor doorstromers;
- Vergroten van variatie en keuzemogelijkheden; bijvoorbeeld door het realiseren van kleinschalige woningbouw voor een bepaalde doelgroep;
- Versterken positie gezinsgemeente en toevoegen nultredenwoningen op locaties in de buurt van voorzieningen.

Wat kunnen we nog extra doen voor nieuwe woningen in De Kwakel

De gemeente is eigenaar van de sportvelden en kan daardoor makkelijker bepalen wat het woningprogramma moet worden, uitgaande van het woonbeleid. In het woonbeleid is ook opgenomen dat de gemeente meer ruimte wil bieden aan particuliere initiatieven om individuele woonwensen te realiseren Dat betekent dat groepen mensen die gezamenlijk woningen willen bouwen, hiervoor de kans krijgen. Hier zijn verschillende voorbeelden voor.

Dat kan een groep jongeren zijn die gezamenlijk starterswoningen willen bouwen (zoals The Cube in de Rietkraag), of senioren die samen bijvoorbeeld een wooncoöperatie willen beginnen (zie voor voorbeelden www.Knarrenhof.nl). Het gaat dan overigens niet alleen om bijzondere woonvormen, er kunnen ook gezamenlijk ‘gewone’ woningen worden gebouwd. Zo kunnen ook gezinnen de handen ineenslaan en samen een aantal individuele (rij)woningen bouwen. Dit wordt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) genoemd. Hiervan zijn diverse voorbeelden in het land te vinden.