

Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht

Gemeente Hillegom



Gemeente
Hillegom





Gemeente
Hillegom

DATUM	20 mei 2020
TITEL	Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hillegom
AUTEURS	HLTsamen: Thea Aandewiel, Thijs van Drunen, Rosalie Krebber, Eveline Simon Companen: Bram Klouwen, Koen Klouwen, Bas de Ruigh
PROJECTNUMMER	534.109
STATUS	Definitief

Inhoud

Leeswijzer	4
1 Wonen in Hillegom: naar een duurzaam evenwicht	5
2 Ambities	8
2.1 Voldoende en divers aanbod in woningbouw	9
2.2 Inzet voor woningzoekenden in de knel	12
2.3 Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken	15
2.4 Passend woonaanbod bij iedere levensfase	18
3 Uitvoering van het woonprogramma	21
3.1 Uitvoeringsprogramma	21
3.2 Afwegingskaders	23
3.3 Onderwerpen prestatieafspraken	24
Bijlage 1: feiten en cijfers Hillegomse woningmarkt	26
Bijlage 2: woonprogramma en omgevingsvisie	27
Bijlage 3: Uitkomsten burgerpanel	28

Leeswijzer

Het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht' is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'. In dit woonprogramma beschrijven wij onze visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. In het eerste hoofdstuk van dit woonprogramma formuleren we een aantal ambities die bijdragen aan een evenwichtige en duurzame woningvoorraad. Om deze ambities te realiseren doen wij een uitdrukkelijk beroep op onze partners; Stek, zorgpartijen, ontwikkelaars en overige partners. We kunnen dit woonprogramma als gemeente Hillegom namelijk niet alleen uitvoeren. Een gemeente bouwt immers zelf geen woningen. We hebben onze partners dus hard nodig. In hoofdstuk 2 werken we onze ambities verder uit en formuleren we welk instrumentarium we inzetten om deze te bereiken. Het woonprogramma voeren we uit via een jaarlijks uitvoeringsprogramma, zoals opgenomen in het derde hoofdstuk. Hierin schetsen we het tijdspad waarin we onze ambities willen realiseren. Ook geven we onze partners duidelijke handvatten om aan de slag te kunnen. Hiertoe hebben we afwegingskaders opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen. Deze vormen de basis voor het toetsen van plannen volgens het ja-mits principe.

1 Wonen in Hillegom: naar een duurzaam evenwicht

Wonen in Hillegom is in trek. Onze gemeente combineert een dorpse woonomgeving met groene woonwijken en een volwaardig voorzieningenaanbod. Hillegom ligt centraal ten opzichte van Haarlem, Leiden en Schiphol. We willen inspelen op de veranderende tijd om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in Hillegom. Daarmee willen we de volgende ambities bereiken:

- We willen een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden. Daarvoor is in Hillegom plek voor starters en doorstromers, jong en oud, ongeacht hun inkomen.
- Onze woonwijken en woningen zijn klaar voor de toekomst. Ze voldoen aan de eisen en wensen van huidige en toekomstige bewoners, zijn energiezuinig en klimaatbestendig.
- Mensen kunnen zelfstandig wonen en zijn onderdeel van onze gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

Starters en jongeren komen moeilijk de markt op

De druk op de woningmarkt is altijd al groot in onze regio, en is de afgelopen jaren verder toegenomen. Dit leidt tot stijgende prijzen en minder beschikbare woningen voor woningzoekenden. Daardoor vinden vooral huishoudens met een laag of middeninkomen moeilijk een woning. Het gaat vaak om starters of jonge huishoudens; zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig voor het kopen van een woning. We zien in Hillegom vooral tekorten bij het aantal (vrijkomende) sociale- en middeldure huurwoningen of koopwoningen tot € 250.000. Ook ouderen die willen doorstromen naar geschiktere woningen hebben het lastig. Dit blijkt uit een tekort aan toegankelijke levensloopgeschikte woningen.

Enkele kenmerken van Hillegom

Uit cijfers over Hillegom krijgen we een beeld van de opbouw van de gemeente. Ten opzichte van andere gemeenten in de woningmarktregio Holland-Rijnland telt Hillegom enerzijds meer gezinnen met kinderen. Gezinnen met kinderen verhuizen graag naar Hillegom. Ook heeft Hillegom relatief meer ouderen. Het aandeel 75-plussers is hoger dan het regionale gemiddelde.

Het aandeel sociale huurwoningen is in Hillegom met 26% nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in andere gemeenten in Holland Rijnland. 41% van de inwoners van onze gemeente komt op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachttijd voor sociale huurwoningen neemt nog steeds toe; van gemiddeld 5,5 jaar in 2016 naar 6,3 jaar in 2018 (Woningnet Holland Rijnland, 2018). Ook de gemiddelde zoektijd stijgt: van 0,9 jaar naar 1,3 jaar. De druk op de sociale huur is daarmee nog steeds hoog. In de regio ligt deze druk gemiddeld nog hoger (6,9 jaar wachttijd en 1,5 jaar zoektijd).

In de Duin- en Bollenstreek zijn de koopwoningen in Hillegom het goedkoopst: gemiddeld 265.000 euro voor een appartement en gemiddeld 305.000 euro voor een tussenwoning (Makelaardij de Leeuw, 4e kwart 2019). Er worden nog relatief veel betaalbare woningen (tot 310.000) te koop aangeboden. Daardoor kunnen mensen in Hillegom makkelijker doorstromen dan in veel andere gemeenten in Holland Rijnland.

Meer woningbouw nodig

Om in onze woningbehoefte te voorzien, zijn volgens de ramingen de komende tien jaar 1.440 extra woningen nodig. Er staan 760 woningen in de planning. Om op de behoefte in te spelen, moeten we meer locaties vinden voor nieuwbouw. De ruimte is echter beperkt: naast woningbouw willen we ook groen in ons dorp behouden, ruimte bieden aan bedrijven en de energietransitie, en willen we het open landschap en de bollengrond behouden. Daarnaast leidt nieuwbouw tot meer verkeersbewegingen, terwijl de wegen rond Hillegom al behoorlijk vol zijn. Echter als (in de regio) onvoldoende gebouwd wordt, groeit de schaarste op de woningmarkt: prijzen stijgen dan verder en mensen vinden nog moeilijker een woning.

Woningvoorraad nog niet klaar voor de toekomst

De bestaande woningvoorraad van Hillegom vraagt aandacht. We hebben in vergelijking met andere gemeenten in de regio relatief veel rijtjeshuizen. Een deel van de woningen is redelijk oud en voldoet steeds minder aan de eisen van (toekomstige) bewoners en aan de strengere energieambities. Dit uit zich in relatief lagere (maar nog altijd hoge) prijzen in Hillegom. Verbetering en modernisering van het woningaanbod is nodig. Dat is gecompliceerd omdat veel van deze woningen particulier eigendom zijn, en de gemeente maar beperkt invloed heeft. Woningen in Hillegom zijn relatief betaalbaar en daarmee zijn ze in de huidige economische omstandigheden voor vermogenden een goed beleggingsobject om te verhuren; deels ook verkamerd aan arbeidsmigranten. Hierdoor zijn woningen niet beschikbaar voor gezinnen die hier willen wonen. Bovendien kan verkamering leiden tot overbewoning met risico van bijvoorbeeld parkeer- of geluidsoverlast.

Heerlijk Hillegom: Hillegom als duurzame proeftuin

In onze omgevingsvisie Heerlijk Hillegom is duurzaamheid op alle domeinen ons leidend principe. Wij willen samen met onze partners de ontwikkelingen van de fysieke en sociale leefomgeving op een duurzame manier vormgeven. Zo blijven we bijdragen aan de kwaliteiten van Hillegom. De volgende ambities uit de omgevingsvisie zijn van belang voor ons woonprogramma:

- *Wij maken Hillegom energieneutraal in 2030 en klimaatneutraal in 2050.*
- *Onze woningvoorraad en leefomgeving moet toekomstbestendig zijn. Daarvoor versterken en verduurzamen wij de bebouwde kom.*
- *We gaan duurzaam met onze ruimte om. Woningbouw mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter.*
- *We werken aan een inclusieve kern met sterke sociale samenhang.*
- *Iedereen kan wonen in Hillegom. Er zijn genoeg betaalbare huur- en koopwoningen en geschikte woningen voor zorgvragers.*
- *Wij maken woonbeleid in samenhang met andere domeinen en betrokken partijen. Samen voeren we dit beleid uit.*

Woonzorgzones kansrijk bij langer thuis wonen

We hebben in Hillegom de afgelopen jaren gewerkt aan de ontwikkeling van de woonzorgzones rondom de woonzorgcentra Bloemswaard en Parkwijk. Hiermee is het voor mensen die wonen in de directe omgeving van de zorgcentra en een intensieve zorgvraag hebben (die tot voor kort een indicatie voor een verzorgingstehuis kregen) mogelijk om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dan gaat het bijvoorbeeld om ouderen of mensen met een lichamelijke beperking.

Nieuwe huisvestingsopgaven

Vanaf 2022 worden de financiën van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang gedecentraliseerd van de centrumgemeente Leiden naar de gemeenten in de regio Holland Rijnland. De zorg wordt anders georganiseerd: dichterbij huis en kleinschaliger, zodat ook kwetsbare inwoners zo zelfstandig mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Deze verandering vraagt meer kleine en goedkope woningen, al dan niet geclusterd.

Onze ambities realiseren we samen met onze partners

We hebben onze ambities voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in Hillegom. We signaleren ook dat er de nodige opgaven zijn om deze ambities waar te maken. Wij kunnen dit alleen waarmaken in samenwerking met onze partners. Wij nodigen onze inwoners, Stek, zorgpartijen, ontwikkelaars en anderen uit samen met ons mee te werken aan het bereiken van deze ambities.

Woonprogramma

In dit woonprogramma staat onze ambitie voor het wonen in Hillegom: wat willen we bereiken en wat is daarvoor nodig? Wij geven aan wat we als gemeente hieraan bijdragen en zoeken de samenwerking met onze partners. De geschetste ambities en opgaven zijn hiervoor het kader. We vatten de opgave als volgt samen:

1. Een evenwichtige bevolkingsopbouw
 - a. Voldoende en divers woningbouwaanbod
 - b. Inzet voor woningzoekenden in de knel
2. Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken
3. Passend woonaanbod bij iedere levensfase

In het volgende hoofdstuk werken we deze thema's verder uit: Waar willen wij de komende jaren met prioriteit aan werken, en hoe? Dit vertalen we vervolgens in een uitvoeringsprogramma en afwegingskader voor woningbouw in Hillegom.

2 Ambities

Waar gaan wij de komende jaren met ambitie en prioriteit aan werken? We hebben in het vorige hoofdstuk drie ambities genoemd en daaraan een aantal opgaven gekoppeld. Daarmee willen we de komende jaren met prioriteit aan de slag:

Ambitie 1: ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag

Twee opgaven hebben hiervoor prioriteit:

- a. Voldoende en divers aanbod in woningbouw
- b. Inzet voor woningzoekenden in de knel

Ambitie 2: woonwijken en woningen klaar voor de toekomst

De volgende opgave heeft hierbij prioriteit:

- c. Toekomstbestendig woonaanbod in de wijken

Ambitie 3: lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap

De volgende opgave heeft hierbij prioriteit:

- d. Passend woonaanbod bij iedere levensfase

Deze ambities zijn het vertrekpunt voor de uitwerking van het woonprogramma, het uitvoeringsprogramma en het afwegingskader voor woningvoorraad-ontwikkeling.

Vormgeven aan samenwerking

De gemeente is verantwoordelijk voor lokaal volkshuisvestingsbeleid. Anderen voeren grote delen van dit beleid uit. De gemeente speelt hierbij een sturende, faciliterende en stimulerende rol. Dit doen we door in dit woonprogramma onze ambities aan te geven en in de uitvoeringsagenda te beschrijven hoe en met wie wij die ambities willen realiseren. Een goede samenwerking vraagt een duidelijke rolverdeling en wederzijds commitment.



2.1 Voldoende en divers aanbod in woningbouw

De druk op de woningmarkt is hoog. In de regio blijft de woningbouw achter op de behoefte. De lokale woningbehoefte blijft groeien. Onze ambitie is om te voldoen aan deze lokale woningbehoefte. Dit willen we niet alleen door nieuwe locaties aan te wijzen, maar zeker ook door mogelijkheden voor slim ruimtegebruik en nieuwe woonvormen te benutten. We streven zo naar het behoud van een goed woonklimaat met voldoende groen dichtbij huis, recreatie en een open landschap.

Voldoende bouw mogelijkheden

De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 1.440 woningen in de periode 2018 tot 2030. Hiervan is ongeveer de helft ingepland, zoals in de projecten Vossepolder, SIZO, Karel Doormanplein, Goed Wonen (fase 2) en de laatste fase van de Woonzorgzone Elsbroek. We moeten bovendien rekening houden met vertraging en zelfs planuitval, omdat diverse andere locaties lastig te ontwikkelen zijn. Daarnaast blijven aanvullende plannen nodig om aan de woningbehoefte te voldoen; zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom om het open landschap rondom Hillegom te behouden. We starten een onderzoek naar de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Als uit het onderzoek blijkt dat er binnen de bebouwde kom onvoldoende mogelijkheden zijn om te voldoen aan de woningbehoefte, zullen we moeten uitbreiden. Daarbij is de reservelocatie woningbouw (Pastoorslaan-Zuid), zoals opgenomen in de reeds vastgestelde omgevingsvisie Heerlijk Hillegom, een logische optie.

Ruimte anders benutten

We willen de ruimte binnen de bebouwde kom optimaal benutten. Om te voorzien in de woningbehoefte bieden wij ruimte aan transformatie van bestaand vastgoed. Dit kan in de vorm van sloop/nieuwbouw en de transformatie van het bestaand gebouw. Bij bestaand vastgoed waar sprake is van dynamische functies (bijvoorbeeld in het centrum) bieden we mogelijkheden een tijdelijke woonbestemming aan te vragen.

Hoog tempo blijft nodig in de woningbouw

De afgelopen jaren zijn gemiddeld 125 woningen per jaar gebouwd. Dit tempo ligt in lijn met de behoefte voor de komende jaren. Volgens de ramingen zijn tot 2030 circa 1.440 extra woningen nodig.

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Hillegom, naar prijsklassen (2018-2040)

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+320	+60	+380
€250 tot 400.000	+440	+140	+580
Vanaf €400.000	+340	+180	+520
Totaal koop	+1.100	+370	+1.470
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+280	+100	+380
Vanaf aftoppingsgrens	+60	0	+60
Totaal huur	+340	+100	+440
Totaal huur en koop	+1.440	+470	+1.910

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO 2019

In elk segment bestaat behoefte, maar de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000 en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van economische ontwikkelingen en doorstroming op de woningmarkt. Als de doorstroming stopt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen.

Uit het inwonerspanel (zie bijlage 3): wat vinden onze inwoners belangrijk

In volgorde van belang

- Groen behouden
- Dorpse karakter behouden
- Voldoende woningen bouwen
- Hillegom bereikbaar houden
- Wonen in Hillegom is voor iedereen bereikbaar
- Parkeren bij de woning

Inbreidingslocaties willen we binnen het woonmilieu van Hillegom (centrum/dorps) intensief benutten. We zien daartoe mogelijkheden voor meer hoogbouw en verdichting. Om intensivering op locaties in het centrum mogelijk te maken, onderzoeken wij differentiatie in parkeer-, speel- en groennormen. Voor de groennormen geldt dat grote groene ruimtes de voorkeur hebben boven klein snippergroen.

Nieuwe woonvormen

We zien in Hillegom onder alle (ook kleine) huishoudens nog steeds een traditionele wens voor een woning met een tuintje. De haalbaarheid en betaalbaarheid hiervan staat onder druk. De ruimte is schaars en kostbaar. Ook al worden nieuwbouwwoningen tegen een lage prijs aangeboden, bij doorverkoop zijn ze snel duurder.

We zien kansen door het ontwikkelen van nieuwe woonvormen; in het bijzonder voor kleine huishoudens. Het aantal kleine huishoudens groeit. Ook al is ook hun eerste wens vaak traditionele rijenwoningen, een deel van deze groep is te verleiden met een modern alternatief woonconcept: zeker als de prijs goed aansluit bij de kwaliteit van deze woningen. Te denken valt hierbij aan tijdelijke bouw, kleinere en smallere woningen, of bijvoorbeeld groepswonen. Maar ook andere contractvormen binnen de bestaande woningvoorraad kunnen hierbij oplossingen bieden. Daarom stimuleren wij toevoeging van andere woonvormen in Hillegom.

Grenzen aan groei

Onze ambitie is om voldoende woningen toe te voegen voor de Hillegomse woningbehoefte. De ruimte is echter schaars. Voor het bouwen op bollengrond (zoals de reservelocatie Pastoorslaan-Zuid) zullen we vooraf afstemmen en (zo nodig) nadere afspraken maken met de Greenportgemeenten Duin- en Bollenstreek, de Provincie Zuid-Holland en de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. Extra woningen leiden tot meer verkeersbewegingen op de toch al drukke wegen. Bij toename van het aantal woningen moet daarom ook de capaciteit van vervoersmogelijkheden worden meegewogen. Er zitten dus grenzen aan de groei van Hillegom en de ambities op het gebied van woningbouw.

Daarom is het belangrijk om in elk geval aan te sluiten bij de behoefte naar kwaliteit van woningbouw en woonomgeving in Hillegom.

Instrumentarium

Wat gaan wij zelf doen?

- Aanvullende plancapaciteit opbouwen door naar nieuwe woningbouwlocaties te zoeken om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen.
- Bij het opstellen van nieuwe normen voor parkeerbeleid, groenbeleid en speelplaatsenbeleid onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen om verdichting van woningen in het centrum mogelijk te maken.
- In bestemmingsplannen (omgevingsplan) stedenbouwkundige randvoorwaarden opnemen die ruimte bieden voor verdichting en hoogbouw binnen het bestaande centrum-dorps woonmilieu, mits stedenbouwkundig goed inpasbaar in relatie tot de omgeving.
- Wij maken een voorstel om een splitsingsvergunning in te voeren zodat de mogelijkheid van woningsplitsen van grote woningen naar kleine appartementen gefaciliteerd wordt.
- Bij beoordeling van woningbouwplannen letten we bij goedkoop en middelduur aanbod op het evenwicht tussen prijs en kwaliteit van de woning, zodat de woning ook na de eerste bewoner betaalbaar blijft in de huidige marktomstandigheden.

Wat doen wij in samenwerking met anderen?

- Wij benaderen particuliere grond- en pandeigenaren actief om met hen mogelijkheden te verkennen voor de ontwikkeling van een locatie tot woningbouw.
- We werken mee, wanneer passend, aan initiatieven om op niet-woningbouwlocaties tijdelijk wonen toe te staan (maximaal 15 jaar). Tijdelijke locaties voor woningbouw op bollengrond in het buitengebied stemmen we van tevoren af met de Greenportgemeenten.
- We gaan, wanneer noodzakelijk, met de provincie Zuid-Holland in gesprek over de huidige begrenzing van het bestaand stads- en dorpsgebied.

- Om het aanbod aan de onderkant van de markt betaalbaar te houden, gaan wij met ontwikkelende partijen het gesprek aan over de prijs/kwaliteit verhouding van woningen.

Waar hebben we een rol als platform of netwerk?

- Wij hebben een platformfunctie waar het gaat om het bij elkaar brengen van onconventionele woonvormen en leegstaand vastgoed.

2.2 Inzet voor woningzoekenden in de knel

Een woningmarkt in balans biedt voor iedere doelgroep voldoende aanbod. Dit betekent ook dat de prijs van woningen moet aansluiten bij de draagkracht van de woningzoekenden. Zeker aan de onderkant van de woningmarkt komt dit niet vanzelf tot stand. We willen in Hillegom ook mensen met een laag of middeninkomen een plek blijven bieden: in de sociale huur of het middensegment.

Sociale huur: klein en betaalbaar

Huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020) vormen de doelgroep voor sociale huurwoningen. Deze groep bestaat voornamelijk uit alleenstaanden. Huishoudens met twee inkomens verdienen namelijk al snel te veel voor een sociale huurwoning.

We zien een groeiend tekort aan sociale huurwoningen in Hillegom. Dat blijkt onder meer uit de oplopende wachttijden voor deze woningen. Om aan deze vraag te voldoen, hebben we in de regio Holland Rijnland afgesproken dat 25% van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is. Wij vinden het belangrijk dat deze woningen ook door een woningcorporatie ontwikkeld worden, vanuit hun sociale doelstelling. Wij zien dat de grootste groep woningzoekenden op grond van toewijzingsregels (passend toewijzen) is aangewezen op goedkope en betaalbare woningen (tot de tweede aftoppingsgrens tot € 663,40,-, prijspeil 2020). Ook willen we hiermee aansluiten bij de behoefte aan kleinere en toegankelijke woningen.

Middensegment tussen wal en het schip

Huishoudens met een inkomen net boven de grens voor sociale huur vinden maar moeilijk hun plek op de Hillegomse woningmarkt. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Wij willen daarom inzetten op meer woningen in het middensegment: middeldure huur- en betaalbare koopwoningen. Bij middeldure huur gaan we uit van een huurprijs tussen de liberalisatiegrens € 737,14 (prijspeil 2020) en € 1000 euro (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex). Als grens voor betaalbare koopwoningen hanteren we de gemiddelde leencapaciteit van een huishouden dat

Woningvraag verandert: meer kleine en tijdelijke woningen

In Hillegom wonen regionaal gezien veel gezinnen. Toch zullen ook hier in de toekomst door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer kleine huishoudens zijn. We zien in Hillegom ook onder kleine huishoudens doorgaans een traditionele vraag naar grondgebonden woningen met een tuintje. Toch is dit voor veel mensen steeds moeilijker betaalbaar. Dit vraagt alternatief aanbod met een nieuw evenwicht tussen de te bieden kwaliteit en de prijs die mensen kunnen betalen. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op die vraag in te spelen.

Woningvraag arbeidsmigranten

Ook de vraag naar tijdelijke woonvormen neemt toe. Vanuit inwoners die moeilijk de woningmarkt op komen en alternatieven zoeken, maar ook vanuit bijvoorbeeld EU-migranten die steeds meer in en om Hillegom wonen en werken. Voor een deel zijn dit mensen die kortdurend verblijven (short-/ mid-stay). Onvoldoende huisvesting voor deze groep kan leiden tot onvoldoende personeel bij lokale bedrijven en ongewenste woonsituaties (overbewoning of parkeeroverlast). Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich daarnaast structureel (long-stay). Zij zijn regulier woningzoekende, met gelijke rechten als andere woningzoekenden.

Uit het inwonerspanel (zie bijlage 3): wat vinden onze inwoners belangrijk

Voor wie is er aandacht nodig in het woonprogramma, in volgorde van belang:

- Starters en jongeren
- Ouderen
- Gezinnen
- Mensen met een lager inkomen
- Spoedzoekers

1,5 keer een modaal inkomen verdiend. Op dit moment ligt deze grens rond de €250.000. Onze ambitie is om beide segmenten toe te voegen in de woningvoorraad. Met behulp van een starterslening maken we deze woningen voor meer starters betaalbaar. In ons woningbouwprogramma nemen we als ambitie op dat 35% bestaat uit woningen in dit middensegment; in de woonvisie 2015-2019 was dit nog 20% met een maximale koopprijs van € 187.000. Afhankelijk van het project kan er een voorkeur zijn voor koopwoningen of huurwoningen.

Wij voeren actief beleid om woningen in dit segment te realiseren en ook om deze woningen naar de toekomst betaalbaar te houden. Het uitgangspunt daarbij is een marktconforme prijs. Dit betekent dat in een overspannen markt met hoge prijzen, deze woningen kleiner kunnen zijn dan we in het verleden gewend waren. Dit sluit aan bij het groeiend aantal kleine huishoudens. Toch hanteren we hierbij wel een ondergrens. Als hulpmiddel in gesprekken met ontwikkelende partijen ligt die grens in de sociale sector bij voorkeur op minimaal 40 m² en in de middeldure sector bij voorkeur op minimaal 50 m². Daarnaast voeren wij een doelgroepenverordening in, zodat deze woningen voor middeninkomens beschikbaar zijn en blijven. Een doelgroepenverordening creëert de mogelijkheid om in het omgevingsplan voor een vastgestelde periode te regelen dat bepaalde woningen in de categorie middeldure huur dienen te worden verhuurd.

Vrij programma aan de markt

We zien ook een woningbehoefte van hogere inkomens. Nieuwbouw voor hen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien draagt dit bij aan een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed is voor de leefbaarheid. Voor 40% van het woningbouwprogramma is daarom de behoefte op de markt leidend en vrij in te vullen door ontwikkelaars.

Vereveningsfonds

Ontwikkelaars en bouwers die in hun plannen (> 8 woningen) niet voldoen aan de hiervoor gestelde programmatische doelen, zullen een bijdrage moeten leveren aan een in te stellen gemeentelijke vereveningsfonds. Dan gaat het per woning om een substantieel bedrag. Dit koppelen we aan de aftopping die nodig is om een sociale huurwoning te kunnen bouwen. Dit geld zetten we in om extra bouw van

goedkope en betaalbare woningen op andere locaties te stimuleren. Dit werken we verder uit.

Sociale huur door private partijen

Wanneer in een bouwplan de sociale huurwoningen door een private partij wordt gerealiseerd en verhuurd, is het de bedoeling dat de huurders zo veel mogelijk dezelfde positie hebben als wanneer zij bij een woningcorporatie zouden huren. Hiervoor formuleren we een aantal randvoorwaarden die onder andere gaan over de wijze van aanbieden van huurwoningen, huurprijzen, huurprijsstijging en exploitatieduur.

Flexibele schil voor mensen met een tijdelijke woonvraag

Niet elke vraag naar woningen heeft een langdurig karakter. We zien ook groepen die op korte termijn en tijdelijk een woning nodig hebben; bijvoorbeeld na een echtscheiding of om snel een start te kunnen maken op de woningmarkt. Wij willen deze vraag faciliteren door enerzijds ruimte te bieden aan tijdelijk bestemmen van gebouwen voor wonen, anderzijds door het werken met tijdelijke huurcontracten te stimuleren.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn essentieel onderdeel van onze samenleving. Wij willen hen adequate huisvestingplaatsen bieden, volgens een aantal kwaliteitseisen. Deze zijn vastgelegd in de in 2018 opgestelde (regionale) beleidsregel “Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek”. Tegelijkertijd handhaven wij op bestaande plekken die niet aan de eisen voldoen, of waar geen vergunning voor is afgegeven.

Woonwagengewoners

Op grond van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, en de richting die de Nationale Ombudsman en vervolgens het ministerie hebben aangegeven, formuleren wij beleid hoe wij verder gaan inspelen op de woonbehoefte van woonwagengewoners. Daarmee doen we recht aan de

culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Op grond van het beleidskader van het Rijk, spelen we in op de lokale behoefte aan woonwagens/ standplaatsen.

Instrumentarium

Wat gaan wij zelf doen?

- Wij hanteren bij nieuwbouw, transformatie en herstructurering een toetsingskader woningbouw. Dit kader geeft richting aan het gesprek met ontwikkelende partijen over de gewenste invulling van een locatie.
- Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen nemen we richting marktpartijen als regel mee dat deze woningen bij voorrang afgenomen worden door een woningcorporatie.
- We stellen een vereveningsfonds in voor woningbouwplannen waarbij niet voldaan wordt aan de normen die in het afwegingskader zijn opgenomen. We werken dit vereveningsfonds, en de afdrachten daaraan, verder uit.
- Wij stellen een doelgroepenverordening in voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Het doel is nieuwe woningen die in deze categorieën gerealiseerd worden te behouden voor de doelgroep, binnen de wettelijke kaders. In ons omgevingsplan nemen we deze categorieën op.
- Wij hebben een starterslening. Wij brengen deze lening onder de aandacht van de doelgroep en van makelaars en hypotheekadviseurs in Hillegom. Ook bij nieuwbouwprojecten vragen we ontwikkelaars de starterslening onder de aandacht te brengen bij de doelgroep.
- Om speculatie te voorkomen maken we hierover in anterieure overeenkomsten afspraken met marktpartijen. Een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding zijn hier voorbeelden van.
- Wij gaan actief op zoek naar locaties voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten.

Wat doen wij in samenwerking met anderen

- Wij werken lokaal maatwerk uit voor specifieke woningzoekenden met een lokale binding, in het bijzonder jongeren en senioren.
- Samen met Stek maken we prestatieafspraken over de realisatie van sociale huurwoningen, de prijs van deze woningen en de kwaliteit.



2.3 Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken

Duurzaamheid is het speerpunt van onze omgevingsvisie: Hillegom wil energieneutraal zijn in 2030 en klimaatneutraal in 2050. Ook het uitvoeringsprogramma duurzaamheid is van belang voor ons woonprogramma. Daarom willen we doorpakken op verduurzaming. Duurzaamheid is voor ons meer dan het energievraagstuk. Het staat ook voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de (groen) kwaliteit van wijken. Wij werken aan een duurzame ontwikkeling van Hillegom, waar wonen een onderdeel van is. Daarbij is betaalbare verduurzaming een belangrijk aandachtspunt.

Betaalbare verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

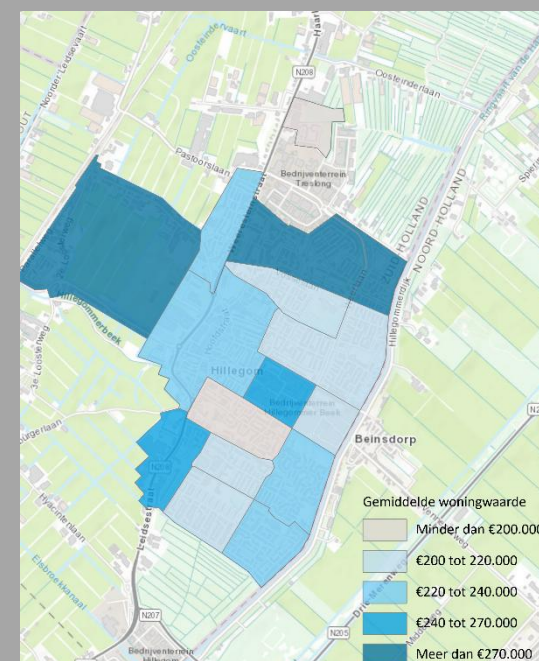
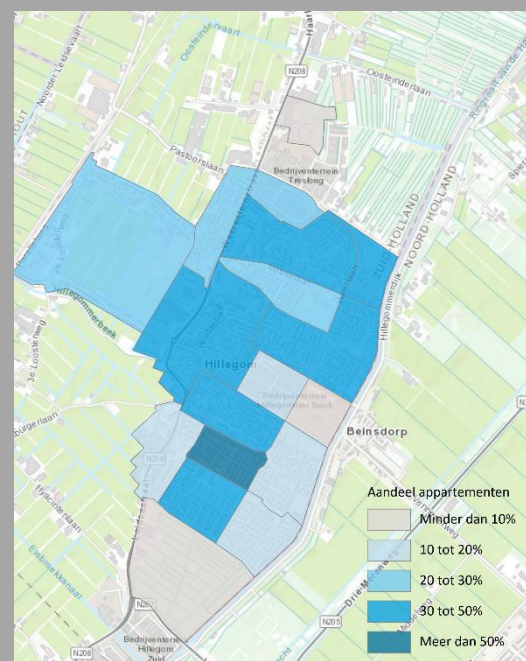
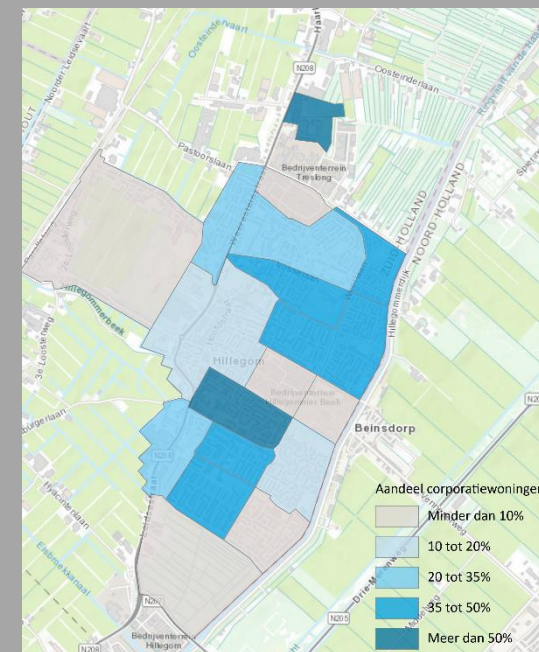
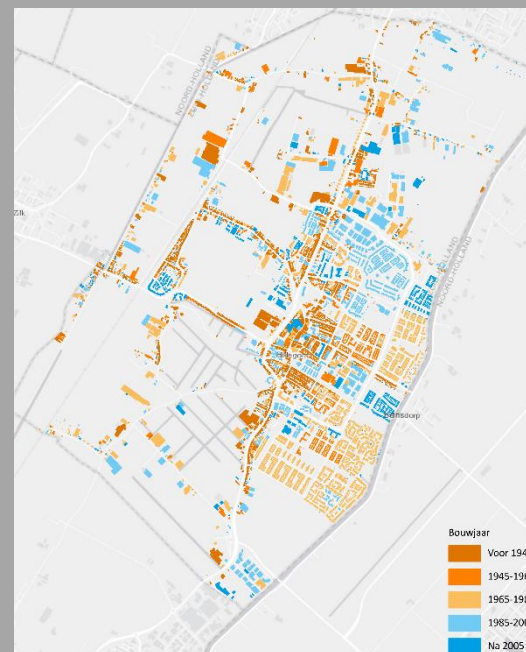
Wij geven prioriteit aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dit vraagt investeringen van woningeigenaren (verhuurders en particulieren). Dit is primair hun eigen verantwoordelijkheid.

Verduurzaming van woningen kost geld, maar levert door lagere energielasten op termijn ook geld op. In hoeverre verduurzaming uiteindelijk kostenneutraal is, is nog onzeker. Zonder verduurzaming is er echter een groot risico dat de kosten voor energie op termijn zodanig stijgen dat woningeigenaren dit niet meer op kunnen brengen: dan spreken we van energiearmoede. Om dit te voorkomen willen wij dat het Rijk verduurzaming voor iedereen mogelijk maakt.

Focus op informatievoorziening en 'no-regret' maatregelen

Vanuit het landelijke Klimaat- en Energieakkoord hebben gemeenten een regierol toebedeeld gekregen. Voor de energietransitie stelt de gemeente uiterlijk in 2021 een regionale energiestrategie (RES) en een transitievisie warmte vast. Hierin leggen we het tijdspad vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas afgaan, en werken we een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming uit. Dit stemmen we af met de woningcorporaties, omdat zij ook meerjarig duurzaamheidsbeleid ontwikkelen.

Wij stimuleren duurzaamheidsmaatregelen die woningeigenaren nu al kunnen nemen en altijd zinvol zijn. Dit zijn 'no-regret' maatregelen, zoals isolatie en



energiezuinige installaties. Daarnaast zetten we in op informatievoorziening, waarmee we energiezuinig gedrag en bewustwording stimuleren. Een verdere aanpak van verduurzaming van de woningvoorraad volgt op de energie- en warmtetransitieplannen.

Duurzaamheid bij nieuwbouw

In het Bouwbesluit zijn minimumnormen ten aanzien van verduurzaming opgenomen. Gelet op de toekomst willen we een stap verder gaan. Bij woningbouw vragen wij ontwikkelende partijen om woningen vergaand te verduurzamen en hogere eisen te hanteren dan het Bouwbesluit. Bij nieuwbouwprojecten gaan we uit van een minimale GPR-norm zoals vastgelegd is in de omgevingsvisie. Daarnaast treedt per 1 januari 2021 de BENG in werking waar alle nieuwbouwplannen aan moeten voldoen. Verder zal rekening gehouden worden met het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling.

Duurzame mobiliteit

Het aantal verplaatsingen in Nederland neemt nog steeds toe, ook per auto. Deze ontwikkeling zien we ook in Hillegom. Als er tot 2030 nog 1.440 woningen bijkomen, dan betekent dat dat het drukker wordt op de wegen in Hillegom. We zullen blijvend in moeten zetten op fietsverbindingen, openbaar vervoer en innovatieve vervoersoplossingen om Hillegom leefbaar en bereikbaar te houden. Dit willen we bereiken door nieuwbouw nabij openbaar vervoer, het stimuleren van autodelen, het verbeteren van fietsroutes en fietsparkeervoorzieningen en door onderzoek te doen naar gedifferentieerde parkeernormen.

Leefbaarheid

Een aantal buurten in Hillegom zijn naar de toekomst mogelijk kwetsbaar: deze buurten hebben én veel sociale huur, én veel oudere woningen, én veel dezelfde woningtypen én een eenzijdige openbare ruimte. Dit geldt ook voor deel van de sociale huurvoorraad. Hierin zet Stek al grote stappen door renovatie of sloop en nieuwbouw, zoals bij Goed Wonen, Karel Doormanplein, Patrimonium en de Graaf Janlaan. We willen dit doorzetten om zo de kwaliteit van de gehele

woonomgeving te verbeteren. Daarbij zetten we in op meer variatie in de wijk door gedifferentieerde bouwprogramma's.

We hechten veel waarde aan een kwalitatief goede openbare ruimte: door een hoog beeld-kwaliteitsniveau en een aantrekkelijke openbare ruimte. Dit is extra belangrijk omdat door verdichting mensen dichters op elkaar gaan wonen. Hierin zien we een gedeelde verantwoordelijkheid met Stek.

Leefbaarheid omvat echter niet alleen fysieke opgaven. Het gaat bijvoorbeeld ook om de zorg dat iedereen kan meedoen en erbij kan horen (sociale inclusiviteit) en sociale veiligheid. In onze gesprekken met de woningcorporatie is leefbaarheid in deze brede zin een belangrijk thema.

Instrumentarium

Wat gaan we zelf doen?

- We stellen uiterlijk in 2021 de Regionale Energiestrategie, de Transitievisie Warmte en de Hillegomse Energiestrategie (HES) vast.
- We zetten de SvN-duurzaamheidslening in om verduurzaming te stimuleren. Via de duurzaamheidslening kan een bedrag worden geleend van €2.500 tot €7.500 voor het financieren van duurzaamheidsmaatregelen. De insteek is (nu) voornamelijk gericht op het isoleren van woningen en plaatsen van zonnepanelen. Verdere verduurzaming volgt op de energie- en warmtetransitieplannen. Daarmee zullen de kosten van maatregelen mogelijk ook stijgen. Daarom onderzoeken we of een verhoogde inzet van de duurzaamheidslening gewenst is.
- We stellen een RRE (Regeling Reductie Energieverbruik) subsidie in voor 'no-regret' maatregelen.
- We zetten energicoaches in om bewust energiegedrag onder inwoners te stimuleren. Zij gaan langs voor voorlichting. Inwoners kunnen ook terecht bij het duurzaam bouwloket.
- Bij nieuwbouwprojecten gaan we uit van een minimale GPR-norm zoals vastgelegd is in de omgevingsvisie.
- In het afwegingskader woningbouw nemen we op dat plannen die bijdragen aan meer variatie in aanbod in het plan of in de directe omgeving

gestimuleerd worden. Dit geldt ook voor plannen die bestaande woningen herstructureren of functies transformeren.

- Bij het opstellen van nieuwe normen voor parkeerbeleid, onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen om verdichting van woningen in het centrum mogelijk te maken.

Wat doen we in samenwerking met anderen?

- We gaan met Stek in gesprek over het meerjarig duurzaamheidsbeleid van de woningcorporatie en de samenhang met investeringen vanuit de energie- en warmtetransitieplannen. We streven er daarbij naar dat woningen ook na renovatie of hernieuwbouw passend blijven voor mensen met huurtoeslag.
- We maken prestatieafspraken met Stek over investeringen ten behoeve van leefbaarheid.

2.4 Passend woonaanbod bij iedere levensfase

We willen dat mensen met een zorgvraag lang zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij sociale binding mee hebben. Dit vraagt in alle wijken een passend woonaanbod en de beschikbaarheid van zorg en dienstverlening. Hier werken we samen met Stek en zorgpartijen aan. In de woonzorgzones rond Bloemswaard en Parkwijk realiseren we een concentratie van hoogwaardige zorginfrastructuur, waardoor zorg aan huis efficiënt kan worden geleverd.

Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Zorgdoelgroepen wonen steeds vaker en langer zelfstandig thuis, zowel door overheidsbeleid als vanuit de behoefte van deze doelgroep. Deels kan dit in de thuissituatie. Deels groeit hierdoor de vraag naar passende toegankelijke woningen, met zorg en dienstverlening in de omgeving.

Dit vraagt inzet van verschillende partijen: aanbieders van betaalbare woonruimte (woningcorporaties), zorg- en welzijnsaanbieders en de gemeente. De verantwoordelijkheden van deze partijen lopen in elkaar over, waarbij de regierol bij de gemeente ligt. Wij zetten vanuit onze regierol in op bestendigen van de samenwerking in de klankbordgroep Wonen Zorg Welzijn. Samen brengen we de opgave in beeld en bedenken we hier efficiënte oplossingen bij. Hierover maken we verdere concrete afspraken met Stek en zorgaanbieders.

Ook binnen de gemeentelijke organisatie zetten we in op versterking van de interne samenwerking tussen het sociale en het fysieke domein.

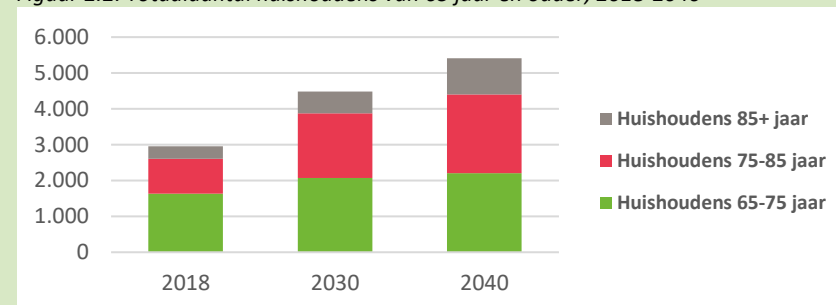
Lang zelfstandig thuis in de wijk door toegankelijke woningen...

De behoefte aan zelfstandig wonen met zorg in de eigen omgeving groeit. Veel mensen blijven in hun huidige 'normale' woning wonen. Op enig moment kan deze woning niet meer voldoen bij de veranderende levensfase. Wij willen dit voor zijn, en inzetten op het (preventief) toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Dit vraagt dat ouderen zich bewust zijn van de geschiktheid van hun woonsituatie mochten zij een zorgvraag krijgen. Wij bieden financiële ondersteuning voor woningaanpassingen met de blijvers- en verzilverlening.

Meer zorgvragers in de wijk

Wij zien een forse groei van het aantal 65-plus huishoudens: met ca. 2.400 huishoudens tot 2040. Dan is maar liefst 46% van de huishoudens in Hillegom 65 jaar of ouder.

Figuur 2.2: Totaalaantal huishoudens van 65 jaar en ouder, 2018-2040



Bron: Trendraming Zuid-Holland 2019

Veel inwoners met een zorgvraag blijven wonen in hun 'normale' woning, vanwege financiën of binding met de woning en de sociale omgeving. Andere inwoners willen juist verhuizen. Zij zoeken een veilige en beschutte woonomgeving met ruimte voor ontmoeting of zorg. Kwetsbare mensen zijn daarbij afhankelijk van goedkope sociale huurwoningen. Ons aanbod voorziet hier niet voldoende in. Er bestaat behoefte aan nieuwe geclusterde woonvormen zoals het hofjeswonen of appartementen met gezamenlijke (buiten)ruimte. Zorg of begeleiding aan huis kan hier efficiënt worden geleverd.

Bij nieuwbouw is toegankelijkheid een belangrijk uitgangspunt. Waarmee we ook invulling geven aan het VN-verdrag handicap. We gaan bij ontwikkellocaties nabij voorzieningen of in woonzorgzones uit van strikte uitgangspunten rond toegankelijkheid (conform Woonkeur-label). Overigens hoeven deze woningen niet allemaal voor ouderen en/of zorgdoelgroepen bestemd te worden.

...en een toegankelijke omgeving

Aan een optimaal toegankelijke woning met obstakels in de omgeving hebben we niet veel. Dit vraagt een goede inrichting van de openbare ruimte. In het beheer van de openbare ruimte geven we hier verder invulling aan; in het bijzonder bij de woonzorgzones. Dit draagt bovendien bij aan bewegen, gezondheid en ontmoeting met anderen. Ook moeten voorzieningen in de buurt van de woning beschikbaar zijn, waaronder bijvoorbeeld openbaar vervoer. Per wijk kijken we naar een passend aanbod van voorzieningen en of er ruimte beschikbaar is voor wijkdiensten, activiteiten en ontmoeting.

Geclusterd wonen met zorg nabij

Een deel van de mensen met een zorgvraag zoekt een veilige en beschutte woonomgeving met ruimte voor ontmoeting of zorg. Daarbij denken we aan nieuwe geclusterde woonvormen zoals het hofjeswonen of appartementen met gezamenlijke (buiten)ruimte. Zorg aan huis kan hier efficiënt worden geleverd.

Nieuwe huisvestingsopgaven

Vanaf 2022 worden de financiën van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang gedecentraliseerd van de centrumgemeente Leiden naar de gemeenten in de regio Holland Rijnland. Een belangrijke opgave is het voorkomen van instromen naar de maatschappelijke zorg en het faciliteren van duurzaam uitstromen naar zo zelfstandig mogelijk wonen, al dan niet groepsgewijs en/of met begeleiding. Voor de mensen die uitstromen zijn woningen nodig die passen bij hun betaalmogelijkheden, woonwensen, levensfase en begeleidingsvraag. Het gaat dan vaak om kleine en zeer goedkope huurwoningen, waarmee de huisvestingsopgave vooral bij de woningcorporatie ligt.

De regionale contingentenregeling faciliteert de uitstroom uit de maatschappelijke zorg. In onze regio is er echter een lange wachttijd voor sociale huurwoningen, waardoor dit een lastige opgave blijft. Daarbij is samenwerking met zorgpartijen van belang, vanuit hun verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de doelgroep. We maken met de Duin- en Bollenstreekgemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen regionale afspraken over de uitstroom uit maatschappelijke zorg om te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Naast uitstroom uit de maatschappelijke zorg zien we ook andere groepen die snel een kleine en veelal zeer goedkope huurwoning nodig hebben: het gaat bijvoorbeeld om jongeren met een jeugdhulp achtergrond, of om herplaatsing in situaties van overlast of huiselijk geweld. Al met al is er een blijvend aanbod zeer goedkope huurwoningen nodig, liefst gespreid over de wijken om concentratie/segregatie te voorkomen. Dit aanbod is schaars in Hillegom. We maken daarom prestatieafspraken met Stek over de beschikbaarheid van huurwoningen in het goedkope segment.

Particuliere woon-zorg initiatieven

We zien een grote opgave rond de ontwikkeling van nieuwe woon-zorginitiatieven. Wij faciliteren initiatieven van particulieren of maatschappelijke partners. Zo kunnen we initiatiefnemers bijvoorbeeld verbinden met grondeigenaren, projectontwikkelaars, Stek en kennisinstellingen om samen mogelijkheden te onderzoeken. Deze initiatieven moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak, passen bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen.

Instrumentarium

Wat gaan we zelf doen?

- Bij nieuwbouw op locaties in de woonzorgzones en nabij voorzieningen (ontmoeting, zorg, welzijn, winkels, ov) stellen we eisen aan de toegankelijkheid van woningen conform Woonkeur-label. Op andere locaties is dit een wens.

- We faciliteren particulieren of maatschappelijke partners bij de ontwikkeling van woon-zorginitiatieven binnen onze mogelijkheden en passend binnen de grote bouw- en verdichtingsopgave. Deze initiatieven moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak, passend bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen.
- We willen dat de regionale contingent regeling wordt gecontinueerd.
- We bieden mensen die hun woning willen aanpassen financiële ondersteuning met de blijvers- en verzilvering.

Wat doen we in samenwerking met anderen?

- We stimuleren het preventief toegankelijk maken en het veilig houden van woningen. Inwoners hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid.
- We zetten lokaal maatwerk in om ouderen voorrang te geven in de toewijzing van sociale huurwoningen met een label voor senioren als zij een eengezinswoning achterlaten.
- We maken afspraken in regionaal verband met buurgemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen over duurzaam uitstromen en voorkomen van instromen naar de maatschappelijke zorg.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het goedkope segment.
- In de klankbordgroep Wonen Zorg Welzijn brengen we de opgave op het gebied van wonen met zorg beter in beeld. Op basis van dit onderzoek werken we een gezamenlijk uitvoeringsprogramma uit. Het doel is om tot een bij de zorgvraag passend aanbod van woonconcepten te komen.



3 Uitvoering van het woonprogramma

Het woonprogramma voeren we uit via een jaarlijks uitvoeringsprogramma. Wij nodigen onze partners uit om hier samen met ons invulling en uitvoering aan te geven. Jaarlijks monitoren en actualiseren wij dit programma. Daarbij gaan wij met onze partners na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

3.1 Uitvoeringsprogramma

In het volgende schema benoemen we de maatregelen vanuit dit woonprogramma, inclusief tijdspad. Jaarlijks werken wij dit programma verder uit, waarbij ook de financiële en personele inzet vastgesteld worden.

Maatregelen	Doorlopend	1 ^e helft 2020	2 ^e helft 2020	1 ^e helft 2021	2 ^e helft 2021	2022	2023	2024
<i>Voldoende en divers aanbod in woningbouw</i>								
Aanvullende plancapaciteit opbouwen								
Bij het opstellen van nieuw parkeer-, groen- en speelbeleid onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen								
In het omgevingsplan ruimte bieden voor hoogbouw, mits stedenbouwkundig goed inpasbaar in relatie tot de omgeving								
Splitsingsvergunning voor grote woningen invoeren								
Aanpassingen aan de huidige begrenzing stedelijk gebied bespreken								
In gesprek gaan met marktpartijen over de juiste prijs/kwaliteit verhouding van woningen								
Marktpartijen uitdagen om met nieuwe woonconcepten te komen								
<i>Inzet voor woningzoekenden in de knel</i>								
Toetsingskader opstellen voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering								
Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw								
Doelgroepenverordening opstellen								
Prestatieafspraken maken met Stek over sociale huurvoorraad								
Met werkgevers en huisvesters op zoek naar geschikte (tijdelijke) locaties huisvesting voor arbeidsmigranten								
Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen opstellen								
Wij brengen de starterslening onder de aandacht van de doelgroep en van makelaars en hypotheekadviseurs in Hillegom.								

Inzet lokaal maatwerk voor woningzoekenden met een lokale binding								
Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken								
Stimuleren van plannen die bijdragen aan variatie in de omgeving								
Inzetten leningen om verduurzaming te stimuleren								
Energiecoaches inzetten								
Met Stek in gesprek over het meerjarig duurzaamheidsbeleid								
Met Stek prestatieafspraken maken over de inzet voor leefbaarheid								
Regionale Energiestrategie en de Transitievisie Warmte vaststellen								
Passend woonaanbod bij iedere levensfase								
Faciliteren van planinitiatieven voor wonen met zorg, mits ze op lokaal draagvlak kunnen rekenen								
Bij nieuwbouw nabij voorzieningen aanvullende eisen t.a.v. toegankelijkheid opnemen								
Gesprek aangaan over voortzet regionale contingent regeling								
Blijvers- en verzuivering inzetten								
Maatwerk inzetten om ouderen voorrang te geven voor sociale huur bij achterlaten eengezinswoning								
Regionale afspraken maken over uitstroom uit maatschappelijke zorg								
Prestatieafspraken maken over beschikbare sociale huurwoningen in goedkope segment								
Onderzoek doen naar huidige en gewenste woonzorgstructuur								
Uitwerken uitvoeringsprogramma woonzorgstructuur								

3.2 Afwegingskaders

Afwegingskader woningbouw

Voor woningbouwontwikkelingen hanteren wij het afwegingskader woningbouw. De prijzen in het afwegingskader worden jaarlijks geactualiseerd. Woningbouwplannen toetsen we aan de volgende criteria.

	Hillegom
Kwantitatief tot 2030	Circa 1.440 woningen
Kwalitatief	
• Variatie in het plan	Bij ontwikkelingen van 8 of minder woningen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij ontwikkelingen van 8 of meer woningen, variatie binnen het plan.
• Duurzaamheid	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.
• Levensloopgeschikt	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; - Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. - Op andere locaties als wens
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg
Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)	
Minimaal 30%	Sociale huur tot de liberalisatiegrens, bij voorkeur door toegelaten instelling. Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2 (GBO)
Minimaal 35%	Goedkope koop*, betaalbare koop** en middenhuur***. Binnen dit percentage moet verplicht 50% goedkope koop worden gerealiseerd. De resterende 50% binnen dit percentage mag óf middenhuur óf betaalbare koop óf een combinatie

	van middenhuur en betaalbare koop zijn. Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 (GBO).
Maximaal 35%	Vrij invulbaar.

*goedkope koop: vrij op naamprijs tot € 255.000 prijspeil 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde COA loonstijging, tenzij een andere manier wordt aangegeven vanuit het Rijk

**betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot € 355.000 prijspeil 2023, jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast

*** middenhuur: woningen tot 187 punten in het woonwaarderingssysteem, wat neerkomt op een maximale huur van € 1.123,13 per maand, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid. De grens voor middenhuur wordt jaarlijks door de Rijksoverheid bijgesteld.

Afwegingskader (bewoners)initiatief

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 30 jaar voor sociale huur, en 20 jaar voor middenhuur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Hillegom, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet of onvoldoende in Hillegom aanwezig is.

- Initiatieven moeten voldoen aan de doelgroepenverordening.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:
- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 30 jaar voor sociale huur, en 20 jaar voor middenhuur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet of onvoldoende in Hillegom aanwezig is.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van de woonzorgzone of winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.
- Initiatieven moeten voldoen aan de doelgroepenverordening.

Op basis van dit woonprogramma willen we met Stek, en de huurdersorganisatie, prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de segmenten die met passend toewijzen bereikbaar zijn, zodat ook de laagste inkomens in de gemeente terecht kunnen, met als uitgangspunt 25% sociale huurwoningen in de totale nieuwbouwprogrammering.
2. Bij nieuwbouw of herstructurering van sociale huurwoningen met voorrang inzetten op meer differentiatie in buurten.
3. Woonlastenbenadering van huurders, met aandacht voor energetische maatregelen in relatie tot de daling van de totale woonlasten van de bewoner, minimabeleid, vroegsignalering en voorkomen betaalachterstanden.
4. Verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, afgestemd op het gemeentelijke warmtetransitieplan.
5. Samenwerking bij en ontwikkeling van nieuwe woonzorginitiatieven.
6. Opvang van de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
7. Geschikte woningvoorraad voor mensen met ondersteuningsvraag.
8. De benodigde investeringen ten behoeve van leefbaarheid, kwalitatief goede openbare ruimte en sociale inclusiviteit.

3.3 Onderwerpen prestatieafspraken

Bijlage 1: feiten en cijfers Hillegomse woningmarkt

Tabel: De woningmarkt van de gemeente Hillegom in cijfers

	Hillegom	Holland Rijnland
Aantal inwoners per 1 januari 2019	21.966	566.831
• Groei aantal inwoners 2015 – 2019 (in %)	+4,1%	+3,1%
Aantal huishoudens per 1 januari 2019	9.742	258.467
• Groei aantal huishoudens 2015 – 2019 (in %)	+5,2%	+4,7%
Gemiddelde huishoudensgrootte 2018	2,3	2,2
Aandeel gezinnen met kinderen 2018	35%	33%
Aandeel 75-plus huishoudens 2018	14%	12%
Aandeel doelgroep corporaties (< € 38.035)	41%	48%
Aantal woningen per 1 januari 2019	9.766	249.424
• Groei aantal woningen 2015 – 2019 (in %)	+3,9%	+4,9%
Aantal sociale huurwoningen 2019	2.505 (26%)	66.562 (27%)
• Groei sociale huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+10,8%	+1,0%
Goedkope scheefheid	17%	24%
Aantal particuliere huurwoningen 2019	780 (8%)	31.853 (13%)
• Groei part. huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+6,6%	+14,2%
Aantal koopwoningen 2019	6.476 (66%)	150.048 (60%)
• Groei koopwoningen 2015 – 2019 (in %)	+9,1%	+5,5%
• Koopprijs <€ 185.000	10%	n.b.
• Koopprijs <€ 250.000	22%	n.b.
• Koopprijs > € 250.000	34%	n.b.

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, 2020

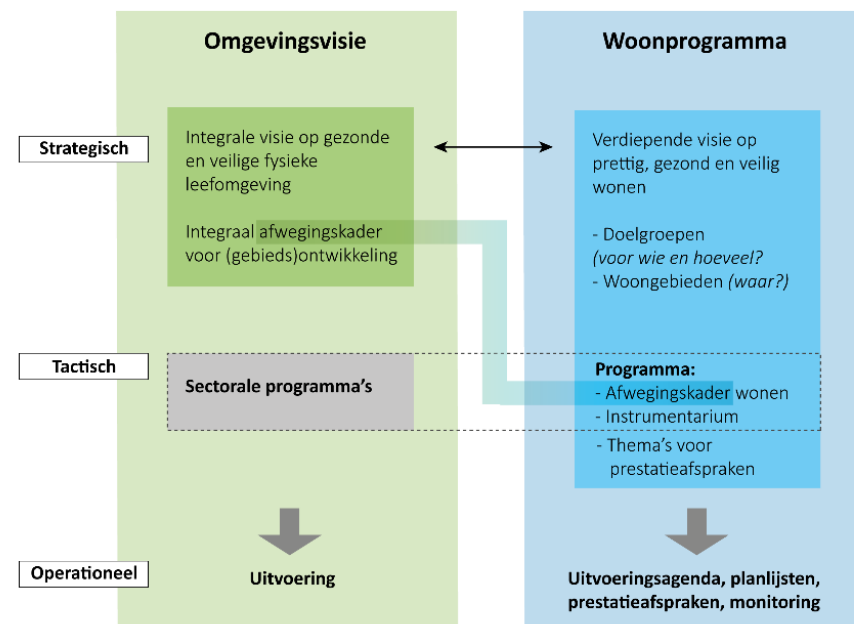
Bijlage 2: woonprogramma en omgevingsvisie

Woonprogramma in relatie tot omgevingsvisie

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet wordt het oude instrument 'structuurvisie' vervangen door de 'omgevingsvisie', gericht op alle ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving raken. Deze wet heeft enkele hoofddoelen die nadrukkelijk het gemeentelijk woonbeleid raken. In de eerste plaats neemt de wet het ruimte bieden aan het (lokale) initiatief en het verminderen van regels als uitgangspunt. De overheid geeft kaders aan waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn: het 'ja-mitsprincipe'.

In de tweede plaats neemt de Omgevingswet de integraliteit bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving als vertrekpunt; dus het bij elkaar brengen van sectoraal beleid tot een integrale afweging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Woonbeleid is hierbinnen één van de facetten die afgewogen worden. Dit woonprogramma is binnen deze context een programmatische en uitvoeringsgerichte bouwsteen voor de omgevingsvisie. Het woonbeleid wordt meegenomen bij het actualiseren van de omgevingsvisie.

Afstemming omgevingsvisie - woonprogramma



Bijlage 3: Uitkomsten burgerpanel

Welke 3 woorden kenmerken het wonen in Hillegom?

Gezellig Dorps Kleinschalig Veilig Duurzaam
Landelijk Centraal Randstad Rustig Betaalbaar Saai
Veilig Prettig Groen Historisch Mooi Landelijk

Uit onderzoek blijkt dat er in Hillegom tot 2030 1.440 extra woningen nodig zijn voor de lokale behoefte. Wat moet de gemeente volgens u doen om dit mogelijk te maken?

(Van meest belangrijk naar minst belangrijk)

- 1 Ruimte bieden aan tijdelijke woonvormen, bijvoorbeeld in leegstaande winkels of in woonunits op een tijdelijke plek.
- 2 Splitsen van bestaande woningen mogelijk maken, zodat een woning in twee of meerdere zelfstandige woningen (bijv. appartementen) kan worden opgedeeld.
- 3 Buiten de bebouwde kom nieuwe woningbouwlocaties zoeken
- 4 Appartementencomplexen (minstens 5 etages) binnen de bebouwde kom mogelijk maken.
- 5 Delen van woningen stimuleren, zodat starters of studenten een woning kunnen delen.
- 6 Minder dan 1.440 woningen bouwen

Aan welke groepen op de woningmarkt moet de gemeente volgens u prioriteit geven bij woningbouwplannen?

- 1 Starters / jongeren
- 2 Ouderen
- 3 Mensen met een lager inkomen
- 4 Speedzoekers

De betaalbaarheid van woningen in de gemeente Hillegom staat onder druk. Wat moet de gemeente volgens u doen om woningen betaalbaar te houden?



Heeft u ideeën voor de gemeente bij het aanpassen van het woningbeleid?

Betaalbaar	Groen	Ouderen
"In spelen op de vraag. Er is behoefte aan betaalbare woningen voor ouderen. Wanneer aan de vraag voldaan wordt komt er ook meer doorstroming." "Het is overal een probleem, de koopwoningen schieten her en der uit de grond en kosten teveel voor starters, geeft starters een mogelijkheid om kleine te beginnen zodat er gespaard kan worden voor een woning naar wens." "Mogelijk meer kleine betaalbare nieuwbouw en winkels waar als bestemming wonen maken." "Meer sociale woningbouw. Aandacht voor jongeren op de woningmarkt. Er staan veel panden in het buitengebied van Hillegom leeg. En winkelpanden. Kan daar wat mee?" "projectontwikkelaars verplichten om meervoudig betaalbare woningen te bouwen met voorrangvergeving voor Hillegommers." "Minder dure wijken bouwen. Sociaal betekent voor minder draagkrachtigen, dus minder naar gemeentelijke inkomsten kijken. Bouwen tot 3 ton en goedkope huur."	"Houd Hillegom dorps en landelijk. Laat het buitengebied niet dichtbouwen. Geen woningbouw op bollengrond." "Hillegom aantrekkelijk houden als echt groene gemeente en niet te laten verstenen door al het groen onnodig te blijven kappen." "Laat het vooral een dorp blijven zonder hoogbouw met veel groen." "Focussen op verduurzaming en meer groen in het dorp. Beleid toepassen door middel van incentives. Geen woorden maar daden." "Betaalbare woningen voor ouderen, starters en groen behouden."	"Voor ouderen appartementen bouwen met een link naar Bloemwaard/Parkwijk zodat de woningen van de ouderen beschikbaar komen voor anderen." "Voor ouderen: zorg voor mogelijkheden nabij leuke en goede voorzieningen en betaalbaar. Dat zorgt voor een goede doorstroom en scheelt waar in zorgkosten." "Ouderen niet ontzien als deze groep behoefte heeft aan aanpassingen zoals bijvoorbeeld verhuizen van groot naar kleiner!" "Bouw app. voor aanloren met een goed blik in de buurt van voorzieningen, lokale Bloemwaard/Wus, H.D.plein. Gevolg doorstroming, vrijkomen gezinswoningen etc."

237 inwoners van Hillegom hebben de online enquête ingevuld. De looptijd van het burgerpanel was van 13 december 2019 tot 13 februari 2020.

Bijlage 4: Voorwaarden aan sociale en middeldure huurwoningen van marktpartijen

Voorwaarden die de gemeente stelt aan sociale huurwoningen

- Definitie sociale huurwoning: huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening
- De woning volgt gedurende 15 jaar het huurprijsbeleid dat de overheid jaarlijks vaststelt voor toegelaten instellingen
- De sociale huurwoningen dienen bij mutatie verhuurd te worden voor een rekenhuur onder de liberalisatiegrens
- De woning wordt gedurende 15 jaar, ook na mutatie, verhuurd conform de *Regels voor toewijzing naar inkomen*¹ die jaarlijks door de rijksoverheid worden gepubliceerd
- De sociale huurwoningen hebben bij voorkeur een oppervlakte van minimaal 40 m² GBO
- De woning wordt gedurende 15 jaar, ook na mutatie, verhuurd aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem
- De verhuurder rapporteert jaarlijks over gehanteerde huurprijzen, in rekening gebrachte servicekosten en mutaties, gedurende 15 jaar, door middel van een accountantsverklaring, aan de gemeente
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan sociale huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast

¹ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>

Voorwaarden die de gemeente stelt aan middeldure huurwoningen

- Definitie middeldure huurwoning: huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening
- Bandbreedte: huurwoningen tussen €737 (prijspeil 2020) en €1.000 definiëren we als middeldure huurwoningen
- Ook op langere termijn in geval van huurverhoging en mutatie blijven de woningen middeldure. De huurprijs is jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex (CPI)
- De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn te blijven vallen binnen de genoemde bandbreedte
- De middeldure huurwoningen hebben bij voorkeur een minimale oppervlakte van 50 m² GBO
- De middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van 15 jaar beschikbaar blijven
- De verhuurder rapporteert jaarlijks over gehanteerde huurprijzen, in rekening gebrachte servicekosten en mutaties, gedurende 15 jaar, door middel van een accountantsverklaring, aan de gemeente
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan middeldure huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast

Deze voorwaarden zijn het uitgangspunt. Maatwerk op projectniveau is mogelijk. De gemeente en marktpartijen kunnen ervoor kiezen om van een of meerdere van deze voorwaarden - bij uitzondering en met redenen omkleed - af te wijken.