



RAAD

Gemeenteraad Hillegom
 Postbus 32
 2180 AA HILLEGOM

GEMEENTE HILLEGOM			
Nummer :			
Datum : 22 AUG 2014			
Route :			afgedaan

Ons kenmerk : RO/NK/BB\Z-13-18687\1.2. Post Uit\38841
 Datum : 22 AUG. 2014
 Onderwerp : Informatieavond Woonvisie op 25 september 2014

Geachte leden van de raad,

Zoals u bekend, stelt de gemeente momenteel een nieuwe Woonvisie op. Op 15 mei 2014 was er een bijeenkomst voor de raadsleden: de Woondetectives. Tijdens deze bijeenkomst werden woningmarktgegevens gepresenteerd. Ook kwamen de ambities naar voren die belanghebbenden tijdens een eerdere bijeenkomst op 7 mei (Dag van het Wonen) hadden geuit.

Volgende stap

Als aanvulling op uw inbreng tijdens de bijeenkomst van 15 mei vraagt het college u om ambities en uitgangspunten vast te stellen voor de nieuwe woonvisie. Hiervoor zal het college u een raadsvoorstel aanbieden. Ter voorbereiding op dit raadsvoorstel en om u te informeren over de te maken keuzes hebben wij dit onderwerp aangedragen voor een informatieavond. Als bijlage vindt u de Richtingennotitie van Companen, die informatie geeft over de verschillende keuzemogelijkheden. Ook geeft het u voor- en tegenargumenten voor bepaalde keuzes.

Informatieavond

Tijdens de informatieavond wordt er door Companen een toelichting gegeven op de Richtingennotitie. U wordt geïnformeerd over de keuzes die er zijn. Ook is er gelegenheid voor het stellen van vragen en kan er onder leiding van Companen een discussie worden gevoerd. De heer Sander Boschma treedt deze avond op als voorzitter.

Vervolproces

Het college zal u een raadsvoorstel aanbieden dat behandeld kan worden in de raad van oktober. Daarna wordt de nieuwe woonvisie opgesteld. Deze kan naar verwachting eind 2014 ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,

Nora Kamerbeek
 teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage(n): Richtingennotitie Woonvisie Hillegom



DATUM 9 juli 2014

PROJECTNUMMER 534.105

OPDRACHTGEVER Gemeente Hillegom

Richtingennotitie Woonvisie Hillegom

1 Inleiding

De gemeente Hillegom stelt momenteel een nieuwe Woonvisie op. Als onderdeel van dit proces was er voor raadsleden op 15 mei een bijeenkomst: de Woondetectives. Tijdens deze bijeenkomst werden woningmarktgegevens gepresenteerd. Ook kwamen de ambities naar voren die belanghebbenden tijdens een eerder georganiseerde middag (Dag van het Wonen op 7 mei) hadden geuit. Over een groot deel van de ambities op het gebied van wonen was overeenstemming. We voerden discussie over wenselijkheid en onwenselijkheid van een aantal keuzes om de (woon)aantrekkelijkheid van Hillegom te versterken.

In deze notitie presenteren wij de belangrijkste onderwerpen van discussie met daarbij een aantal richtingen waaruit de raad kan kiezen. Deze richtingen bepalen de koers van de op te stellen Woonvisie. Op drie thema's zijn telkens twee richtingen uitgewerkt. Iedere richting is voorzien van argumenten om deze keuze te maken en de keerzijde van de keuze. Zij zijn voorzien van een aantal achtergrondcijfers / basisgegevens. Elk thema bevat een advies van Companen over de haalbaarheid van iedere richting. Bij ieder thema staan vervolgens een aantal vragen die wij de raad vragen te beantwoorden.

Overkoepelende ambitie

De overkoepelende ambitie voor de gemeente Hillegom, die uit de Dag van het Wonen en de Woondetectives naar voren kwam:

Hillegom is in 2018 herkenbaar als aantrekkelijk dorp nabij stad en strand. Hillegom is er voor iedereen. Het dorp heeft geschikte woningen en een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod voor iedere doelgroep. Arm en rijk kan hier zijn/haar hele leven wonen. Bewoners kennen en steunen elkaar.

Deze ambitie is het resultaat van discussies tijdens de Dag van het Wonen en de Woondetectives. Hierover waren de aanwezigen het eens. Om deze ambitie te bereiken zijn keuzes nodig. Drie thema's gaven tijdens de woondetectives de meeste stof tot discussie:

1. Woonprofiel van Hillegom versterken: zetten we in op de instroom van koopkrachtige huishoudens van buiten of voorzien we primair in de behoeften van onze eigen bevolking?
2. Wonen en zorg: zorgen we in iedere wijk voor voorzieningen voor senioren of kiezen we voor concentratie van wonen met zorg in twee woonzorgzones / dienstengebieden?



3. Zetten we in op een goedkope voorraad met meer prijsdifferentiatie en ruimte voor sobere kwaliteit, of geven we voorrang aan het verbeteren van de kwaliteit van de (sociale huur)voorraad?

2 Keuze A: Woonprofiel Hillegom versterken

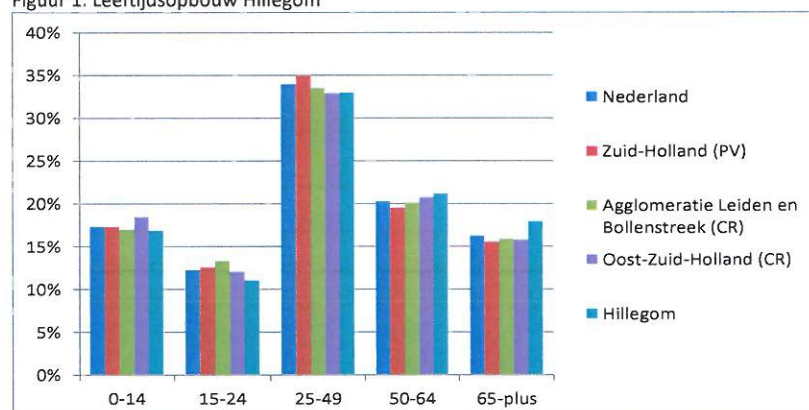
2.1 Enkele achtergronden bij deze keuze

Ter onderbouwing van keuzes voor het versterken van het woonprofiel van Hillegom geven we eerst enkele achtergronden van Hillegom. Hoe is het profiel van Hillegom op dit moment?

Hillegom relatief vergrijsd, maar laatste jaren vestiging van gezinnen

De gemeente Hillegom kent ten opzichte van de regio een relatief 'grijze' bevolking; met veel 50-plussers. De leeftijdscategorieën van 15 tot 25 jaar en van 25 tot 50 jaar zijn juist relatief ondervertegenwoordigd.

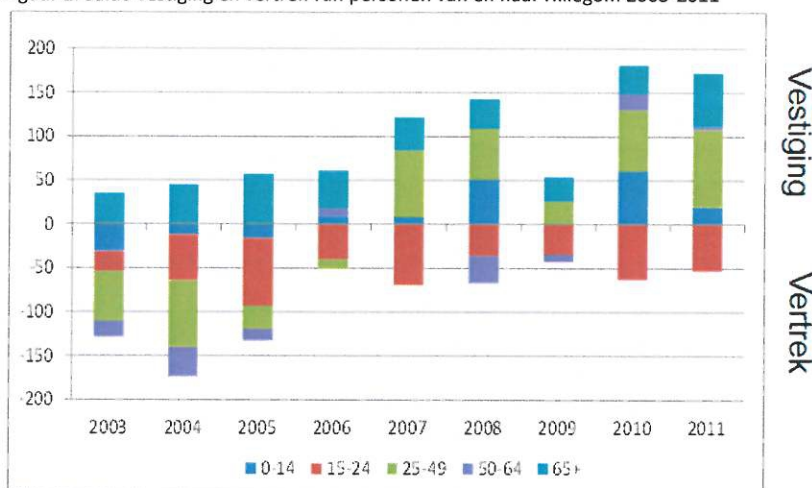
Figuur 1: Leeftijdopbouw Hillegom



Bron: woningmarktonderzoek regio Holland-Rijnland, 2013

Vestiging en vertrek van mensen in de afgelopen jaren leidt tot versterking van de leeftijdsopbouw van Hillegom. Mensen tussen 15 en 25 jaar vertrokken per saldo. Daarvoor komen jaarlijks voornamelijk 65-plussers terug. Vanaf 2007 komen ook mensen in de gezinsfase terug naar Hillegom. Dit is de periode dat de grootste bouwstromen in Getsewoud (Nieuw-Vennep) zijn afgerond en Hillegom laat zien aantrekkingskracht te kunnen uitoefenen op deze huishoudens.

Figuur 2: Saldo vestiging en vertrek van personen van en naar Hillegom 2003-2011

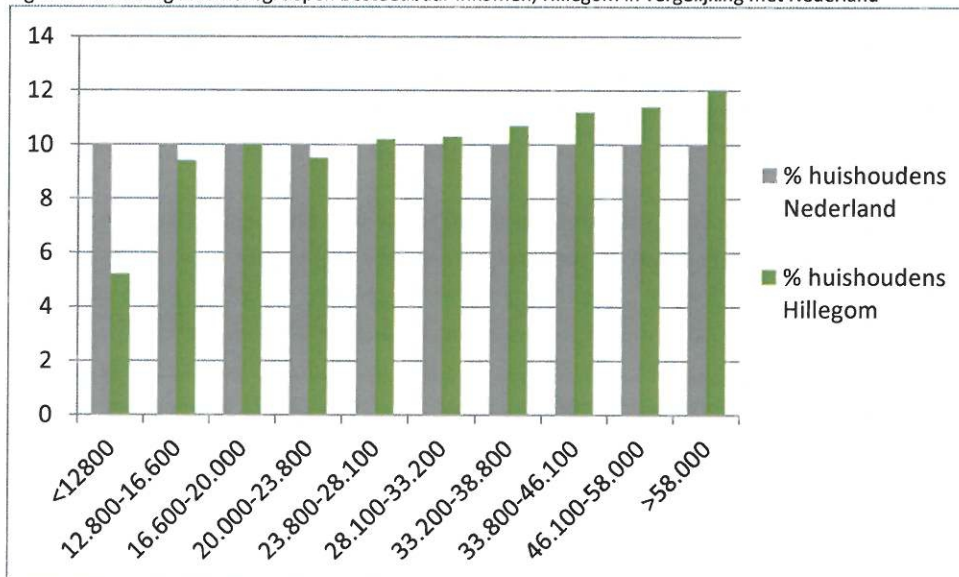


Bron: CBS, bewerking Companen.

Inkomensopbouw en ontwikkeling; gemiddeld toch wat hoger

In de gesprekken met organisaties uit Hillegom is vaak genoemd dat de gemeente relatief 'arm' is ten opzichte van de landelijke norm. Cijfers van het CBS over de inkomensopbouw laten zien dat Hillegom juist wat rijker is dan gemiddeld. Onderstaande figuur vergelijkt de inkomensgroepen in Hillegom met de landelijke inkomensverdeling. Landelijk zijn alle inkomensgroepen gelijk verdeeld, alle staafjes zijn even lang. In Hillegom zijn de laagste inkomens (de onderste 10%) juist weinig vertegenwoordigd en de hoogste inkomens (bovenste 20%) juist relatief veel.

Figuur 3: Verdeling inkomensgroepen besteedbaar inkomen, Hillegom in vergelijking met Nederland



Bron: CBS, bewerking Companen

2.2 Twee richtingen

Zetten we in op de instroom van koopkrachtige huishoudens of voorzien we primair in de behoeften van onze eigen bevolking?

Er was tijdens de Woondetectives-bijeenkomst consensus over de volgende ambities:

- We versterken het imago van Hillegom als kern waar je zorgeloos kunt wonen.
- Dit doen we door de fysieke kwaliteit van het dorp te vergroten: meer differentiatie in de kwaliteit en prijs van de woningvoorraad; de kwaliteit van de woonomgeving (openbare ruimte) verbeteren en bij nieuwbouw beter sturen op de kwaliteit van de plannen.
- We behouden een volwaardig voorzieningenniveau, zodat bewoners voor basisbehoeften niet het dorp uit hoeven.
- We verduurzamen bestaande woningen en de directe woon- en leefomgeving door het stellen van kaders.
- We versterken de leefbaarheid van Hillegom.

Richting 1: Inzetten op de instroom van koopkrachtige huishoudens

Voor behoud van een volwaardig en gedifferentieerd voorzieningenniveau in Hillegom – naast diverse winkels ook verenigingen en scholen – is het gewenst dat voor gezinnen met kinderen ruimte wordt gecreëerd in Hillegom. Een extra impuls kan hieraan gegeven worden door het aantrekken van koopkrachtige gezinnen. Ook voor de gewenste differentiatie in de wijken is dit een pre. Knelpunt is dat Hillegom momenteel hiervoor geen krachtig imago heeft. Kansen zijn gelegen in de gunstige ligging en relatief aantrekkelijke woningprijzen. Wij presenteren Hillegom als poort naar de Bollenstreek.

Hillegom dient binnen deze keuze te investeren in de fysieke kwaliteit van het dorp: de kwaliteit van de woonomgeving (openbare ruimte) verbeteren, te beginnen bij de entrees van het dorp en het vergroten van de differentiatie in de woningvoorraad. Bij nieuwbouw stuurt de gemeente op de kwaliteit van de plannen. Bij inbreiding en renovatie worden alleen ruime eengezinskoopwoningen van goede kwaliteit toegevoegd. De beperkte ruimte voor toevoeging op uitleglocaties, worden ingevuld met een karakteristiek woonmilieu dat aansluit bij de woonwensen van de kapitaalkrachtige doelgroep.

Keerzijde

- De positie van groepen die nu moeilijk een plek op de Hillegomse woningmarkt kunnen vinden, starters en jonge gezinnen, verbetert niet. Zij zoeken voornamelijk een sociale huurwoning of een betaalbare koopwoning (starters zoeken goedkope koopwoningen (<€ 200.000), jonge gezinnen betaalbaar (€200-250.000)). Deze zijn moeilijk verkrijgbaar, waardoor starters en jonge gezinnen buiten Hillegom een woning zullen zoeken. Als zij daar dan een leven opbouwen, keren ze minder snel terug naar Hillegom. Dit verstoort de sociale verbindingen in het dorp. Ook werkt het verdere afname van het aandeel jongeren in de hand.
- De investeringscapaciteit van de gemeente zal primair in het verbeteren van de openbare ruimte gaan zitten. Hierdoor zal er minder geld beschikbaar zijn voor andere zaken, zoals het creëren van maatschappelijke voorzieningen.
- Wijken met een eenzijdige woningvoorraad zijn lastig van karakter te veranderen. Bovendien zijn veel woningen in het bezit van particulieren, wat veranderen ingewikkeld maakt.
- De gemeente heeft al jaren de ambitie van meer groei. Er zijn al tal van plannen bedacht, maar tot op heden niet met het gewenste resultaat. Het is dan ook de vraag of deze ambitie haalbaar is. Daarbij speelt mee dat de gemeente weinig grond heeft en vrijwel alleen via kaderstelling de kwaliteitsambities kan bereiken.

- De markt voor duurdere koopwoningen is op dit moment een risicomarkt. Doordat afzetmogelijkheden beperkt zijn, zal het lang duren voordat deze “kwaliteitsambitie” bereikt is. Het is een strategie van lange adem, met als risico dat de strategie tussentijds van karakter verandert.
- Het huidige imago van Hillegom maakt het moeilijker om kapitaalkrachtige huishoudens aan te trekken.

Wat moet de gemeente doen als zij richting 1 uitvoert?

Als de gemeente deze strategie wil realiseren dient zij de leefomgeving aantrekkelijker te maken, zorgen voor voldoende bouwplannen waar woningen van goede kwaliteit worden gerealiseerd. Hiervoor maakt zij afspraken met ontwikkelaars en verbetert ze de ontsluiting en profilering van het dorp. Belangrijk is dan ook dat de afdeling Openbare Ruimte bij deze verandering wordt betrokken.

Richting 2: Hillegom voorziet primair in de behoeften van haar eigen bevolking

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor de zorg voor onze eigen inwoners. Daarom zorgen we dat er meer aanbod komt voor inwoners die nu moeilijk een plek op de woningmarkt kunnen vinden; met name starters en jonge gezinnen. Dit doen we door de voorraad goedkope huur- en koopwoningen te handhaven en behoud van prijsdifferentiatie in de sociale huursector. Omdat kopen voor een deel van de doelgroep niet haalbaar is, bevorderen we het bouwen van sociale koopwoningen en zetten we instrumenten in zoals startersleningen en een lage grondprijs. Zo voorkomen we dat starters en jonge huishoudens uit Hillegom vertrekken. Dit draagt bij aan de sociale structuren in het dorp en gaat ontgroening tegen. Door de inkomensgroei die deze jonge huishoudens doormaken, blijft het draagvlak voor basisvoorzieningen behouden. Voor de senioren zorgen we dat woningen en de woonomgeving levensloopgeschikt zijn. Hillegommers kunnen een leven lang in Hillegom wonen.

Keerzijde

- Deze strategie is te omschrijven als het handhaven van de status quo. Als de gemeente echt vindt dat de bevolking te eenzijdig is en het profiel van Hillegom niet sterk, dan is deze strategie niet effectief om hier iets aan te veranderen.
- Door vooral goedkope voorraad toe te voegen ontstaat er meer ruimte voor huishoudens met een laag inkomen. De vraag is of er voldoende financiële ruimte is om een goed voorzieningenniveau in stand te houden.
- De gewenste differentiatie van wijken is lastig te realiseren omdat er meer van hetzelfde wordt toegevoegd.
- Onderzoek wijst uit dat er op de lange termijn minder sociale huurwoningen nodig zijn (al is eerst een stijging van de behoefte te verwachten).

Wat moet de gemeente doen als zij richting 2 uitvoert?

De gemeente maakt prestatieafspraken met de corporatie over het behoud van de voorraad sociale huurwoningen. Ze reserveert bij bouwprojecten grond voor sociale koopwoningen, met een lage grondprijs zodat ontwikkelaars of de corporatie deze woningen kunnen bouwen. Met hen worden afspraken gemaakt over de voorwaarden. Aanvullend worden startersleningen verstrekt.

Advies Companen

- Zet vooral in op het bieden van geschikte woningen voor de inwoners van Hillegom. Voor samenlevingsontwikkeling is het goed om in de vraag naar woningen van starters en jonge gezinnen te voorzien, zo blijven deze groepen behouden voor de gemeenschap. Omdat de inkomens in

Hillegom tamelijk hoog liggen en de inkomens van deze groep doorgaans nog stijgen, zullen zij (op termijn) ook voor het draagvlak voor voorzieningen en de gedifferentieerde bevolking zorgen.

- Vang de behoefte van starters en jonge gezinnen die willen huren vooral op in de bestaande sociale voorraad. Daar is het eenvoudiger om een lage prijs - een belangrijk aspect voor deze groep – te hanteren. Voeg enige nieuwbouw toe voor jonge gezinnen die willen kopen, desgewenst ondersteund met arrangementen als sociale koop. Startersleningen vergroten de bereikbaarheid van woningen, maar hebben als nadeel dat er een prijsopdrijvend effect vanuit gaat, dus bevelen wij deze niet aan.
- Realiseer aanvullend, op bescheiden schaal, nieuwbouwprojecten met een uniek karakter voor kapitaalcrachtige inwoners, op de aantrekkelijke locaties die de gemeente in haar bezit heeft. Hoewel Hillegom geen imago heeft aantrekkelijk te zijn voor deze groepen, weet de gemeente sinds de bouwstromen van Getsewoud voorbij zijn gezinnen aan te trekken.
- Stel via kaders kwaliteitseisen, daar waar de gemeente geen grond bezit.
- Versterk de aantrekkelijke kwaliteiten en de eigenheid van het dorp. Vermijd de kwaliteit van een groeikern als Nieuw Vennep. Versterk daarnaast de kwaliteit van de openbare ruimte, te beginnen bij de entrees van het dorp, de plekken waar bezoekers Hillegom binnenkomen.
- Het aanbrenge van differentiatie in bestaande wijken is weinig kansrijk, omdat ingrepen in de bestaande woningvoorraad zeer duur zijn en de gemeente hier beperkte invloed heeft. Alleen bij complexen van verhuurders die op de nominatie staan voor groot onderhoud of sloop-nieuwbouw zien wij kansen voor kwaliteitsverbetering.
- Ouderen blijven graag in hun huidige omgeving wonen. Probeer de doorstroming van ouderen op gang te brengen, zodat woningen vrijkomen voor gezinnen. Houd er wel rekening mee dat dit proces traag gaat, vanwege woonlastenstijging bij verhuizing, gehechtheid aan de buurt en lage veranderbereidheid wegens ouderdom.
- Er zijn signalen dat de gemeente Haarlemmermeer 2000 nieuwe woningen bij Beinsdorp gaat bouwen, zogenaamde “parels” aan de Ringvaart. Feitelijk voeren zij de plannen voor het aantrekken van de koopkrachtige vraag uit, al is het de vraag wat het realiteitsgehalte is, gezien de bedenkingen die wij omschrijven (het plan is georiënteerd op Hillegom). Voordeel van dit plan is dat de gemeente Haarlemmermeer het risico loopt, terwijl deze wijk zorgt voor draagvlak voor voorzieningen in Hillegom. Hillegom dient zeker afstemming te zoeken met de gemeente Haarlemmermeer.

Gevraagde keuzes

Wij vragen de raad een keuze te maken:

1. Welke doelgroepen dienen de meeste prioriteit te krijgen: starters, jonge gezinnen, ouderen of kapitaalcrachtige gezinnen van buiten?
2. Dienen starters en jonge gezinnen vooral opgevangen te worden in de bestaande voorraad of zetten we in op nieuwbouw voor deze groep?
3. Waaraan dient de gemeente bij nieuwbouw en herstructurering voorrang te geven:
 - a) aan duurdere en dure eengezinskoopwoningen;
 - b) aan de bouw van woningen voor starters en jonge gezinnen (huurwoningen, met name appartementen en goedkope en betaalbare eengezinskoopwoningen)?
4. Moet de gemeente extra investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, te beginnen bij de entrees van het dorp, of is er geld nodig voor andere doelen?

3 Keuze B: spreiden of concentreren?

3.1 Enkele achtergronden bij deze keuze

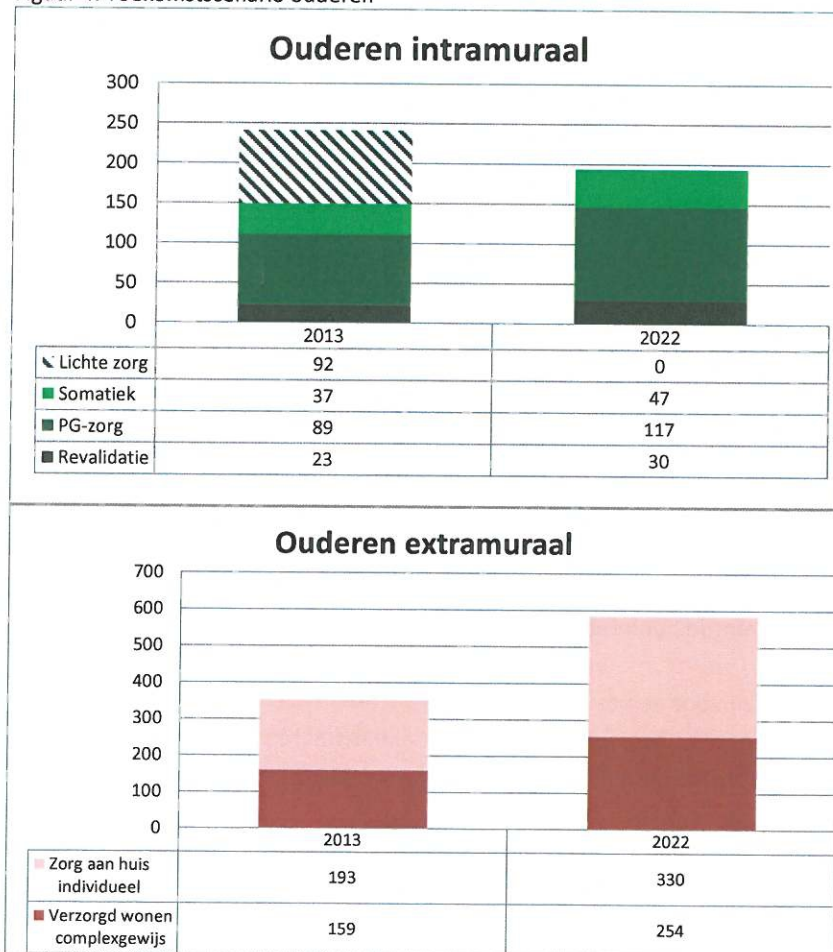
Zoals in het vorige dilemma al genoemd is, zal het aandeel ouderen in Hillegom de komende jaren toenemen:

- De groep van 55 tot 75 jaar bestaat nu uit 4.907 personen. Dit aantal groeit naar 5.716 personen in 2025 (+16%).
- Het aantal 75-plussers is nu 1.673 personen. Dit aantal groeit naar 2.505 personen in 2025 (+50%).

Door de vergrijzing enerzijds en het meer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag anderzijds (doordat indicaties voor verblijf in een zorginstelling zijn en worden aangescherpt) groeit de behoefte aan specifieke woonzorgvormen buiten de instellingen. Dit geldt zowel voor de verstandelijk gehandicapten-, GGZ- als ouderenzorg. Kijken we naar het aantal ouderen die in een zelfstandige woonsituatie zorg nodig heeft, dan zien we dat in 2022 dit aantal bijna verdubbeld is.

Ook vanuit verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychiatrische aandoening is er een groeiende behoefte aan zelfstandig wonen.

Figuur 4: Toekomstscenario ouderen



Bron: WoonZorgWeter Companen, 2014. Intramuraal betreft instellingszorg, extramuraal zorg aan huis

Deze ontwikkeling vraagt ander welzijns- en zorgaanbod en een geschikte en beschutte woonomgeving. Er zal een groter beroep gedaan worden op informele zorg: ondersteuning van buurtbewoners en familie.

3.2 Keuze Wonen en zorg:

Zorgen we in iedere wijk voor voorzieningen voor mensen met een zorgvraag of kiezen we voor twee woonzorgzones / dienstengebieden?

Er was tijdens de Woondetectives-bijeenkomst consensus over de volgende ambities:

- We creëren wijken met gedifferentieerde bevolkingsopbouw.
- Woningen worden zo veel mogelijk aanpasbaar gemaakt.
- Er zijn in iedere wijk voorzieningen en ontmoetingsfuncties, zodat zorgbehoevenden zolang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen.

Het is echter de vraag wat we daarbij onder een wijk verstaan. Wat past bij de schaal van Hillegom? Dient echt in elke buurt een volwaardig voorzieningenaanbod te zijn, of concentratie van voorzieningen in twee wijken.

Advies Companen

- Het creëren van voldoende voorzieningen in alle wijken is niet reëel en leidt tot onvoldoende kwaliteit. Concentreer voorzieningen daarom in de twee woonzorgzones en doe het daar goed. Stem de nieuwbouw af op de zorgvragende doelgroepen, maak woningen toegankelijk en verbeter de bereikbaarheid.
- Voorzie hier in de vraag naar beschutte woonvormen met betaalbare huurprijzen. Want vanwege regelgeving zal de vraag naar intramurale woonvormen teruglopen, de behoefte verdwijnt niet. Hoewel de meeste ouderen graag zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen, heeft een deel behoefte aan een veilige, beschutte woonomgeving. Voor mensen met een intensieve zorgvraag (die tot voor kort een indicatie voor verblijf in een verzorgingshuis kregen), is het nodig om wonen nabij zorg te organiseren zodat geen onwenselijke situatie in de thuissituatie ontstaat. Realiseer dit in de woonzorgzones.
- Organiseer daarnaast - in samenwerking met bewoners, zorg- en welzijnspartijen - dat er zorg en ondersteuning thuis wordt aangeboden, voor ouderen die zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. Dat aantal neemt toe, niet alle ouderen willen en kunnen naar de woonzorgzone verhuizen. Stimuleer daarom dat woningeigenaren hun woningen aanpassen en sluit hierbij aan op de initiatieven van de seniorenraad. Geef hierbij voorrang aan de woningen in de woonzorgzones.
- Spreek met corporaties af dat zij voor senioren hun woningvoorraad fysiek toegankelijker maken. De eisen van Woonkeur gaan erg ver, maar voer wel een aantal basisingrepen uit (bredere deuren, weghalen drempels, voldoende ruimte in hal en slaapkamer) en maak hierover afspraken met de corporaties. Geef voorrang aan de woningen in de woonzorgzones.
- Zet in op eigen kracht van de samenleving, bijvoorbeeld projecten waarbij bewoners elkaar ondersteunen en particuliere initiatieven voor de realisatie van ouderenwoningen.

Instemmen

Wij vragen de raad in te stemmen met de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente zet in op het realiseren van twee volwaardige woonzorgzones.

2. In de vraag naar beschutte woonvormen wordt voorzien.
3. Corporaties maken hun woningen voor ouderen toegankelijker en particulieren worden gestimuleerd om dit te doen, met voorrang voor woningen in de woonzorgzones.
4. We stimuleren en faciliteren initiatieven uit de samenleving.

4 Keuze C: Inzetten op goedkoop of kwaliteit

4.1 Enkele achtergronden bij deze keuze

Vanuit de wetgeving hebben woningcorporaties een primaire verantwoordelijkheid voor huishoudens met een inkomen tot circa € 34.000. In Hillegom hadden in 2012 ruim 3.200 huishoudens een inkomen tot € 34.000. Hiervan woont circa de helft in een huurwoning; 1.600 huishoudens. Mocht de economische groei uitblijven dan groeit deze doelgroep de komende jaren. Het beroep op sociale huurwoningen zal dan toenemen. Bij economisch herstel zal deze inkomensgroep mogelijk in omvang afnemen.

Tabel 1: Doelgroep en scheefheid 2012 en 2022, bij 0% economische groei

	2012	2022
EU-doelgroep	3.215	3.380 (+165)
Doelgroep in huur	1.607	
Doelgroep met huurtoeslag	1.000	

Bron: CBS, bewerking Companen.

De EU-doelgroep is primair aangewezen op een sociale huurwoning, omdat vrije sector huur en kopen financieel niet mogelijk zijn. In Hillegom staan momenteel in totaal 2.285 sociale huurwoningen, waarvan 1.830 goedkoper dan € 574. Dit aantal is voldoende voor de doelgroep die in een sociale huurwoning woont (1600 huishoudens). Dit betekent echter ook dat in de rest van de sociale woningvoorraad (circa 700 woningen) 'scheef' wordt gewoond: de bewoners van deze woningen hebben volgens de regels een te hoog inkomen voor deze huurwoningen. Het aandeel scheefwoners (30%) komt overeen met het landelijke beeld (28%). Er zijn op papier genoeg sociale huurwoningen, maar het is **niet** zo dat er genoeg sociale huurwoningen *beschikbaar* zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Er komen weinig woningen vrij, waardoor lage inkomens lang moeten wachten op een betaalbare woning.

Hetzelfde is zichtbaar bij de goedkopere sociale huurwoningen. Van de 2.285 sociale huurwoningen zijn er 1.830 goedkoper dan € 574. Deze woningen zijn bedoeld voor ontvangers van huurtoeslag. Ongeveer 1.000 huishoudens ontvangt huurtoeslag, 1660 zouden er gezien hun inkomen recht op hebben. Ook hier geldt dus dat deze woningen niet allemaal bewoond worden door huurtoeslagontvangers en dat er dus "scheef" gewoond wordt.

Tabel 2: Woningvoorraad corporaties in Hillegom

Prijs	Bedoeld voor doelgroep	Woningvoorraad in 2013
Goedkoop (tot €375)	Huurtoeslagontvangers: <€21.600 (1-2 persoonshuish.) of < € 29.325 (3- of meer-phh)	430
Betaalbaar (€ 375-574)		1.400
Duur (€ 574-681)	Tot €34.678	360
Vrije sector (vanaf € 681)	Vanaf € 34.679	95

Bron: ministerie BZK 2013 en STEK.

Vraag is of dit aantal sociale (goedkope, betaalbare en dure) huurwoningen passend is bij de vraag van de toekomst. Het antwoord op deze vraag is afhankelijk van de volgende ontwikkelingen:

- De groei van de doelgroep in de toekomst (in het huidige economische tijdsgewricht is er sprake van groei).
- De betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Woonlastenramingen laten zien dat voor veel huishoudens met een inkomen tot € 34.000 enkel de goedkope en betaalbare sociale huurwoningen (tot tot € 574) betaalbaar zijn. In het bijzonder is dit het geval voor huishoudens met een inkomen tot € 28.000.
- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor deze doelgroep (door doorstroming die vooral van scheefwoners moet komen) blijkt in Hillegom kritisch, omdat enerzijds het aantal mutaties beperkt is (6,4% van de woningen komt jaarlijks vrij) en anderzijds er veel reacties op deze woningen zijn. De gemiddelde inschrijfwarde bedraagt 45 maanden.

Tabel 3: Aantal reacties en acceptatiegraad woningtype in 2012

	Mutaties	Gemiddeld aantal reacties
Hillegom	206	142
Lisse	118	135
Voorhout	26	137
Stek	350	139

Bron: jaarrapportage Woonzicht.

Voor scheefwoners is het moeilijk om op eigen kracht buiten de sociale huursector een woning te vinden. Koopwoningen zijn vaak te duur, vanwege beperkte hypotheekruimte. In Hillegom heb je voor circa € 180.000 een 'instap-gezinswoning'. Hiervoor is een inkomen tussen € 40.000 en € 48.000 nodig. De groep met een middeninkomen (tussen de €34.000 en circa €43.000) lijkt dus in de praktijk ook aangewezen te zijn op een sociale huurwoning. Dit betreft 12% van de scheefwoners die nu dus ook in een sociale huurwoning wonen. Overigens is de groep middeninkomens niet erg groot, circa 1.100 huishoudens.

Tabel 4: Indicatie leencapaciteit naar inkomen

Bruto jaarinkomen	Hypotheek	Woningwaarde
€ 34.000	€ 145.100,00	€ 139.561,00
€ 40.000	€ 170.700,00	€ 164.190,00
€ 48.000	€ 204.900,00	€ 197.028,00

Bron: Rabobank, 2014.

4.2 Keuze inzetten op goedkoop of kwaliteit:

Zetten we in op een goedkope voorraad met meer prijsdifferentiatie en ruimte voor sobere kwaliteit, of geven we voorrang aan het verbeteren van de kwaliteit van de gemiddeld genomen duurdere voorraad.

Er was tijdens de Woondetectives-bijeenkomst consensus over de volgende ambities:

- We zetten de voorraad sociale huurwoningen gericht in voor huishoudens met een inkomen tot € 34.000.
- We behouden een voorraad goedkope woningen.
- We leggen een duidelijker verband tussen prijs en kwaliteit.

Richting 1: We zetten in op een goedkope voorraad met meer prijsdifferentiatie en ruimte voor sobere kwaliteit

Iedereen in de sociale sector wordt momenteel te veel over één kam geschoren. Er worden geen gradaties in prijs gemaakt (alles tot € 699 huur is sociaal), terwijl er wel een heel verschil is in wat je kunt betalen met een inkomen van € 20.000 of € 30.000. De huurtoeslag compenseert dit voor velen onvoldoende. Daarom is het belangrijk om ook in het sociale segment meer differentiatie in prijsopbouw aan te brengen, dat wil zeggen dat er een goedkope voorraad aanwezig is. Maar om een lage prijs mogelijk te maken, staat daar ook differentiatie in kwaliteit tegenover. Goedkope woningen worden met een lagere kwaliteit aangeboden dan we volgens de huidige normeringen gewend zijn (uiteraard wel binnen de grenzen van het Bouwbesluit). Zo kunnen de onderhouds- en bouwkosten van sommige sociale huurwoningen omlaag, zodat het makkelijker wordt om deze toe te voegen. Voor de groep lage inkomens behouden we zo een voorraad echt goedkope woningen.

De vraag naar deze goedkope woningen komt in veel gevallen vanuit de starters, zij zijn vooral gericht op een lage prijs. Voor hen is een aanbod goedkope woningen gewenst. Denk aan containerwoningen die weer weg kunnen als er geen vraag meer is, woningen die normaal gesproken gerenoveerd zouden worden of leegstaande panden. Bij leegstaande panden kan via klusconcepten voor bewoners de prijs gedrukt worden. Daarbij is het wel belangrijk dat het casco van deze woningen op een goed niveau ligt. Door een lagere kwaliteit is een goedkope voorraad mogelijk voor de corporatie.

Keerzijde

- Het verhogen van de woningprijzen is voor de corporatie van belang om de vermogensheffing te kunnen betalen.
- Woningen met een lagere kwaliteit hebben een mogelijk negatieve uitstraling op de kwaliteit van de woonomgeving.
- We gooien gevoelsmatig de verworvenheden van onze volkshuisvesting te grabbel: goed wonen voor lage inkomens. Dit vraagt dan ook een gedachteswitch.
- Op de lange termijn (vanaf 2020) zijn er naar verwachting minder sociale huurwoningen nodig. Als er woningen van lage kwaliteit worden toegevoegd, hebben deze geen toekomstwaarde meer.

Wat moet de gemeente doen als zij richting 1 uitvoert?

Prestatieafspraken maken met de corporatie over aantallen en prijzen van sociale huurwoningen, inclusief sloop en renovatie, (juridisch) ruimte bieden aan tijdelijke bouw, gericht toewijzen via het lokale maatwerk in de huisvestingsverordening, geven van een zienswijze wanneer de corporatie woningen overhevelt naar haar commerciële tak (of dochteronderneming). Dit laatste wordt mogelijk wanneer de nieuwe herzieningswet van kracht is.

Richting 2: We geven voorrang aan het verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

We hebben genoeg sociale huurwoningen, alleen worden die door mensen bewoond die daar gezien hun inkomen geen recht op hebben (scheefwoners). De druk op de huurwoningmarkt is nu weliswaar groot, maar dat komt vooral doordat er te weinig woningen beschikbaar komen. Als we kijken naar het inkomen van huishoudens, dan hebben we strikt genomen teveel huurwoningen. Op korte termijn neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe, als gevolg van de economische situatie. Zodra de economie aantrekt, zal de vraag ernaar afnemen en kunnen we toe met minder sociale huurwoningen. Vanaf dat moment vergroten we de mogelijkheden voor middeninkomens, door huurwoningen te verkopen of in het vrije-huursegment (> €700) aan te bieden. Deze woningen dienen van goede kwaliteit

te zijn, daarom zetten we nu al in op het toevoegen van kwaliteit in de sociale huursector. Dit kan via sloop-nieuwbouw en renovatie van verouderde complexen. Dit draagt tevens bij aan het vergroten van de kwaliteit en differentiatie in wijken. Dit kost geld. Door heffingen heeft Stek dit geld niet zomaar voor handen. Huurverhogingen zijn dan nodig, waarbij via gericht huurbeleid betaalbaarheid geregeld kan worden.

Om in de actuele vraag van middeninkomens te voorzien, voegen we ook woningen in het midden-segment toe (huurprijzen van € 700 tot 900, kooprijzen van € 170 tot 250.000).

Keerzijde

- Het toevoegen van kwaliteit betekent dat huren verhoogd worden, vaak tot vlak onder de liberalisatiegrens (€ 699). Dit betekent meer dure huurwoningen en minder goedkope huurwoningen.
- Er is een groep die niet veel huur kan betalen, ondanks huurtoeslag. Zij kunnen in de problemen komen als de goedkope voorraad verdwijnt.
- Het door laten groeien van sociale huurwoningen naar vrije-sector huur kan alleen als daar ook vraag naar is. Bovendien moet Stek deze woningen financieren met leningen die niet geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en dus relatief duur zijn. De consumentenvraag is onzeker, evenals het rendement. Huishoudens zijn nog niet gewend om meer te betalen voor huurwoningen.
- Het financieren van goede nieuwbouwhuurwoningen voor een lage prijs is zeer moeilijk, ook voor corporaties. Dit geldt óók voor huurwoningen met een prijs tussen € 700 en 900. Laatstgenoemde zijn nauwelijks rendabel te verhuren, zeker als dit eengezinswoningen betreft. Corporaties moeten hiervoor namelijk leningen tegen marktrentes aantrekken. Beleggers vinden het rendement te laag. Als we dit willen zal de gemeente mogelijk een bijdrage moeten leveren.
- Door betaalbare koopwoningen toe te voegen is er minder ruimte voor het toevoegen van duurdere woningen voor koopkrachtige huishoudens, indien dit gewenst is.

Wat moet de gemeente doen als zij richting 2 uitvoert?

Prestatieafspraken maken met de corporatie over aantallen en prijzen van sociale huurwoningen en ruimte bieden voor de verkoop van sociale huurwoningen, gericht toewijzen via het lokale maatwerk in de huisvestingsverordening, gebruik maken van de toekomstige mogelijkheid om tijdelijke contracten te bieden, realiseren van middeldure huur- en betaalbare koopwoningen bij nieuwbouwplannen via gebieds- en bestemmingsplannen, lage grondprijzen en anterieure afspraken maken met ontwikkelaars en corporatie.

Advies Companen

- Breng meer prijsdifferentiatie aan in de huurvoorraad. Dit betekent dat er een lagere kwaliteit voor goedkope woningen geaccepteerd wordt ten behoeve van betaalbaarheid voor lage inkomens. Zo zijn de beheerkosten omlaag te brengen en wordt bespaard op kosten voor renovatie of sloop-nieuwbouw. Randvoorwaarde is dat de kwaliteit voldoet aan het bouwbesluit en woningen een nette uitstraling hebben. Woningen voor de middeninkomens behouden hun kwaliteit.
- Sluit aan bij de huurprijs die doelgroepen kunnen betalen. Formuleer een kernvoorraad van woningen tot € 28.000 voor de laagste inkomens / huurtoeslagontvangers. Dit dient wel aan te sluiten bij de financiële positie van de corporatie.
- Maak afspraken met Stek over hun sloopplannen, want woningen die tegen einde levensduur lopen zijn juist met een lage prijs te verhuren.

- Een beperkt deel van de sociale huurwoningen kan geliberaliseerd worden om in de vraag van middeninkomens te voorzien.
- Een consequentie is dat de fysieke kwaliteit van wijken niet wordt aangepakt. Het effect hiervan valt mee, wijken zijn niet zeer onaantrekkelijk. Bovendien is het aantrekken van koopkrachtige huishoudens kansrijker in nieuwe wijken of buurten met weinig sociale huurwoningen. Vergroot desnoods met enkele ingrepen de uitstraling van woningen.
- Vergroot de beschikbaarheid van goedkope woningen door tijdelijke woningen te realiseren en door woningen in leegstaande bedrijfspanden aan te bieden, waarbij bewoners zelf ook enige werkzaamheden voor hun rekening nemen. Hierbij geldt dat aan regelgeving moet worden voldaan.
- Vergroot de beschikbaarheid van sociale huurwoningen niet structureel, want op de lange termijn is dit niet nodig. Overweeg om nu huurwoningen toe te voegen en op termijn het verkoopprogramma te intensiveren. Dat betekent doorgaans wel dat de beste woningen verkocht worden en de kwaliteit van de sociale voorraad soberder wordt dan nu het geval is. Het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen is lastig, dit zal een financiële inzet van de gemeente vragen, zoals lage grondprijzen.

Gevraagde keuzes

Wij vragen de raad de volgende vragen te beantwoorden:

1. Moet er meer prijsdifferentiatie in de voorraad sociale huurwoningen gehanteerd worden?
2. Staat de gemeente toe dat er huurwoningen zijn met een lagere basiskwaliteit, of moet de kwaliteit van de woningen vergroot worden om de kwaliteit van wijken te verbeteren?
3. Wil de gemeente voorzien in de vraag van middeninkomens door woningen in het middensegment toe te voegen?
4. Wil de gemeente nu sociale huurwoningen laten toevoegen om in de huidige grote vraag naar deze woningen te voorzien?
5. Mogen op termijn meer sociale huurwoningen verkocht worden?