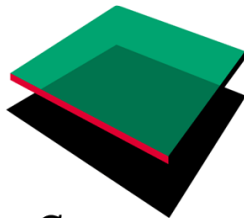


Companen

Gemeente Hillegom

Structuurvisie thema wonen 2009-2013

18 mei 2009



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 534.75

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Hillegom

Structuurvisie thema wonen 2009-2013

18 mei 2009

Inhoud

1. Hillegom: wonen voor de toekomst	1
1.1. Waarom een Structuurvisie thema Wonen?	1
1.2. Totstandkoming Structuurvisie thema Wonen: het traject	2
1.3. Leeswijzer	4
2. Bouwstenen voor de Structuurvisie thema Wonen	5
2.1. Evaluatie lokaal woonbeleid	5
2.2. Demografische ontwikkelingen	6
2.3. Woningvoorraadontwikkelingen en vraag en aanbod	8
2.4. Kwaliteiten van woonmilieus	11
2.5. Wonen-welzijn-zorg: organiseren van nieuwe woonzorgarrangementen	13
3. Hoofdpijnen van de visie op wonen in Hillegom	16
4. Evenwichtige bevolkingsopbouw	18
5. Doelgroepen van beleid	22
5.1. Prioriteit voor jonge huishoudens	22
5.2. Huisvesting van senioren	26
5.3. Tijdelijke arbeidsmigranten uit Oost-Europa (tamoës)	29
5.4. Indicatief woningbouwprogramma	30
6. Typisch Hillegoms en kwaliteit van woonmilieus	34
6.1. Inzet op sociale en ruimtelijke kwaliteit van woonmilieus	34
6.2. Betaalbaar wonen = duurzaam wonen	35
7. Samenhang in wonen, welzijn en zorg	38
7.1. Concept nieuwe woonzorgzone lichtere lading geven	38
7.2. Uitbouwen dienstengebied	39
8. Uitvoering van beleid	42
8.1. Rollen van partijen	42
8.2. Monitoring en evaluatie	42

1. Hillegom: wonen voor de toekomst

1.1. Waarom een Structuurvisie thema Wonen?

De gemeente Hillegom wil adequaat inspelen op de woonwensen van morgen door middel van een nieuwe Structuurvisie thema Wonen voor de periode 2009-2013. Sinds het vaststellen van de woonvisie uit 2004 is er een aantal ontwikkelingen in gang gezet. Zo zijn er diverse woningbouwprojecten gerealiseerd en is de woonzorgzone Elsbroek in ontwikkeling. Bovendien heeft de gemeente haar structuurvisie vastgesteld. Het staat de gemeente voor ogen deze visie te vertalen naar locaties en hierover met de belanghebbenden (exploitatie-) afspraken te maken. Een onderbouwde, nieuwe visie op het wonen is een belangrijke basis voor de programmatische vertaling hiervan en biedt een leidraad voor verdere afspraken over exploitatie en verevening. En daarom noemen we het Structuurvisie thema Wonen.

Hillegom in kort bestek

Hillegom, een kern in de luwte van de Randstad met een dorps karakter. Op 1 januari 2008 telde Hillegom ruim 20.350 inwoners en een woningvoorraad van ruim 8.500 woningen. Met een ligging nabij Leiden en Haarlem en in het Groene Hart is het er aantrekkelijk wonen. De gemeente is trots op haar bollenteelt, maar Hillegom is anno 2008 meer dan dat alleen: ruimte voor bedrijvigheid en een ruim aanbod aan winkelveorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Met de komst van een treinstation is de aantrekkelijkheid van Hillegom als woonplaats verder versterkt.



De Structuurvisie thema Wonen heeft voor de gemeente Hillegom drie functies:

- **Ondersteuning bij regievoering:** Een belangrijk instrument voor de gemeente bij de uitvoering van het woonbeleid zijn 'zachte' instrumenten: communicatie met partners uit het veld. De juridisch harde instrumenten zijn relatief beperkt. De rol van de gemeente stoelt daarmee meer en meer op gezag. Voor de uitvoering van het beleid is een breed draagvlak onontbeerlijk. De Structuurvisie thema Wonen, en vooral de manier waarop deze tot stand komt, is een onmisbaar onderdeel bij die regievoering.
- **Relatie leggen met relevante beleidsterreinen:** Eigentijds woonbeleid kan zich niet beperken tot de woning zelf, maar zal een bredere optiek moeten hanteren. Dit vraagt een goede aansluiting met andere beleidsterreinen, zoals bijvoorbeeld welzijn, zorg en leefbaarheid. Zo levert de Structuurvisie thema Wonen een bijdrage aan de integraliteit van het gemeentelijk beleid.
- **Praktische basis voor beleidsuitvoering:** De Structuurvisie thema Wonen heeft ook een heel praktische basis voor het "dagelijkse" beleid en de beleidsuitvoering: het biedt het programmatisch vertrekpunt voor de vaststelling van bestemmingsplannen, zeker in het licht van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet (Grextwet).

Structuurvisie thema Wonen is verdere uitwerking van Structuurvisie

Recent heeft de gemeente haar structuurvisie Hillegom vastgesteld. De Structuurvisie thema Wonen biedt een thematische uitwerking van deze structuurvisie. Het is een belangrijke uitwerking omdat hierin de kwalitatieve richtingen voor locatieontwikkeling zijn uitgewerkt. Wij stellen voor de Structuurvisie thema Wonen vast te stellen als thematische uitwerking van de Structuurvisie. Hiermee biedt de Structuurvisie thema Wonen een stevige onderbouwing voor het gesprek van de gemeente met ontwikkelaars, en een belangrijk en realistisch richtinggevend kader voor bestemmingsplannen. Dit komt de realiseerbaarheid van de ambities uit de Structuurvisie thema Wonen visie ten goede. Dit stelt eisen aan het totstandkomingsproces voor de Structuurvisie thema Wonen, met name voor wat betreft de interactie met belanghebbenden. Inhoudelijk moet de Structuurvisie thema Wonen aan de vormvereisten voor de Structuurvisie voldoen. Een belangrijk vereiste is de aanhechting van een uitvoerings- of actieplan. Die werken we in het vervolg uit. Hierin geven we ook de ruimtelijke onderbouwing van de keuzes.

1.2. Totstandkoming Structuurvisie thema Wonen: het traject

De Structuurvisie thema Wonen komt tot stand via een dynamisch proces. Wij schetsen achtereenvolgens welke stappen doorlopen zijn om tot de Structuurvisie thema Wonen in 2009-2013 te komen.

Voorbereiding

De gemeente Hillegom heeft als aftrap voor de Structuurvisie thema Wonen een startnotitie opgesteld. Hiervoor heeft zij diverse belanghebbenden in de gemeente geconsulteerd. Op basis van deze consultatie is een lijst gemaakt van thema's waarop de Structuurvisie thema Wonen antwoorden moet formuleren. Het gaat dan om:

- Demografische ontwikkeling.
- Huisvesting starters.
- Huisvesting ouderen en realisatie van een tweede of derde woonzorgzone.
- Werking nieuw woonruimte-verdelingssysteem.
- In beeld brengen bestaande voorraad, binnen welke segmenten in de markt wordt vaker elders een woning gezocht en / of treed vaker instroom van buitenaf op, waardoor de interne woningmarkt minder goed functioneert.
- Versterking identiteit wonen in Hillegom.
- Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten.
- Mogelijkheden en behoefte aan woonmilieus / woonvormen met een intensief / dubbel grondgebruik.
- Nieuwe WRO en grondexploitatiewet.

Stap 1: Formatie en evaluatie Woonvisie 2004

Belangrijk bij het vaststellen van een nieuwe Structuurvisie thema Wonen is deze vooraf te laten gaan door een evaluatie van de eerdere Woonvisie. Daartoe zijn er aan de begeleidingsgroep enkele gerichte vragen gesteld. Daarnaast zijn wethouder Weijers en is directeur De Greef van woningstichting PAGO/ Stek geïnterviewd.

Ook hebben we in deze fase een eerste gedachteswisseling met de raadscommissie Ruimte gehad. Tijdens deze bijeenkomst hebben we samen nagedacht over de thema's

die aan de orde moeten komen in de Structuurvisie thema Wonen. In het kader zijn de belangrijkste onderwerpen uit de discussie opgenomen:

- Kansen bieden aan (retour)starters die in Hillegom willen wonen. Dit kan door bouwen van goedkope koopwoningen, met steun uit het fonds sociale woningbouw. Hierbij moet gezocht worden naar 'quick-wins'.
- In het verlengde hiervan het binden van gezinnen door een breed beleid voor werken, voorzieningen en passende woonmilieus.
- Aandacht is nodig voor de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid in Hillegom: in bestaande wijken en bij nieuwbouw. De unieke selling points van Hillegom moeten hiertoe versterkt worden.
- Flexibiliteit en aanpasbaarheid van nieuwbouwwoningen is noodzaak om zo tijdig in te kunnen spelen op veranderende vragen.
- De ontwikkeling van een tweede (kleinschaliger) woonzorgzone. Dit vraagt nieuw aanbod van beschermd wonen en woonzorgcomplexen.

Stap 2: Analyse woonopgaven Hillegom

Ter voorbereiding op de Structuurvisie thema Wonen is Hillegomse woningmarkt nauwkeurig in kaart gebracht, zodat woonwensen en woonmotieven zichtbaar worden. Dit is gebeurd door een enquête onder 459. Inwoners van de gemeente. Daarnaast zijn 277 starters geënquêteerd over hun woonvoorkeuren.

Wij hebben in de analyses nodige aandacht besteed aan de functie van de bestaande woningvoorraad. Dit is gebeurd door een doorstroomanalyse, waarin gerealiseerde verhuisbewegingen zijn geanalyseerd.

Ook is de woonbehoefte van specifieke doelgroepen onderzocht. Het gaat dan om de behoefte aan woonzorgarrangementen en de mogelijke ontwikkeling van nieuwe woonzorgzones.

Meer en meer is de huisvestingsvraag van tijdelijke arbeidsmigranten onderwerp van discussie. Om zicht te krijgen op de huisvestingssituatie van tijdelijke arbeidsmigranten is een aantal werkgevers in de gemeente geïnterviewd. Basisinformatie specifiek over de Polen in de regio hebben we opgevraagd bij het Informatiepunt Polen (IPP).

Input deskundigen en stakeholders: Forumbijeenkomst

Essentieel voor de regievoering van de gemeente is de totstandkoming van beleid in samenspraak met de meest betrokken organisaties. In een Woonforum zijn de bevindingen die uit de integrale analyses komen voorgelegd aan deskundigen en belangengroepen, zoals corporaties, makelaars, lokaal actieve projectontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen, maar ook jongeren, het seniorenpodium, de werkgroep 'Meer wonen voor ouderen', etc. In het verloop van de rapportage vindt u diverse verwijzingen naar de resultaten van dit woonforum. Hier geven we alvast enkele hoofdpunten van de mening van de aanwezigen:

- Mensen voelen zich gebonden aan Hillegom. Veel aanwezigen waren geboren en getogen Hillegommers. Zij waarderen Hillegom vanwege de rustige groene ligging, centrale ligging in de Randstad, nabijheid van werkgelegenheid, sociale samenhang en de aanwezige voorzieningen.
- Het is belangrijk dat de gemeente een evenwichtige opbouw behoudt. Daarvoor is een zekere groeiambitie noodzakelijk. Tevens is dit nodig om de starters in de gemeente kansen te bieden.

- Groei komt niet vanzelf. De gemeente moet met ontwikkelaars meer doorzettingsmacht laten zien. Er moet nu echt gebouwd gaan worden.
- Het is voor starters moeilijk om aan een betaalbare en kwalitatief acceptabele woning te komen in Hillegom. Woningen in de bestaande voorraad hebben niet altijd de kwaliteit die starters willen. Nieuwbouw heeft de voorkeur.
- Wel is het belangrijk om de groep starters goed te definiëren. Het gaat naast de echte starters van huis uit, ook om jonge gezinnen die terug willen keren naar Hillegom. Behoudt van groepen heeft echter de voorkeur. Ook willen aanwezigen zicht op de omvang van de groep starters.
- Senioren zijn een groep die in omvang steeds belangrijker wordt. Dit moet in het beleid tot uitdrukking komen. Er zijn verschillende onderzoeken door ouderen zelf gedaan om de behoefte naar specifieke seniorenwoningen in beeld te brengen. Conclusie uit al deze onderzoeken is dat er een substantieel tekort is aan geschikte woningen.
- Toevoegen van woningen voor senioren kan ook door aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Het seniorenpodium heeft hiertoe reeds een initiatief voorgesteld 'Langer blijven wonen in je woning'. Dit initiatief krijgt een positieve reactie vanuit de aanwezigen.
- Naast aanpassing van bestaande woningen is ook nieuwbouw van nultredenwoningen gewenst.
- Er blijkt draagvlak voor een tweede woonzorgzone. Het aantal toe te voegen woonzorgarrangementen in Hillegom is dermate groot dat dit niet alleen in Elsbroek zou moeten. Wel wordt door aanwezigen ondersteund dat een tweede woonzorgzone echt een andere invulling moet krijgen dan Elsbroek: meer wijkfuncties en minder gemeentelijke of bovengemeentelijke functies.

1.3. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken schetsen we de Structuurvisie thema Wonen voor de gemeente Hillegom. We starten in hoofdstuk 2 met een korte analyse van de woningmarktsituatie voor de gemeente. Hierbij gaan we in op een evaluatie van de vorige woonvisie, en veranderingen in bevolkingssamenstelling en woningvraag.

In hoofdstuk 3 geven we de gemeentelijke visie op wonen in hoofdlijnen weer (4 pijlers). Dit werken we in de hoofdstukken hierna verder uit in beleidsvoornemens:

- Hoofdstuk 4 gaat over het bereiken van een evenwichtige bevolkingsopbouw
- Hoofdstuk 5 gaat over de doelgroepen op de woningmarkt die prioriteit krijgen
- Hoofdstuk 6 biedt zicht op de gewenste kwaliteit van het wonen en de woonmilieus.
- Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de ontwikkelingen rond wonen en zorg en de eventuele tweede woonzorgzone.

Het rapport sluit af met hoofdstuk 8 die over de samenwerking en evaluatie en monitoring van de Structuurvisie thema Wonen gaat.

Als bijlage bij de Structuurvisie thema Wonen is er het rapport Woningmarktanalyse Hillegom. Hierin zijn de uitkomsten van de analyses ter onderbouwing van de Structuurvisie thema Wonen beschreven. Ook volgt op deze Structuurvisie thema Wonen nog een afzonderlijk uitvoeringsprogramma (verwachting juli 2009). In dit uitvoeringsprogramma vertaalt de gemeente de ambities naar concrete actiepunten en een potentiële invulling en globale exploitatie per locatie.

2. Bouwstenen voor de Structuurvisie thema Wonen

Wij schetsen in dit hoofdstuk een selectie van belangrijke thema's. Wij gaan achtereenvolgens in op:

- Evaluatie vorige woonbeleid.
- Prognose van de ontwikkeling van Hillegom.
- Functioneren van de woningmarkt, voor verschillende groepen (starters, gezinnen, senioren).
- Kwaliteit van de woonomgeving.
- Samenhangend aanbod van wonen-welzijn-zorg.

Per thema beschrijven we enkele achtergronden.

2.1. Evaluatie lokaal woonbeleid

Naast de kersverse structuurvisie heeft Hillegom nog de beschikking over de woonvisie van 2004. Belangrijk bij het vaststellen van een nieuwe Structuurvisie thema Wonen is deze vooraf te laten gaan door een evaluatie van de eerdere woonvisie. Daartoe zijn aan de begeleidingsgroep enkele gerichte vragen gesteld. Daarnaast zijn wethouder Weijers en directeur De Greef van PAGO / Stek geïnterviewd.

Voorts hebben we de meetbare doelen uit de woonvisie geëvalueerd op basis van gerealiseerde prestaties in de afgelopen jaren. In de bijlage vindt u een verslag van deze evaluatie. Hier geven we de belangrijkste bevindingen weer.

De algemene indruk is dat de Woonvisie 2004 een zeer bruikbaar document was. Het levert algemene beleidsambities die nog altijd waarde hebben voor het gemeentelijke en corporatiebeleid.

- De kwantitatieve ambities uit de woonvisie (groei naar 23.000 inwoners) en het daarvoor benodigde woningbouwprogramma zijn geenszins gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bleef ver achter bij de ambities. En ook zijn onvoldoende woningen voor specifieke doelgroepen gerealiseerd. De woonvisie heeft daarmee onvoldoende geleid tot de uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma.
- De woonvisie heeft een belangrijke basis opgeleverd voor de uitvoering van sociaal woonbeleid. Het bood meetpunten voor de realisatie van het woningbouwprogramma, prestatieafspraken, het fonds sociale woningbouw en de richtlijn 30% sociaal. Met name het fonds bleek onvoldoende juridisch houvast te bieden voor verevening ten gunste van sociale woningbouw bij locatieontwikkeling.
- Hoewel de ambities gedeeld worden, bestaat behoefte aan scherpere beleidskeuzes. Waar leg je als gemeente prioriteit. Ook verdienen deze keuzes een steviger fundament in analyses.
- Aandachtspunt is verder dat in Hillegom het maatschappelijk en economisch draagvlak onder voorzieningen vermindert. Dit zet ook mantelzorg onder druk. De ontwikkeling van het wonen moet deze trend afremmen. Een evenwichtige bevolkingsontwikkeling zou deze ontwikkeling nuanceren.

- De groeiambitie naar 23.000 wordt zeer absoluut gezien. Veel essentiëler is de kwaliteitsambitie die met deze groei gerealiseerd kan worden. Daar zou de nieuwe woonvisie zich sterker op moeten richten.

2.2. Demografische ontwikkelingen

Recent heeft de gemeente haar structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie heeft de gemeente de ambitie om te groeien naar 23.000 inwoners bestendigd. De gemeente wil zo enerzijds zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van de bevolking, en anderzijds het draagvlak onder voorzieningen behouden. Wij belichten deze ambitie vanuit verschillende invalshoeken:

- Evenwichtige bevolkingsopbouw; hoe ontwikkelt de bevolking zich zonder groeiambitie, hoe met groeiambitie?
- Draagvlak voor voorzieningen; kunnen we staven dat de groeiambitie bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen?

Evenwichtige bevolkingsopbouw: ontgroening en vergrijzing

Een evenwichtige bevolkingsontwikkeling is van belang voor een breed palet aan maatschappelijke functies in de gemeente; van voorzieningen tot verenigingen en burenhulp. In een tweetal prognoses heeft de gemeente in beeld laten brengen in hoeverre de bevolking zich evenwichtig kan ontwikkelen. De eerste prognose gaat uit van de eigen behoefte, als gevolg van geboortes minus sterfte. De tweede prognose neemt de groeiambitie van de gemeente Hillegom als vertrekpunt.

Tabel 2.1: Ontwikkeling bevolking in Hillegom per scenario naar leeftijdsklassen

	2008		2020 (eigen woningbehoefte)		2020 (ontwikkelingsambitie)	
0-15	3.481	17%	3.270	16%	3.940	17%
15-25	2.392	12%	2.100	10%	2.410	10%
25-35	2.238	11%	2.210	11%	2.855	12%
35-45	3.082	15%	2.620	13%	3.285	14%
45-55	3.183	16%	2.750	14%	3.225	14%
55-65	2.750	13%	2.810	14%	3.015	13%
65-75	1.814	9%	2.440	12%	2.610	11%
75+	1.558	8%	2.000	10%	2.175	9%
Totaal	20.498	100%	20.200	100%	23.515	100%

Bron: Companen.

Uitgaande van de eigen behoefte (basisscenario) zal het aantal inwoners tot 2020 licht dalen.

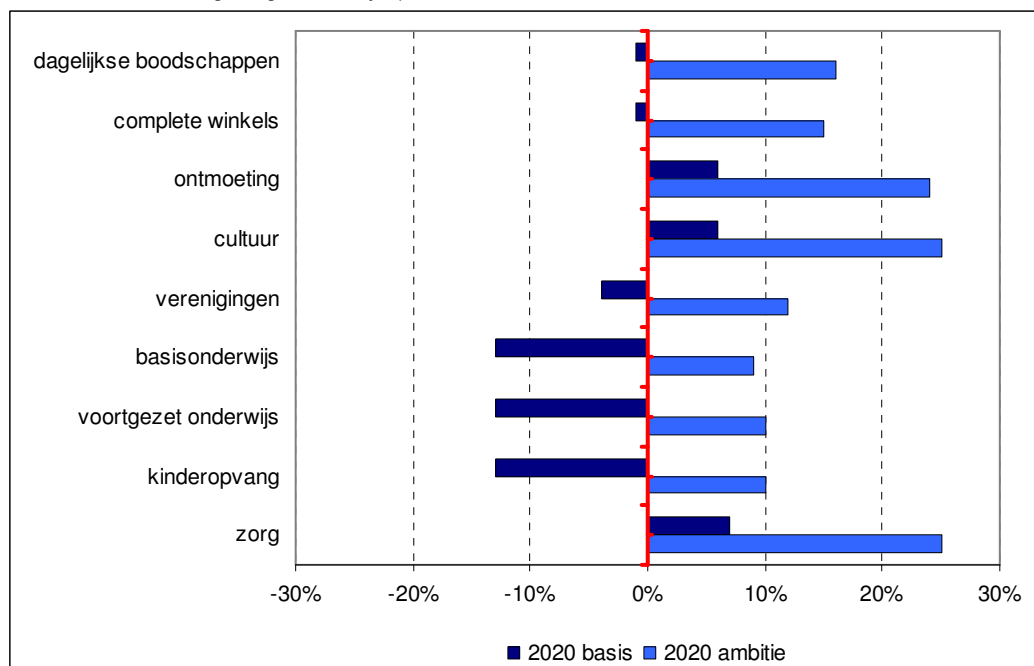
- Bij enkel groei volgens de eigen behoefte daalt het aantal jongeren (ontgroening). En ook mensen in de gezinsleeftijd zijn er dan minder (tussen 35 en 55 jaar). Het aantal 55-plussers stijgt daarentegen.
- Bij groei volgens de ontwikkelingsambitie groeit het aantal jongeren de komende jaren; hetzelfde geldt voor mensen in de gezinsleeftijd. De vergrijzing (het aantal 55-plussers) verandert verhoudingsgewijs beperkt. De verschuivingen zijn in die situatie dan ook minder groot; de bevolking is dan ook evenwichtiger.
- De groeiambitie is afhankelijk van vestiging van gezinnen met kinderen. Dat is op de woningmarkt doorgaans de meest mobiele groep. De 'eigen-behoefte' trend is echter niet uniek voor Hillegom, maar speelt in heel Nederland. Hillegom moet dus vissen in

een vijver die steeds minder gevuld is. Daarbij komt dat buurgemeenten als Noordwijkerhout zich ook richten op deze groep.

Draagvlak voor voorzieningen (winkels, verenigingen, onderwijs, cultuur etc.)

Hillegom kent een behoorlijk voorzieningenaanbod. Door economische schaalvergroting staat dit aanbod onder een continue druk. De onderstaande figuur brengt de toekomstverwachting van het gebruik van voorzieningen in beeld. Het gebruik in 2008 hebben we op 100 gesteld. Het indexcijfer geeft vervolgens aan of er sprake is van potentiële groei dan wel afname in klandizie bij voorzieningen: een voorbeeld: bij groei volgens de eigen behoefte zou het aantal schoolgaande kinderen fors afnemen (met meer dan 10%). Bij groei volgens de groeiambitie groeit het aantal schoolgaande kinderen met circa 10%.

Figuur 2.1: Gemeente Hillegom. Ontwikkeling klandizie diverse voorzieningen (exclusief effecten schaalvergroting aanbodzijde)



Bron: Woonwensenonderzoek Companen, 2008.

Bij deze vergelijking moeten we ook nog rekening houden met schaalvergroting bij commerciële voorzieningen. Dit betekent dat er steeds meer klanten nodig zijn om een winkelvestiging overeind te houden. Voor de komende tien jaar zou de klandizie met circa 20% moeten groeien om deze schaalvergroting bij te houden. Dit lukt zelfs bij het groeiscenario niet (circa +15%).

2.3. Woningvoorraadontwikkelingen en vraag en aanbod

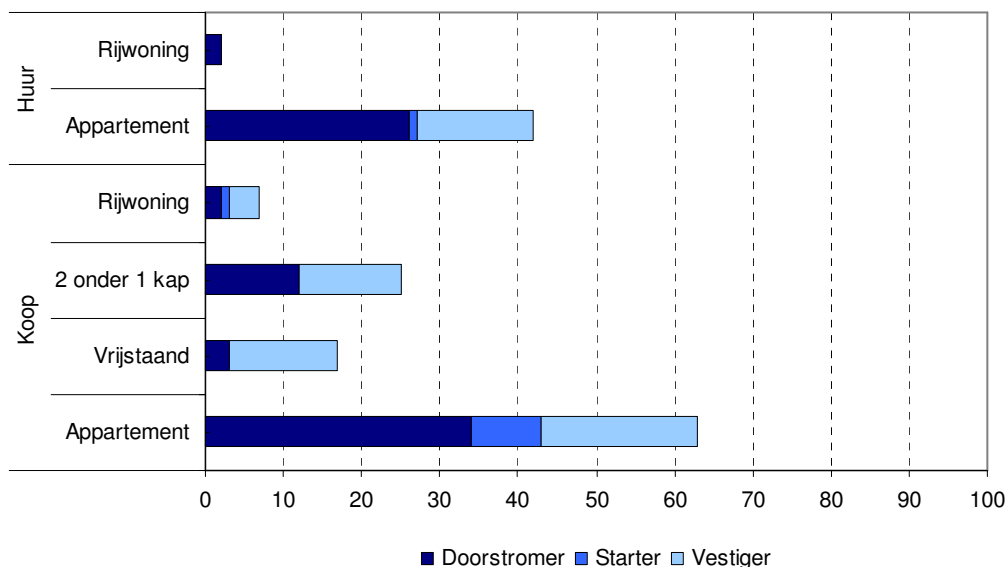
In het woonbeleid uit 2004 stonden enkele doelgroepen centraal: *jongeren (starters en gezinnen met jonge kinderen) en ouderen en zorgvragers*. Deze keuze is breed.

Ter onderbouwing van deze keuze hebben wij een woonvoorkeurenenquête uitgevoerd. In deze enquête hebben mensen aan kunnen geven of zij naar tevredenheid wonen, of dat zij eventueel willen verhuizen. De enquête biedt zicht op de woonvoorkeuren van inwoners van Hillegom.

Doorstroming op de woningmarkt

Wij hebben de effecten van nieuwbouw vanaf 2006 in beeld gebracht. Welke nieuwbouw komt bij wie terecht? En draagt dit bij aan doorstroming? Opvallend is dat in ruim 40% van de nieuwbouwwoningen een vestiger uit een andere gemeente woont. De vestigers komen vooral uit Haarlemmermeer (ruim 50%), gevolgd door Haarlem, Lisse en Noordwijkerhout.

Figuur 2.2: Gemeente Hillegom. Nieuwbouwwoningen naar herkomst huishouden



Bron: Gemeente Hillegom, bewerking Companen (2009).

- De meeste doorstromers hebben de stap naar een huur- of koopappartement gemaakt. Dit zijn vooral de oudere huishoudens.
- Starters zijn beperkt in nieuwbouw terecht gekomen. Alleen bij koopappartementen blijken zij aan bod te zijn gekomen. Bij de doorstroomketens blijken overigens ook weinig starters te profiteren van de vrijkomende woningen (een vijftal op 166 nieuwbouwwoningen).
- Een substantieel deel van de nieuwbouwwoningen komt dus bij vestigers van buiten de gemeente terecht: 40%. Ook in door doorstroming vrijkomende woningen komen veel vestigers, in ruim 50% van de vrijkomende woningen. Vestigers zien we in bijna alle segmenten terug. Toch worden relatief gezien vooral veel vrijstaande woningen en in mindere mate tweekappers gekocht door huishoudens van buiten de gemeente.

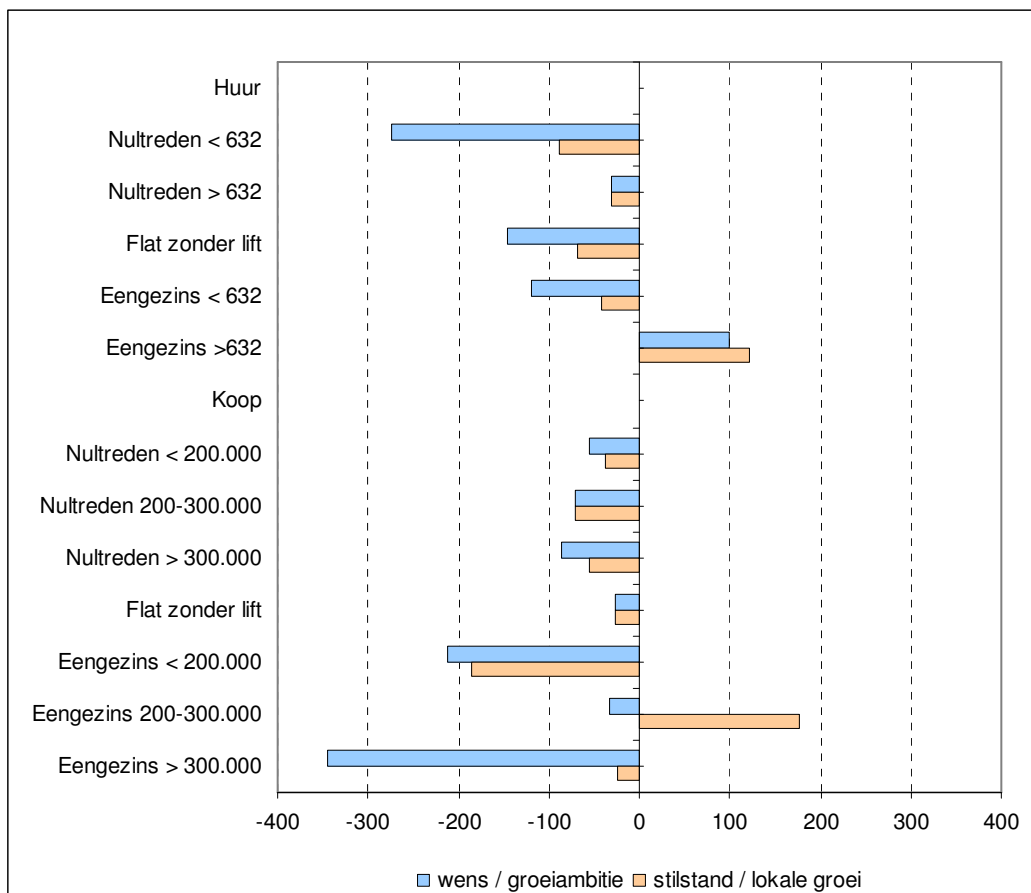
Integrale woonopgaven

Vanuit de enquête hebben we de woonwensen van mensen die willen verhuizen, vergeleken met de woningen die deze groep achterliet. Immers met die vrijkomende woningen wordt deels weer voorzien in een woningvraag. Omdat een dergelijke analyse te eenzijdig uit zou gaan van de optimale wensen van mensen, voegen we hier een tweede somberder scenario aan toe.

- Scenario 1: woonwensen worden optimaal vervuld, gemeente realiseert haar groei-ambitie volledig.
- Scenario 2: stilstand in het realiseren van woonwensen (onder meer door de kredietcrisis), gemeente realiseert enkel voldoende nieuwbouw voor de lokale Hillegomse behoefte.

In de figuur zijn de uitkomsten weergegeven. Aan de kant van de minnen (links) staan de potentiële woningtekorten (vraag substantieel groter dan het aanbod). Aan de andere kant (rechts) staan de potentiële risicomarkten (vraag is er relatief beperkt).

Figuur 2.3: Hillegom, potentiële fricties op de woningmarkt bij twee ontwikkelingsscenario's 2008-2013



Bron: Woonenquête Hillegom 2008 / 2009.

- Bij een optimale doorstroming en groei van Hillegom is er vooral een tekort aan duurdere eengezinskoopwoningen (boven € 300.000). Ook is er dan veel doorstroming van 55-plussers naar een nultredenwoning (woning zonder trap en drempels) in de huursector.
- Deze vragen worden aanzienlijk kleiner als de doorstroming stagneert (huidige situatie). Met name de vraag naar eengezinskoopwoningen is dan aanzienlijk kleiner. Dit komt ook doordat in dit scenario vestiging van buiten de gemeente is beperkt.
- De vraag naar nultredenkoopwoningen en eengezinskoopwoningen tot € 200.000 blijft in alle situaties vrij constant. De afhankelijkheid van vestigers of doorstroming lijkt hier beperkter.

Vergelijking met onderzoek 2004

- De vraag naar huurwoningen ligt naar omvang en kwaliteiten redelijk gelijk met 2004. Er is een punt van verschil. Rijkere senioren kiezen nu vaker voor een appartement dan destijds. In 2004 lag de voorkeur wat meer bij grondgebonden seniorenwoningen.
- In de koopsector doet zich een aantal (logische) verschuivingen voor:

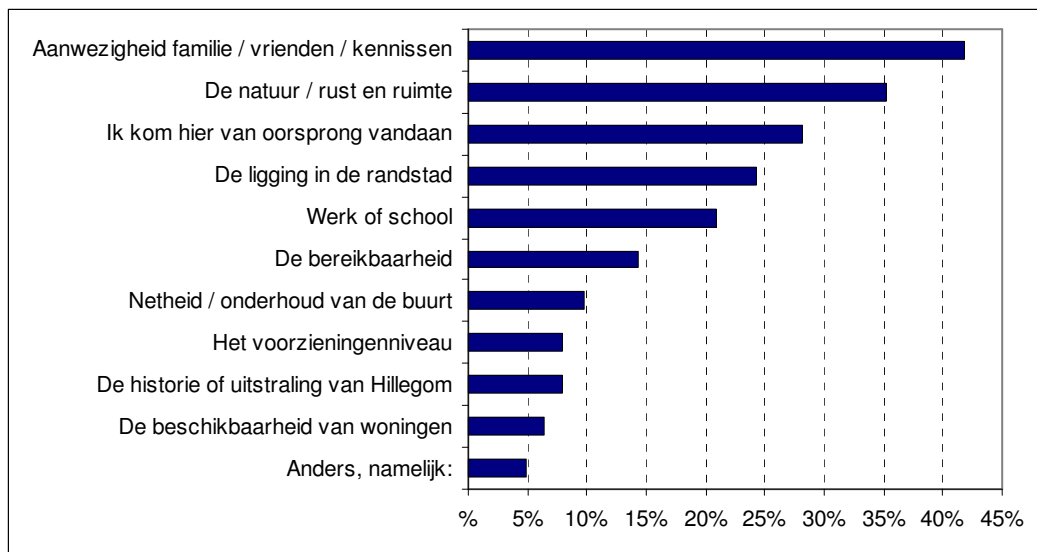
- de vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen is aanzienlijk groter dan in 2004 (verdubbeld)
- de vraag naar dure grondgebonden koopwoningen (vanaf 400.000 à 500.000) is redelijk gelijk gebleven aan 2004
- de appartementenvraag in de koopsector is in het goedkope segment groter dan in 2004, in het segment vanaf 200.000 verhoudt deze zich tot 2004.

Op grond van de onderzoeksuitkomsten zou vooral het goedkope koopsegment prominenter naar voren moeten komen in het woningbouwprogramma. Dit gaat ten koste van dure eengezinskoopwoningen. Dit past ook in de tijdsgeschiedenis, maar is naar exploitatie moeilijk te realiseren.

2.4. Kwaliteiten van woonmilieus

Het wonen in Hillegom wordt gewaardeerd vanwege: de ligging van Hillegom, in de Randstad nabij grote voorzieningen- en werkgelegenheidscentra, en tevens in een rustige landelijke omgeving. Tevens is de sociale samenhang een belangrijk aandachtspunt. Veel Hillegommers zijn zeer gehecht aan hun sociale omgeving. Tenslotte kan Hillegom bogen op een behoorlijk voorzieningenaanbod.

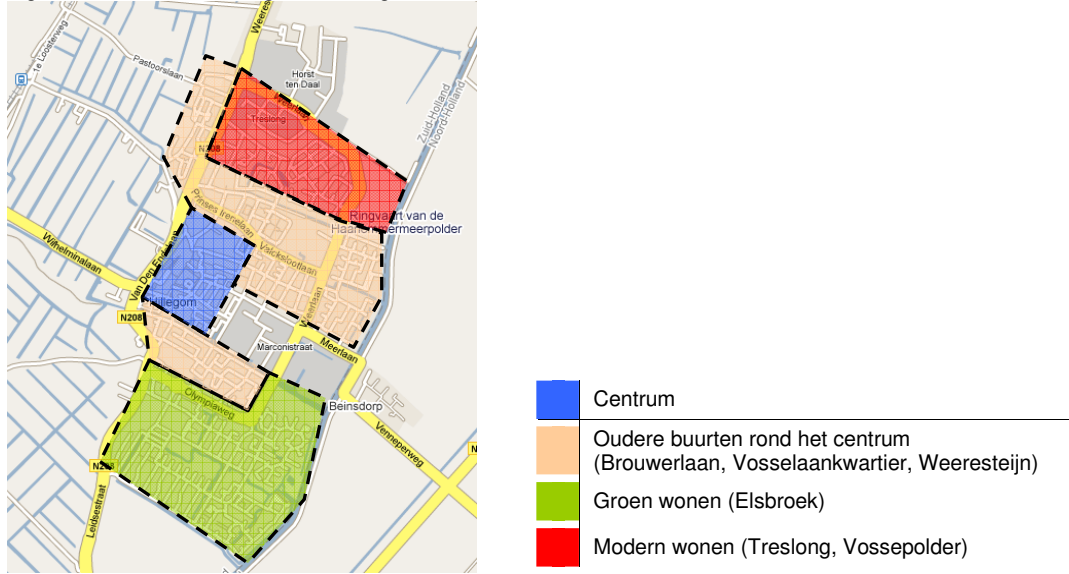
Figuur 2.4: Gemeente Hillegom. Waardering/binding met omgeving



Bron: Woonenquête Hillegom 2008 / 2009.

In Hillegom is een aantal woonmilieus te onderscheiden. Wij hebben op basis van de enquête de waardering van enkele aspecten uit de woonmilieus in beeld gebracht. We maken hierbij gebruik van de volgende woonmilieu-indeling die op basis van kennis van de Hillegomse situatie door medewerkers van de gemeente en Stek in beeld is gebracht.

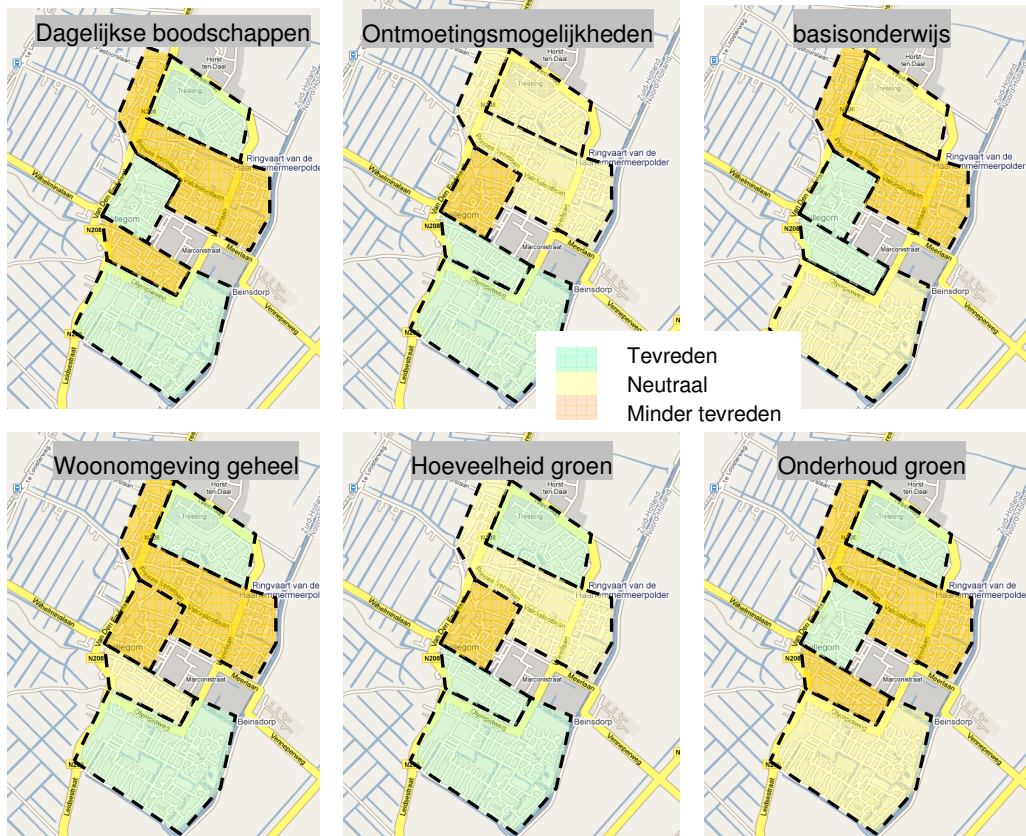
Figuur 2.5: Gemeente Hillegom. Indeling naar woonmilieu



De waardering per woonmilieu hebben we in de volgende kaartbeelden geïllustreerd:

- De ruime en groene woonwijken aan de dorpsrand krijgen doorgaans een hoge waardering voor de woonomgevingskwaliteit. Ook zijn hier de nodige basisvoorzieningen redelijk aanwezig.
- In het centrumgebied en de oudere wijken rond het centrum vraagt de woonomgeving de nodige aandacht. Ook voorzieningen vragen in de oudere wijken rond het centrum aandacht.

Figuur 2.6: Waardering woonomgevingsaspecten per woonmilieu



Bron: Wonenquête Hillegom 2008 / 2009.

2.5. Wonen-welzijn-zorg: organiseren van nieuwe woonzorgarrangementen

De gemeente Hillegom werkt momenteel samen met aanbieders voor wonen, welzijn en zorg aan de realisatie van de woonzorgzone Elsbroek. Met deze ontwikkeling wil de gemeente op eigentijdse wijze inspelen op nieuwe vragen rond wonen met welzijn en zorg. We belichten hierbij enkele aandachtspunten.

Vermaatschappelijking van de zorg; zorg aan huis

Er is vooral als gevolg van de vergrijzing een groeiende groep van mensen die te maken heeft met beperkingen. Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een verzorgings- of een verpleeghuis terechtkwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking - zo lang als mogelijk is - zelfstandig blijven wonen (met zorg aan huis). Dit vraagt nieuw aanbod van bijzondere woonvormen. Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'. Door minder zorg in instellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgeenheden (deconcentratie) moet beter ingespeeld worden op de wensen van zorgvragers. Dit leidt tot een verschuiving in de behoefte aan type woningen / wonen met zorg.

Deze ontwikkeling past ook binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning die per 1 januari 2007 is ingegaan. De Wmo gaat ervan uit dat burgers in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor het oplossen van hun problemen en die van hun naasten (zelfredzaamheid, civil society). De gemeente is verantwoordelijk voor een vangnet voor mensen die zelfstandig wonen, maar zelf geen zorg kunnen organiseren door gebrek aan mantelzorg en / of financiële middelen. En de gemeente is verantwoordelijk voor regie over een samenhangend stelsel van wonen-welzijn-zorg op lokaal niveau.

Met de woonzorgzone ondersteunt de gemeente deze ontwikkeling. In de woonzorgzone zijn namelijk binnen een bepaald gebied optimale condities geschapen voor wonen met zorg en welzijn: goede dienstverlening, inrichting openbare ruimte en geschikte woonzorgconcepten.

Behoeftewoonzorgconcepten

Naast de locatievraag speelt bij de keuze voor een tweede (en misschien zelfs ook derde, waar?) woonzorgzone de behoeftevraag een grote rol. Is er vanuit zorgvragers behoefte hieraan?

Wij hebben de behoefte aan woonzorgvarianten doorgerekend op basis van kengetallen van het Kenniscentrum Wonen en Zorg. Daarbij gaan we uit van de volgende definities.

Verschillende woonvormen, met of zonder zorg

Zorg-niveau minimaal ↑ ↓ Zorg-niveau maximaal	Normaal wonen	Wonen in een gewone woning. Deze vraag is onderdeel van de reguliere vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt.
	Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
	Beschermd wonen / kleinschalig intramuraal	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.
	Grootschalig intramuraal wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.

De opgave is opgebouwd uit de vraag die ontstaat door de autonome groei van de bevolking. Dat wil zeggen, door het natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Grootste speler is hierbij de vergrijzing.

Tabel 2.2: Gemeente Hillegom: Vraag en aanbod woonzorgarrangementen tot 2015 (voorzichtige extramuralisering / andante)

	Normatieve behoefte in 2015	Actuele aanbod (2008)	Toekomstig aanbod	Fricities tot 2015
Verzorgd wonen	355	20	40	- 315
Kleinschalig beschermd wonen	90	175	200	+ 200
Grootschalig beschermd wonen	290	170	175	- 115

Bron: Aedes-Arcare Kenniscentrum Wonen-Zorg, Leeftijdspecifieke normen Companen

- Na realisatie van de woonzorgzone Elsbroek blijft in Hillegom nog een substantiële aanvullende behoefte aan verzorg wonen.
- Kijken we naar kleinschalig beschermd wonen en grootschalig beschermd wonen dan blijkt het aanbod niet in balans met de behoefte. In de praktijk blijkt de definiëring tussen kleinschalig en grootschalig beschermd wonen in dit geval dicht bij elkaar te zitten, waardoor tekorten en overschotten tussen beide woonzorgarrangementen onderling compenseren.

Voorzieningen woonzorgzone

Een dubbeltje welzijn kan een euro aan zorg voorkomen. Een goede woonzorgzone heeft een op de vraag afgestemd aanbod van welzijnsdiensten. We onderscheiden daarbij haal- en brengdiensten.

- **Haaldiensten.** Vaak worden welzijnsdiensten aangeboden in / rondom de steunpunten. Voor veel mensen is een ontmoetingsplek in de buurt daarbij zeer belangrijk. Gewoon een plek waar je binnenloopt, een kop koffie drinkt, buurt-bewoners ontmoet. Zo'n plek kan vereenzaming voorkomen (bijvoorbeeld bij ouderen).
Voorbeelden van haaldiensten: culturele activiteiten, sportactiviteiten, sociaal restaurant, ontmoeting, dagbesteding, fysiotherapie, ergotherapie, winkels, pin, etc.
- **Brengdiensten.** Sommige diensten worden aan huis gebracht: *Voorbeelden van brengdiensten: maaltijdservice, kapper / pedicure, klussendienst, alarmering, tafeltje dekje, administratieve hulp. Deels niet-commercieel, deels ook wel commercieel.*

3. Hoofdpijnen van de visie op wonen in Hillegom

Op grond van de discussie en analyses met betrokken partners komt de gemeente Hillegom met een heldere visie op het wonen. Kern van deze visie is dat de gemeente met haar woonbeleid wil werken aan:

**Een evenwichtige en sociale dorpsgemeenschap met een compleet
voorzieningenaanbod van commerciële en collectieve voorzieningen.
Al met al; een prettige woonplek voor iedereen die in Hillegom wil wonen.**

De nieuwe Structuurvisie thema Wonen past daarmee in de lijn van eerdere woonvisies; uit 1999 en 2004. Sinds 2004 is de situatie op de woningmarkt gewijzigd en dat vraagt op onderdelen aanpassing in de uitvoering van beleid. De centrale ambities blijven in grote lijnen overeind.

Deze centrale ambitie wil de gemeente realiseren via een viertal beleidslijnen:

1. **Pijler 1: Werken aan een evenwichtige bevolkingsopbouw (hoofdstuk 4):** Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te bewerkstelligen is een zekere groei van Hillegom nodig. Daarbij hanteert de gemeente als richtlijn een inwonertal van 23.000 inwoners in 2020; omdat dit aantal kansen biedt voor een substantiële sturing in bevolkingsopbouw (naast de autonome ontwikkeling van de gemeente). Tevens draagt dit bij aan min of meer voldoende draagvlak voor voorzieningen.
2. **Pijler 2: Doelgroepen van beleid (hoofdstuk 5):** De aandacht voor specifieke groepen op de woningmarkt moet bijdragen aan de gewenste evenwichtige bevolkingsopbouw. Dan is vooral aandacht nodig voor groepen die momenteel weinig kansen hebben op de woningmarkt, zoals jonge huishoudens (waaronder gezinnen en starters). Maar ook beleid voor andere groepen vraagt aandacht; simpelweg omdat groepen getalsmatig aan belang winnen, zoals de zeer gedifferentieerde groep senioren.
Ook enkele kleinere groepen vragen aandacht, omdat hun plek in Hillegomse gemeenschap aandacht vraagt. We denken dan vooral aan (tijdelijke) arbeidsmigranten.
3. **Pijler 3: Typisch Hillegoms en karakteristieke woonmilieus (hoofdstuk 6):** Essentieel voor een ontwikkeling die recht doet aan de eigenheid van de Hillegomse woonmilieus is zicht op de kwaliteiten. Het gaat om de rust en ruimte van het wonen in het groen voor een brede laag van de bevolking, de diversiteit en het dorpse karakter van de stedenbouwkundige opzet, de centrale ligging in de Randstad en het aantrekkelijke voorzieningenniveau. Ontwikkelingen moeten passen binnen deze eigenheid, en waar nodig de kwaliteiten van Hillegom versterken. De foto's bieden zicht op deze kwaliteiten.



4. **Pijler 4: Woonzorgzone-ontwikkeling (hoofdstuk 7):** nieuwe ontwikkelingen vragen om oplossingen. Een belangrijke ontwikkeling is de verandering in de wijze waarop zorg aan mensen aangeboden wordt: minder in grootschalige instellingen en meer bij mensen thuis in de wijk. Dit vraagt concepten waarin wonen, welzijn en zorg goed op elkaar zijn afgestemd. De ontwikkeling van de woonzorgzone Elsbroek speelt hier reeds op in. Ook in andere delen van Hillegom wil de gemeente een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg aanbieden.

In de volgende hoofdstukken werken we deze beleidslijnen uit. Belangrijk is daarbij dat we vooral aandacht besteden aan de uitvoering van het beleid. Immers daar blijkt vaak onvoldoende aandacht voor. En succesvol beleid staat of valt met aandacht voor uitvoeringsmogelijkheden.

4. Evenwichtige bevolkingsopbouw

Groei nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw

In de voorgaande woonvisies en de structuurvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om te blijven bouwen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor deze ambitie is een zekere extra groei van de gemeente noodzakelijk, waarbij de gemeente inzet op een richtgetal van 23.000 inwoners in 2020. Met dit aantal blijft de bevolkingssamenstelling in evenwicht en wordt het draagvlak onder voorzieningen bestendig.

Het bereiken van deze ambities is geen sinecure. Deze ambitie van 23.000 inwoners in 2020 bestaat namelijk al enige tijd.

Tabel 4.1: Hillegom, bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling 1998-2008 (feitelijk), 2008-2020 (prognose)

	bevolking	woningen	
Volkshuisvestingsplan 1999:	20.480	8.113	
Woonvisie 2004:	20.588	8.426	(+53 / jaar)
Per 1.1.2008:	20.348	8.538	(+28 / jaar)
Ambitie 2020:	23.000	10.645	(175 / jaar)
			(eigen behoefte: 45 / jaar)

Bron: CBS, Companen.

- Sindsdien (1999) is de bevolking nauwelijks gegroeid. Er zijn de afgelopen jaren gemiddeld jaarlijks tussen 30 en 50 woningen toegevoegd.
- Voor de groeiambitie zou de gemeente de komende jaren fors meer moeten gaan bouwen. Dit betekent een forse trendbreuk. Dit heeft betekenis voor de projectenorganisatie, financiën, marktverwachtingen bij ontwikkelaars, etc. Daarbij komt nog de huidige kredietcrisis die veel ontwikkelingen afremt.

Woonforum en evenwichtige bevolkingsopbouw

Tijdens het woonforum kwam naar voren dat de aanwezigen willen vasthouden aan de gestelde groeiambitie, omdat de aanwezigheid en het behoud van het huidige voorzieningenniveau op prijs wordt gesteld. Bovendien hecht men veel waarde aan de evenwichtige bevolkingsopbouw. De vraag is hoe deze ambitie niet een dode letter blijft, maar serieus wordt opgepakt.

Beleid voor een evenwichtige bevolkingsopbouw

De bevolkingsontwikkeling van de gemeente laat vooral een stevige afname bij gezinnen met kinderen zien. Zij zijn wel belangrijke dragers voor de voorzieningenstructuur van de gemeente. Daarom wil de gemeente de komende jaren een steviger accent zetten op het binden en werven van jongeren en gezinnen met kinderen. Met name voor jongeren liggen er kansen om hiermee duurzaam te bouwen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. In het volgende hoofdstuk werken we deze doelgroepambitie verder uit.

Productie onder druk door concurrentie uit de regio en kredietcrisis

In dit hoofdstuk richten we ons vooral op de wijze waarop de productie gerealiseerd kan worden. Immers reeds jaren heeft de gemeente het voornemen om een aanzienlijke woningbouw te realiseren. Tot op heden blijft de productie hierbij achter. En de komende jaren is de realisatie niet eenvoudig. Immers buurgemeenten als Haarlemmermeer en Noordwijkerhout ontwikkelen in een vrij constante bouwstroom nieuwe locaties. Deze

locaties concurreren met Hillegomse ontwikkelingen. De gemeente moet derhalve goed beslagen ten ijs komen om haar ambities waar te maken.

Figuur 4.1: Ontwikkellocaties in de gemeente Haarlemmermeer (links) en Noordwijkerhout / Mossenest (rechts)

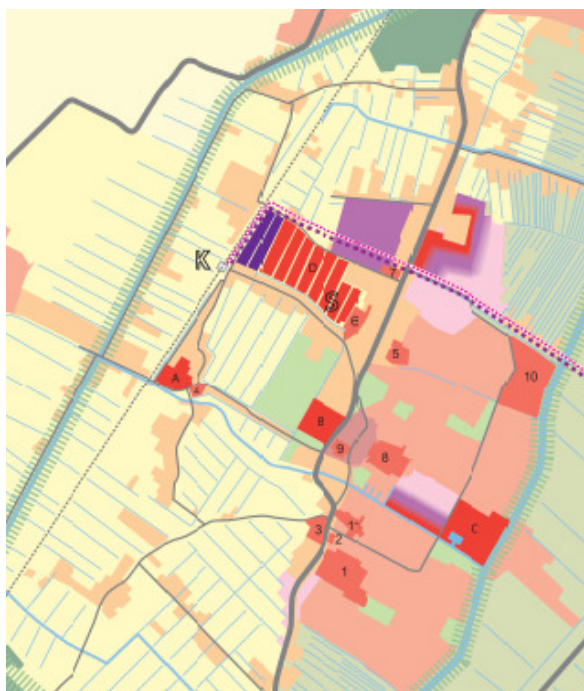


Bron: Gemeente Haarlemmermeer en gemeente Noordwijkerhout.

Naast potentieel concurrerende plannen speelt momenteel ook de economische crisis een belangrijke rol bij de realisatie van plannen. Door de huidige economische situatie vertragen veel plannen nog eens extra.

Structuurvisie stevige basis voor woningbouwontwikkeling in Hillegom

Momenteel pakt de gemeente dit planmatiger op, waarbij de recent opgestelde Structuurvisie een belangrijk richtinggevend kader is. Daarmee is beleidsmatig het fundament gelegd.



Inbreiding:	
1. woonzorgzone	+197 (-2)
2. Elshoek	+24
3. Triangel	+83 (-22)
4. Van Bourgondiën	+27
<i>gerealiseerd</i>	
5. De Marel	+29
6. Schoonderbeek	+94 (-21)
7. Hopman / Ballast Nedam	+45
8. Goed Wonen	+84 (-30)
9. Henri Dunantplein Zuid	+70 (-3)
10. Vossepolder	+330
<i>in uitvoer</i>	
11. Josefpark	+53
Totaal	+983
Uitbreiding	
A. Beeklaan	+80
B. Draka	+130
C. Ringvaart	+270
D. Pastoorlaan	+500
Totaal	+980

Met de structuurvisie / voorkeursmodel heeft de gemeente een capaciteit van circa 2.300 woningen voor handen. Voor de gemeentelijke ambitie zijn rond de 2.000 woningen noodzakelijk. Vooralsnog is er voor gekozen om het plan Pastoorslaan pas te ontwikkelen als blijkt dat met de andere plannen onvoldoende volume wordt gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente recht doen aan het principe inbreiding gaat voor uitbreiding.

Noodzaak om plancapaciteit ten volle te benutten

In het recente verleden heeft Hillegom steevast onvoldoende gebouwd om aan de eigen ambities tegemoet te komen. De komende jaren moet de gemeente daarom meer aandacht besteden aan de realisatie van plannen. Om dit nu wel goed van de grond te krijgen wil de gemeente inzetten op het volgende:

- Er moet voldoende plancapaciteit beschikbaar zijn. In de structuurvisie zijn locaties aangegeven. De prioriteitstelling hierin, met name ten aanzien van Pastoorslaan, houdt echter nog onvoldoende rekening met de realiteit van planuitval (een percentage van tussen 30% en 40% is hiervoor een gangbare aanname). Dit betekent dat nu reeds alle locaties uit de structuurvisie (inclusief Pastoorslaan) voor de komende jaren in ontwikkeling genomen moeten worden.
- Daarnaast moet uiteraard de komende jaren fors geïnvesteerd worden in de realisatie van al deze plannen.

In organisatie lichten op groen voor planrealisatie

Naast een voldoende plancapaciteit is er ook aandacht nodig voor de sturing door de gemeente op bouwplanontwikkelingen. De gemeente Hillegom wil de komende jaren ook vanuit de organisatie extra inzetten om de locaties tot ontwikkeling te brengen.

- In de structuurvisie zijn locaties benoemd. De gemeente zet met prioriteit in op de realisatie van deze locaties. Zij werkt enkel aan andere locaties mee, als ontwikkelaars hierin zelf zorgen voor de benodigde procedures, en deze locaties geen concurrentie vormen voor de structuurvisie-locaties.
- Voor deze locaties gelden bestemmingsplannen of worden bestemmingsplannen uitgewerkt. De gemeente houdt bij deze bestemmingsplannen vast wat zij vastgesteld heeft. In de bestemmingsplannen neemt de gemeente het percentage sociaal voor de betreffende locatie op, gebaseerd op de programmatische invulling vanuit deze Structuurvisie thema Wonen. Dit is het vertrekpunt voor de invulling. Door hieraan vast te houden, biedt de gemeente duidelijkheid en transparantie naar ontwikkelaars. Dit komt de proceduretijd ten goede.
- Uiteraard bestaat binnen het bestemmingsplan de nodige ruimte om flexibel mee te bewegen met veranderingen op de woningmarkt en de verwachte afzetbaarheid van plannen. De gemeente stelt buiten de geformuleerde eisen van welstand en de eigen kwaliteitsmaatstaf (bijvoorbeeld ten aanzien van groenbeleid, speelruimte, verkeer en vervoer, etc. zie hoofdstuk 6) geen aanvullende eisen. De gemeente zet in op het verminderen van het aantal eisen bij nieuwbouw. Hiertoe houdt zij de eisen die zij stelt nader tegen het licht. Ook geeft zij ontwikkelaars eenmaal dit pakket aan eisen mee. Nadien volgen geen aanvullende eisen.
- Binnen de gemeentelijke organisatie stelt de gemeente een projectleider per locatie beschikbaar. De projectleider plant het ontwikkelproces in nauwe samenspraak met de ontwikkelaar en fungeert ook als aanspreekpunt voor de ontwikkelaar. Hiermee bevordert de gemeente dat er één integraal geluid richting ontwikkelaar wordt geformuleerd en voorkomt de gemeente dat de ontwikkelaar gaat shoppen tussen verschillende gemeentelijke disciplines.

5. Doelgroepen van beleid

De gemeente zet zich in het bijzonder in voor een paar groepen op de woningmarkt. De keuze van groepen verschilt weinig van de keuze uit 2004. Het gaat om:

- Jonge huishoudens (starters, gezinnen met jonge kinderen en herstarters).
- Senioren.
- Nieuw is de aandacht voor tijdelijke arbeidskrachten uit Oost- en Midden-Europa.

Sinds de vorige woonvisie is de economische situatie veranderd, en daarmee de voorkeuren of het gedrag van mensen, en veranderen ook de kansen van mensen. Wij beschrijven in dit hoofdstuk voor de prioriteitsdoelgroepen hun woonvoorkeuren en de instrumenten om op korte termijn reeds te voorzien in de behoefte van deze groepen.

5.1. Prioriteit voor jonge huishoudens

Nadere definitie jonge huishoudens in het woonbeleid

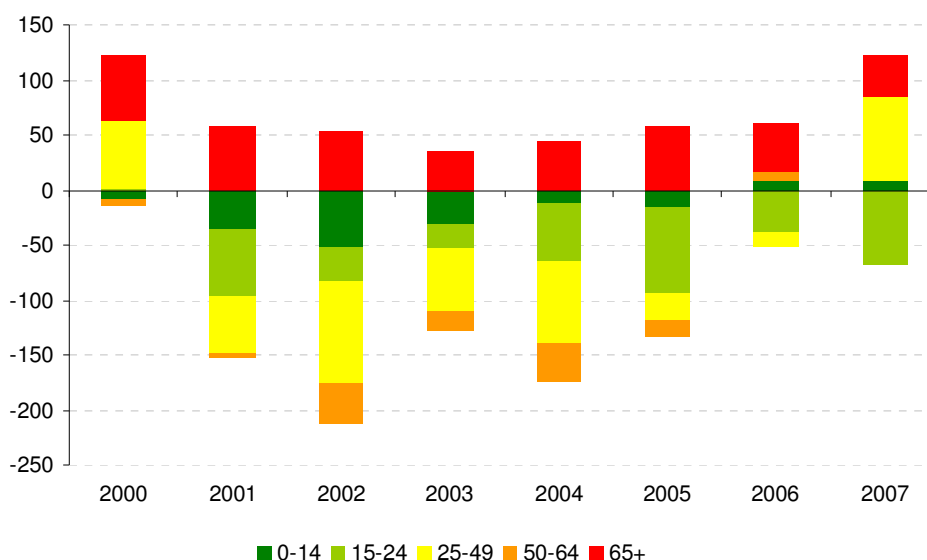
De groep jonge huishoudens splitsen we op om recht te doen aan de nodige variatie in deze groep. We richten ons op:

- Starters, mensen die nog niet zelfstandig wonen en voor de eerste maal de woningmarkt betreden. Het gaat dan om thuiswonende kinderen of jongeren op kamers. Zij zijn nieuw op de woningmarkt. In totaal zijn er tussen 2009 en 2014 600 van deze starters op de woningmarkt (120 per jaar).
- Gezinnen met jonge kinderen, uit Hillegom en die als spijtoptanten terug willen keren naar de gemeente.
- Herstarters, waarbij we denken aan bijvoorbeeld mensen die vanuit een echtscheidingssituatie de woningmarkt opnieuw betreden. Hun woonwensen overlappen grotendeels met de woonwensen van starters en gezinnen met jonge kinderen.

Evenwichtige bevolkingsopbouw onder druk door minder jongeren

Hillegom streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dat vraagt actief beleid. Uit de bevolkingsprognoses blijkt namelijk dat het aantal jongeren en gezinnen in Hillegom de komende jaren waarschijnlijk fors gaat dalen. Ook de afgelopen jaren nam het aantal jongeren al af. Zo kent Hillegom een structureel vertrek van jongeren tussen 15 en 25 jaar. Dit is logisch gelet op studie of werk die mensen buiten de gemeente bezoeken. Dit vertrek gold echter ook voor andere leeftijdsgroepen, zoals de groep van 25 tot 50 jaar.

Figuur 5.1: Gemeente Hillegom. Saldo binnenlandse migratie naar leeftijd 2000 - 2007



Bron: CBS.

Voor een deel is dit vertrek vanzelfsprekend voor een gemeente zonder hoger onderwijs. Echter de omvang en het structurele karakter van het vertrek (zeker bij de groep boven de 25 jaar) duidt op een tekort aan geschikte woningen. Dit bleek ook tijdens het woonforum, waar jongeren aangaven moeilijk een passende woning te kunnen vinden.

Starters op de woningmarkt in beeld

Een starter beschikt nog niet over zelfstandige woonruimte en wil binnen afzienbare tijd verhuizen naar een zelfstandige woning. Tussen 2009 en 2014 verwachten we dat ruim 600 starters de Hillegomse woningmarkt betreden. De groep is breed samengesteld. Er zijn starters met een weinig bestedingsmogelijkheden. Enkelen hebben wel degelijk het nodige te besteden. Beide groepen bleken tijdens het forum aanwezig. Een ook in de enquête hebben we de woonvoorkeuren van de brede groep starters in beeld gebracht.

Tabel 5.1: Gemeente Hillegom. Woonwensen starters

	Gewenste woonsituatie
Huur	58%
• Tot € 348	36%
• € 348 - € 500	47%
• € 500 - € 535	11%
• € 535 - € 632	6%
Koop	42%
• Tot € 150.000	31%
• € 150.000 tot € 200.000	48%
• € 200.000 tot € 250.000	19%
• Meer dan € 250.000	2%
Woningtype	
• Rij- of hoekwoning	18%
• 2^1 kap / vrijstaand	2%
• Appartement	24%
• Kleine starterswoning	42%
• Overig	15%

Bron: Woonenquête Hillegom 2008 / 2009.

Starters zijn zowel in geïnteresseerd in huur- als koopwoningen. Betaalbaarheid is een belangrijke eis die alle starters aan een woning stellen. De starters die een huurwoning zoeken zijn voornamelijk op zoek in de prijsklassen tot € 500 per maand. Starters die een woning willen kopen zijn vooral op zoek in de prijsklasse tot € 200.000. Uit de belangstelling voor koopwoningen tussen € 150.000 en € 200.000 blijkt dat starters een 'goede' start op de woningmarkt willen maken. Dit werd tijdens het woonforum bevestigd. De praktijk van de afgelopen jaren leert dat maar weinig starters bij nieuwbouw een woning vinden in Hillegom. Ook de doorstroming die door deze nieuwbouw ontstond bleek weinig soelaas te bieden voor starters.

Starters hebben ook hun voorkeuren

De starters op het woonforum gaven aan dat zij bij voorkeur op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning. In het prijssegment dat voor hen aantrekkelijk is, zijn er te weinig geschikte woningen voor handen. De starters maken duidelijk dat ze een binding hebben aan Hillegom. Uiteindelijk blijkt bij de deelnemers aan het forum dat een passende (nieuwbouw) woning prevaleert boven de binding aan Hillegom. Voor het binden van starters aan de gemeente moet voorzien worden in een kritische kwalitatieve vraag, anders biedt bijvoorbeeld Getsewoud een aanlokkelijk alternatief.

Getsewoud

Met de bouw van deze Vinexlocatie, gelegen aan de westkant van Nieuw-Vennep in de gemeente Haarlemmermeer, is eind jaren 90 van de vorige eeuw gestart. In totaal zullen er ongeveer 5800 woningen op deze locatie worden gebouwd.

De gemeente Hillegom onderkent de wensen van starten en hecht hier veel waarde aan, omdat zij hiermee de ambitie voor een evenwichtige bevolkingsopbouw ondersteunt. Zij zorgt voor voldoende woningen die kwalitatief aansluiten bij de vraag van starters, zowel op de korte als lange termijn. Waar in het verleden een eerste accent bij doorstroming lag, zien we nu dat dit weinig oplossingen biedt voor starters. Daarom kiest de gemeente nu primair voor nieuwbouw direct voor starters, en secundair voor doorstroming.

Woonforum en starters

Naast deze conventionele oplossingen voor starters zijn we benieuwd of er nieuwe initiatieven te bedenken zijn, die op korte termijn starters aan de door hen gewenste woning helpen (zogenaamde quick-wins). Aangezien de specifieke wens van starters ligt bij de betaalbare nieuwbouwwoning, is het lastig een quick-win in de bestaande woningvoorraad te zoeken. Het idee werd geopperd om tijdelijk kleine woningen (30 tot 40 m²) te plaatsen, zodat men in ieder geval snel een nieuwe woonruimte kan betrekken en dan ook nog in Hillegom. Deze snelle oplossing bleek echter op weinig bijval van de aanwezige starters te kunnen rekenen, vanwege het beperkte aantal beschikbare m². De starters in Hillegom willen graag ruim wonen en meteen een goede start maken op de woningmarkt (en geen tijdelijke huisvesting). Kansrijker bleken de Tympaanwoningen zoals die in Lisserbroek en Beinsdorp zijn gerealiseerd.

Jonge gezinnen met kinderen en herstarters in beeld

Naast starters betekent het streven naar evenwichtige bevolkingsopbouw ook prioriteit voor jonge gezinnen met kinderen. Ook zij verlieten de afgelopen jaren per saldo de gemeente. Dit is opmerkelijk, omdat we doorgaans in een gemeente van de schaal van Hillegom juist vestiging van deze leeftijdscategorie zien: rustig wonen in een kindvriendelijke omgeving. Uit gesprekken die we voerden met de gemeente en Stek bleek dat zij veel waarde hechten aan het beter binden van deze leeftijdsgroep.

Ook kan hierbij gedacht worden aan het aantrekken van 'spijtoptanten' die in Getsewoud zijn gaan wonen; mogelijk willen zij terugkeren. De ervaring is echter dat het binden van spijtoptanten niet eenvoudig is. Mensen zijn vaak toch sociaal weer gebonden aan de nieuwe omgeving, bijvoorbeeld vanwege de school van de kinderen.

Het binden van jonge gezinnen vraagt een maatwerk aanpak, waarbij nauwgezet ingespeeld wordt op de woonvoorkeuren van mensen.

Tabel 5.2: Gemeente Hillegom. Woonwensen gezinnen met kinderen

	Gewenste woonsituatie
Huurwoning	37%
• <500	50%
• 500-632	37%
• >632	13%
Koopwoning	63%
• <200.000	0%
• 200-300.000	49%
• 300-500.000	36%
• >500.000	15%
Woningtype	
• Eengezins	70%
• Nultreden laagbouw	20%
• Nultreden gestapeld	10%

Bron: Woonenquête Hillegom 2008 / 2009.

- Gezinnen met kinderen hebben een gemiddeld grotere voorkeur voor koopwoningen. Dit is bij voorkeur een eengezinswoning. De prijsstelling van deze woning ligt vaak rond € 200.000 tot € 300.000 of net iets hoger.
- Uit de doorstroming op de woningmarkt blijkt dat gezinnen de afgelopen jaren redelijk hebben geprofiteerd van de nieuwbouw: zij betrokken vooral tweekappers en vrijstaande woningen. Deze segmenten blijken voor deze groep dan ook potentieel kansrijk.

Meersporenaanpak bij prioriteit voor starters, jonge gezinnen en herstarters

Het bieden van meer huisvestingskansen voor jonge huishoudens is voor de gemeente Hillegom de grootste prioriteit. Zij zet hier een aantal instrumenten voor in, gericht op het zo goed mogelijk inspelen op de woonwensen.

- Starters op de woningmarkt hebben een zekere vraag in de huursector. Met de huidige woonruimteverdeling komt circa 40% van de vrijkomende huurwoningen bij starters terecht. Daarmee lijkt in de huursector doorstroming behoorlijk effectief. Levensloopbestendige nieuwbouw voor senioren in de huursector biedt dan ook volop kansen.
- Enerzijds ligt in de koopsector het accent op betaalbare koopwoningen voor starters (tot maximaal € 180.000). In de huidige markt is realisatie van deze woningen zonder aanvullende maatregelen beperkt mogelijk. De gemeente kiest voor een beperkt aantal aanvullende maatregelen, zodat dit in de uitvoering behapbaar is en versneld ingezet kan worden op de daadwerkelijke realisatie van woningen. Zij kiest voor de volgende selectie van maatregelen, waarover zij met de corporaties en ontwikkelaars afspraken wil maken:
 - Realisatie van koopwoningen onder €180.000. Een kans hiervoor ligt er door realisatie van bijvoorbeeld de Timpaan-woningen (voorbeelden in Beinsdorp en

- Lisserbroek). Door deze in Koopgarant aan te bieden zijn deze woningen duurzaam beschikbaar voor de (her-)startersdoelgroep.
- Verkoop van woningen (bestaande voorraad en nieuwbouw) in de vorm van Koopgarant. Stek heeft hier reeds succesvolle ervaringen mee.
 - Inzet van starterslening, waarvoor de gemeente bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland nog geld beschikbaar heeft. Eventueel kan dit aangevuld worden door middelen uit het Fonds Sociale Woningbouw.
 - Anderzijds plaatst de gemeente een accent bij woningen die voor gezinnen aantrekkelijk zijn. Het gaat dan vooral om tweekappers vanaf € 300.000. Deze woningen blijken in trek bij gezinnen en zorgen ook voor de nodige doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Een deel deze groep (doorstromende gezinnen uit de huursector) kan profiteren van nieuwbouw van koopwoningen tot € 180.000.

5.2. Huisvesting van senioren

Het aantal ouderenuishoudens zal namelijk de komende jaren flink toenemen. Naast aandacht voor jonge huishoudens wil de gemeente dan ook een tweede prioriteit leggen bij ouderen. Waarbij we terdege rekening houden met het feit dat deze groep zeer verscheiden is van samenstelling, en dat een groot deel van deze groep vitaal is.

Verhuiswens in de praktijk

Veel ouderen geven in de enquête aan dat zij willen verhuizen naar een nultredenwoning. Ervaringen in geheel Nederland leren dat deze verhuizing echter mondjesmaat gerealiseerd wordt. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te voeren:

- De binding van mensen aan hun (sociale) omgeving.
- De ongunstige prijs-kwaliteitverhouding van nieuwe nultredenuurwoningen.
- Wel denken over de toekomst (als zorg nodig is), maar de beslissing vooruit schuiven (omdat men nog vitaal is).
- Een hoge verkoopprijs in combinatie met lage hypotheeklasten, waarbij bij verhuizing de maandlasten fors stijgen.
- Onvoldoende aanbod van diensten / comfort in de potentieel nieuwe woonomgeving.
- Moeilijke verkoopbaarheid van de huidige woning door de kredietcrisis.

Dit zijn enkele redenen die vaak genoemd worden. Met name het punt van binding aan de omgeving wint ook maatschappelijk aan belang. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de zorg van burgers voor elkaar een belangrijk uitgangspunt. De binding aan de eigen omgeving past goed binnen deze context, maar zou op gespannen voet staan met een woonbeleid dat op doorstroming gericht is; zoals in 1999 en 2004. Echter nu wordt meer gekozen om direct in te spelen op de wensen van groepen bij nieuwbouw.

Maatwerk gevraagd bij de wens van senioren

Om in te spelen op de woonwens van senioren vraagt een goed kwalitatief woningbouwbeleid, waarbij nauwgezet de wensen in beeld gebracht zijn.

Tabel 5.3: Gemeente Hillegom. Woonwensen senioren

	Gewenste woonsituatie
Huur	80%
• Tot € 348	9%
• € 348 - € 500	55%
• € 500 - € 535	9%
• € 535 - € 632	18%
• Meer dan € 620	10%
Koop	20%
• Tot € 200.000	8%
• € 200.000 tot € 250.000	25%
• € 250.000 tot € 300.000	22%
• € 300.000 tot € 400.000	20%
• meer dan € 400.000	25%
Woningtype	
• Rij- of hoekwoning	10%
• 2 [^] 1 kap / vrijstaand	3%
• Appartement (met lift)	52%
• Grondgebonden nultredenwoning	35%

Bron: Woonenquête Hillegom 2008 / 2009.

- De 55-plushuishouders willen de stap maken naar een huurwoning: 80%. Van deze groep wil 65% maximaal € 500 per maand aan huur besteden. Prijs blijkt in de huursector dan ook een belangrijk criterium. Anderzijds werd tijdens het woonforum aangegeven dat differentiatie in prijscategorieën zeer gewenst is. Naast sociale ook duurder huurwoningen.
- In de koopsector ligt de vraag in een diversiteit aan prijsklassen.
- De meest gewenste woningen zijn in de eerste plaats appartementen (met lift). Daarnaast is er een behoorlijke groep die een grondgebonden nultredenwoning wil.

Woonforum en senioren

Tijdens het woonforum werd de binding van senioren aan hun huidige woning en woonomgeving herkend. De ouderenbonden in Hillegom hebben daarom recent de krachten gebundeld en het project 'Langer blijven wonen in je woning' opgestart. In het kader van dit project worden alle inwoners van 65 jaar en ouder bezocht om in kaart te brengen wat de 'opplus'behoefte in Hillegom is. Volgens de bonden willen circa 1.200 personen in Hillegom hun woning wel willen aanpassen, zodat ze er ook kunnen blijven wonen als er sprake is van een zorgbehoefte.

Bovendien wijzen ze erop dat nieuwbouwwoningen geschikt moeten zijn voor zowel starters als ouderen. Ook komt op het forum naar voren dat er ouderen willen verhuizen van een koopwoning naar een middeldure huurwoning, maar dat er in Hillegom geen geschikte aanbod is aan deze woningen.

Benutten van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw als aanvulling

Gelet op de binding van senioren met hun woning en woonomgeving en het belang dat de gemeente hecht aan de sociale verbindingen in de wijken, zet de gemeente primair in op de aanpassing van bestaande woningen: huur en koop. Dit beleid heeft een preventief karakter. De gemeente ondersteunt daartoe het initiatief 'Langer blijven in eigen woning' van het Seniorenpodium.

Bij de voorlichting over aanpassingen verschilt de inzet voor huur- en koopwoningen:

- De gemeente wil met de woningcorporaties afspraken maken over de aanpassing van huurwoningen. Hierbij is het raadzaam te beginnen bij woningen die intern al nultreden zijn, dat wil zeggen, waar alle primaire vertrekken al op 1 verdieping slaag

liggen. Vaak is dan een aanpassing van de externe entree voldoende om een woning het vereiste kwaliteitsniveau te geven. Bovendien kunnen er met een relatief eenvoudige ingreep meerdere woningen tegelijk nultreden worden gemaakt. Stek pakt dit reeds op aan de Mesdaglaan. Woningen die van binnen niet gelijkvloers zijn behoeven meer aandacht, in de vorm van trapliften en wellicht extra toiletten.

- Het opplussen van koopwoningen vergt de medewerking van de eigenaar-bewoner. Het initiatief van het Seniorenpodium is hierbij een belangrijk middel. Door een appel te doen op de vraag naar meer comfort onder eigenaar-bewoners kan deze groep verleid worden tot het doen van de noodzakelijke aanpassingen.

Overigens vallen de hier genoemde preventieve aanpassingen niet zondermeer onder het gemeentelijke Wmo-beleid. Immers het gaat bij de Wmo om individuele aanpassingen die op basis van indicatie gerealiseerd worden. Wel leiden de preventieve aanpassingen mogelijk tot een iets verlaagde claim op het Wmo-budget.

Nieuwbouw van levensloopbestendige nultredenwoningen

Niet alle woningen kunnen worden aangepast. Naast aanpassingen in de bestaande woningvoorraad zal er ook nog een zeker aanbod nieuwe moderne nultredenwoningen gerealiseerd moeten worden; met name in de huursector, en ook in de koopsector. Volgens de woonwensenenquête bedraagt het tekort aan nultredenwoningen circa 550 woningen (=60% van de bouwambitie, overigens hoeft dit tekort dus niet alleen door nieuwbouw opgevangen te worden, maar speelt woningaanpassing hier ook op in). Er zijn ook onderzoeken die een dubbele opgave voor de komende vijf jaar voorspellen. In de koopsector ligt het accent op appartementen tussen € 200.000 en € 300.000 en ook boven € 300.000 (samen 25% van de totale opgave). In de huursector ligt de vraag vooral bij betaalbare grondgebonden nultredenwoningen (tot € 500, 50% van de totale opgave) of wat duurdere appartementen (€ 500 tot € 632, 25% van de totale opgave).

Nieuwbouw van deze nultredenwoningen moet in beginsel 'levensloopbestendig' gerealiseerd worden. Dit betekent dat een woning met relatief eenvoudige ingrepen voor verschillende groepen aangepast kan worden. Dit zorgt voor de nodige flexibiliteit in de woning. Als norm voor 'levensloopbestendigheid' gebruikt de gemeente tot op heden Woonkeur. Dit moet echter geen keurslijf vormen die planontwikkeling onnodig vertraagt (zie hoofdstuk 4).

In de regionale woonvisie is een sterrensysteem geïntroduceerd, met name voor vergelijking van de woningvoorraad tussen de regiogemeenten. In dit systeem worden woningen met sterren gelabeld op basis van mate van levensloopbestendigheid (hoe meer sterren, hoe levensloopbestendiger). De gemeente Hillegom ziet de meerwaarde van dit systeem in transparantie van de kwaliteit van het woningaanbod voor woningzoekenden. Dus geen administratief, maar een praktisch doel. De gemeente brengt deze andere focus in, bij het regionaal overleg.

Bij levensloopbestendigheid is naast Woonkeur te denken aan het inbouwen van meer kwaliteit in de woning, zoals het gebruik van Domotica of veel loopruimte voor rollator en / of rolstoel. Door al deze maatregelen zal ook de prijs toenemen; en dat is met name voor jongeren (voor wie prijs een belangrijk selectie criterium is) niet aantrekkelijk. 100% levensloopbestendig is dan ook niet zinvol.

5.3. Tijdelijke arbeidsmigranten uit Oost-Europa (tamoës)

Nederland heeft de laatste jaren te maken met een groeiend aantal tijdelijke arbeidsmigranten uit de zogenaamde MOE-landen (Midden- en Oost-Europese landen). De Bollenstreek heeft met name te maken met instroom van Polen.

Het blijkt buitengewoon lastig om de huisvestingsbehoefte van deze arbeidsmigranten in beeld te brengen. Zij zijn vaak verbonden aan een uitzendbureau dat de hele keten verzorgt: van huisvesting tot werk. Werkgevers blijken grotendeels te leunen op de inzet van het uitzendbureau bij deze opgave. Voor het uitzendbureau is naast de bemiddeling in werk ook de bemiddeling in huisvesting een bron van inkomsten. Zij hebben geen belang bij het transparant maken van de huisvestingssituatie van de tijdelijke arbeidsmigranten. Hierdoor verkrijgen we geen onafhankelijk en compleet beeld van de huisvestingsopgave. We geven in het vervolg op basis van analyse van diverse bronnen een indicatie van de huisvestingsopgave voor Hillegom.

Polen in Hillegom

In het GBA stonden op 1 januari 2008 132 mensen met de Poolse nationaliteit ingeschreven. Dit is, zo leert de praktijk, een fractie van de totale groep Polen die in Hillegom verblijft. Velen schrijven zich namelijk niet in. De exacte omvang van de groep is moeilijk te ramen. Ook bij het Informatiepunt Polen (IPP) blijkt dit niet inzichtelijk.

In juli 2008 heeft het IPP wel een enquête gehouden onder Polen over hun huisvestings-situatie. Dat leverde 95 ingevulde enquêtes op. De belangrijkste uitkomsten:

- 70% van de respondenten is gehuisvest via de werkgever en 23% geeft aan een huis te huren.
 - De prijzen van huisvesting via de werkgever lopen uit van € 26 tot € 80 per week, het kan variëren afhankelijk van het verdiende loon.
 - 4 % betaalt geen huur aan de werkgever.
- 70% woont samen met landgenoten en 20% alleen of met het eigen gezin
- 46% wil langer dan een 1 jaar in Nederland blijven en 16% wil zich hier vestigen.
- 41 % van de respondenten heeft zijn plannen met betrekking tot al dan niet vestigen in Nederland aangepast; 7% als resultaat van positieve ervaringen en 41% vanwege negatieve ervaringen, voornamelijk slechte werk / woon / leef-(discriminatie) omstandigheden.
- Als men zich in Nederland wil vestigen, dan wordt huisvesting als het grootste probleem gezien (55%).

Strategieën voor huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten blijkt op grond van deze cijfers wel degelijk van belang. In het huidige economische tij lijkt de werkgelegenheid voor hen op z'n retour. De verwachting is echter dat als de economie zich herstelt, de behoefte aan deze werknemers vanuit de bollensector weer zal groeien. Gelet op het belang voor de regionale economie wil de gemeente wel zorgen voor een huisvestingsvorm voor deze tijdelijke arbeidskrachten. Zij heeft drie strategieën afgewogen:

- Huisvesting bij de werkgever op het terrein. Hierop is weinig toezicht mogelijk en het leidt in enkele gevallen tot onacceptabele huisvestingssituatie.
- Pensions. In het buitengebied leidt dit tot juridische bezwaren van de provincie (bouwen buiten de contour), binnen de bebouwde kom komen de bezwaren voornamelijk vanuit de buurtbewoners.

- Verhuur van kamers in eengezinswoningen. Hiermee worden woningen aan de voorraad onttrokken, waardoor de slaagkansen voor 'reguliere' woningzoekenden beperkt worden.

Zoeken naar locaties voor realisatie pension(s)

Ondanks de mogelijke bezwaren ziet de gemeente de beste kansen voor de korte termijn door realisatie van een Pension. Dit zou op korte termijn gerealiseerd moeten worden. Echter hiervoor zijn niet zo maar een geschikte locatie beschikbaar. De gemeente zoekt hiervoor naar een geschikte locatie en nodigt in het bijzonder Stek (en ook de andere corporaties) uit om hierin te ondersteunen.

Voor tijdelijke arbeidskrachten die langdurig in Nederland blijven zou op een zeker moment binnen de gestelde groeimogelijkheden voor Hillegom ruimte beschikbaar moeten zijn. Risico is daarbij uiteraard wel mogelijke concurrentie met starters op de woningmarkt. Beide groepen richten zich doorgaans op dezelfde goedkope marktsegmenten. Dit vraagt nogmaals een accent op nieuwbouw van goedkope koopwoningen en behoud van betaalbare huurwoningen.

5.4. Indicatief woningbouwprogramma

Zeker gelet op de kwalitatieve ambities van de gemeente Hillegom, is het toevoegen van de juiste kwaliteit woning steeds belangrijker. In de uitwerking naar doelgroepen is reeds de nodige aandacht besteed aan de gewenste nieuwbouw. Als indicatie benoemen we vanuit deze doelgroepen de richtingen voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit biedt houvast voor de verdere invulling van locaties.

Uitgangspunt sociaal

Een belangrijk richtinggevend kader is het aandeel sociale woningen (huurwoningen tot € 632, koopwoningen tot € 180.000) in de woningbouwprogrammering. Regionaal is afgesproken dat minimaal 30% van de nieuwbouw voldoet aan deze richtlijn. Een hoger percentage is gelet op de ambitie voor starters en senioren idealiter de wens.

Dit aandeel sociaal lijkt echter niet zonder meer haalbaar, vanuit de exploitatie van locaties. Maatregelen in de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door verkoop bestaande koopwoningen via KoopGarant) moeten dit streven dichterbij brengen. Ook liggen hier volop kansen voor een gerichtere inzet van het Fonds Sociale Woningbouw. Dit fonds moet een krachtiger stimuleringsmiddel worden voor de realisatie van een hoog aandeel sociale huurwoningen. De gemeente concretiseert deze inzet in het uitvoeringsprogramma.

Woningbouwprogramma

Op basis van de voorgaande hoofdstukken geven we een richting aan voor de verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende doelgroepen. Hieruit blijkt de prioriteit voor jonge huishoudens:

20% voor starters

Starters profiteren deels van meer doorstroming en de inzet van instrumenten als KoopGarant en mogelijk Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is onvoldoende om starters goed te faciliteren. Daarom zet de gemeente ook op starters gerichte

	nieuwbouw in. Doel is om jongeren zoveel mogelijk voor de eigen gemeente te behouden.
40% voor gezinnen	Gezinnen zijn uiterst belangrijk voor Hillegom. Zij bieden een basis voor het verenigingsleven en hun kinderen dragen de school. Het woonmilieu van Hillegom is aantrekkelijk voor deze groep, en de gemeente wil met de juiste nieuwbouw gezinnen vasthouden en mogelijk aantrekkelijke woonruimte bieden aan gezinnen van elders. Gezinnen zoeken vooral een koopwoning in het middeldure en dure segment.
20% voor senioren	Deze groep groeit de komende jaren sterk. Voor een deel willen zij in de eigen woning blijven, voor een deel zoeken zij levensloopgeschikte woningen. Nieuwbouw voor senioren kan bijdragen aan de gewenste doorstroming. Inspelen op deze vraag betekent dat meer woningen vrijkomen voor andere doelgroepen zoals gezinnen en starters.
20% vrije marktruimte	Dit biedt flexibiliteit om in te spelen op de vraag van tal van andere doelgroepen, aansluitend bij de marktontwikkeling. Te denken is aan duurdere huurwoningen voor senioren. De gemeente brengt dit segment dan ook nadrukkelijk onder de aandacht van ontwikkelaars.

Tabel 5.4: Gemeente Hillegom. Indicatief woningbouwprogramma nieuwbouw

	Bestaande voorraad	
Sociaal		
- Eengezinswoningen huur / starters		5%
- Eengezinswoningen koop < €150.000 / (koop)starters	- Verkoop bestaande woningen	10%
- Eengezinswoningen koop €150 – €200.000 / (koop)starters	- Inzet van Koopgarant	5%
- Levensloopgeschikte woningen ggb / senioren	- Aanpassingen/opplussen	15%
- Levensloopgeschikte woningen app / senioren	bestaande woningvoorraad	5%
Markt		
- Eengezinswoningen €200 - €250.000 / gezinnen		10%
- Eengezinswoningen > € 250.000 / gezinnen		30%
- Overig / vrije invulling		20%

Van woningbouwprogramma naar uitvoeringsprogramma

Op basis van dit conceptprogramma werkt de gemeente een programma voor de verschillende locaties uit. Hierbij moet de gemeente rekening houden met het onderhandelingsresultaat tot op heden, de ruimtelijke haalbaarheid en de exploitatie. De optelsom van de verschillende locaties moet in de buurt komen van het hier gepresenteerde conceptprogramma. Het kan echter blijken dat dit niet volledig realiseerbaar is. Het uitvoeringsprogramma geeft aan hoe de gemeente dit dan zo mogelijk bijstuurt.

Mogelijkheden om op differentiatie te sturen

De mogelijkheden die de gemeente heeft om op differentiatie te sturen zijn:

- Overleg tussen partijen (gemeente, corporatie(s), ontwikkelaars, particulieren) blijft de belangrijkste manier om tot goede afspraken te komen. De gemeente wil een sterke, betrouwbare partner zijn.
- Temporiseren en versnellen: door bepaalde locaties voorrang te geven, kan op andere locaties soms tijd gevonden worden om tot nadere afspraken te komen.
- Juridische instrumenten. De op 1 juli 2008 inwerking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om, in het algemeen belang, eisen te stellen aan ontwikkeling en eventuele maatschappelijke kosten te verhalen (zie kader).

Informatief, nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro)

Met de nieuwe Wro kan de gemeente actiever sturen op kwaliteit. In het bestemmingsplan kan de gemeente namelijk kwalitatieve locatie-eisen opnemen, waarin zij aangeeft wat het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels moet zijn. Dit moet onderbouwd gebeuren, waarvoor deze Structuurvisie thema Wonen een belangrijk vertrekpunt is. Uiteraard moet dit wel haalbaar, realiseerbaar en handhaafbaar zijn.

Het bouwen moet in overeenstemming plaatsvinden met de locatie-eisen. Een bouwvergunning kan worden geweigerd indien het bouwplan niet in overeenstemming is met het exploitatieplan. De gemeentelijke Structuurvisie thema Wonen is daarbij het volkshuisvestelijk vertrekpunt. De gemeente doet per project een differentiatievoorstel, aansluitend bij de uitgangspunten van deze Structuurvisie thema Wonen, en verankert dit in het grondexploitatieplan en het bestemmingsplan.

6. Typisch Hillegoms en kwaliteit van woonmilieus

Wonen in Hillegom wordt gewaardeerd; in de eerste plaats vanwege de sociale binding met de gemeente, in de tweede plaats door de ligging en in de derde plaats door de woonmilieus. De huidige uitstraling van de bestaande bebouwing is over het algemeen goed, maar staat onder druk door de beoogde nieuwbouwproductie en daarmee wijzigende hiërarchie tussen wijken. De gemeente wil in dit licht de komende jaren de ruimtelijke kwaliteit van de woonmilieus waar nodig versterken. Hiervoor zet zij de volgende instrumenten in.

6.1. Inzet op sociale en ruimtelijke kwaliteit van woonmilieus

Mensen zijn gehecht aan wonen in Hillegom, vanwege familie en vrienden. Dit bleek tijdens het woonforum en komt ook prominent naar voren in de enquête. De gemeenschap bepaalt dan ook in belangrijke mate de leefbaarheid in een woonmilieu. Het woonbeleid moet deze sociale kwaliteiten van woonmilieus versterken.

- *Stimuleren van ontmoeting in de openbare ruimte:* binnen de woonmilieus wil de gemeente ontmoeting faciliteren door de openbare ruimte gebruiksvriendelijk in te richten (bankjes, voldoende beschutting, etc.), zodat die zich leent voor ontmoeting en gesprek.

Naast de sociale kwaliteit is uiteraard ook de ruimtelijke kwaliteit belangrijk, en vaak voor de gemeente ook beter stuurbaar. Immers hier heeft de gemeente een belangrijke uitvoerende verantwoordelijkheid. In enkele wijken, met name de oudere wijken rond het centrum en het centrum zelf, vraagt de kwaliteit van de openbare ruimte de nodige aandacht. De gemeente zet op de volgende punten in op deze kwaliteit.

- *Kwaliteit van de openbare ruimte:* de kwaliteit van de openbare ruimte (openbaar groen, infrastructuur, etc.) bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling van het woonmilieu. De gemeente zal bij onderhoud een extra accent plaatsen in de planning voor de oudere woonwijken. Daarnaast zal zij bij gebiedsontwikkeling een integrale aanpak hanteren, waarbij aandacht bestaat voor woning of (woon)gebouw en woonomgeving. In de structuurvisie heeft de gemeente dit uitgewerkt via de lijn van Dorpse Kwaliteit. Daarbij is ervoor gekozen om bij invullingen bewust en zuinig om te gaan met de groene en speelruimte in gebieden.
- *Gewenste kwaliteit bij nieuwbouw:* Bij nieuwbouw wil de gemeente voortborduren op de kwaliteiten van bestaande woonmilieus. Een belangrijke kwaliteit is de sociale samenhang. Dit laat zich echter moeilijk in harde bouwkundige criteria vertalen. Wel kunnen we aanknopingspunten bieden voor ontwikkelingen die recht doen aan deze zachtere kwaliteitseisen.
 - Zo streeft de gemeente naar nieuwbouw op kleine schaal met diversiteit binnen plannen. Het ontwerp van het woongebouw en de stedenbouwkundige opzet moet gericht zijn op ontmoeting. Dit betekent ruimte voor ontmoeting op straat (speelplekken, bankjes), kleinschalige portieken bij hoogbouw en zicht op straat

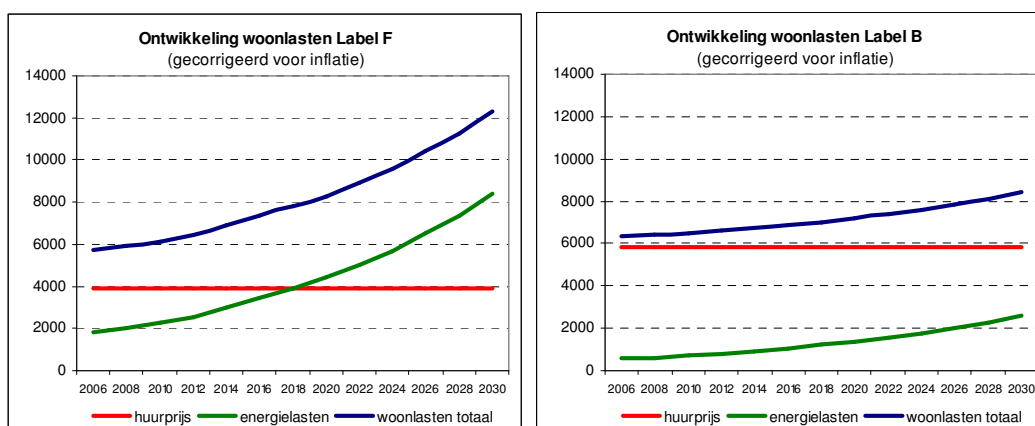
- vanuit de woningen. Voor de woonomgeving bieden het groenbeleidsplan, het speelruimtebeleidsplan, en het verkeer- en vervoersplan hiervoor het vertrekpunt.
- Hoogbouw (meer dan vijf lagen) kan hier bij passen, ook om voldoende bouwvolume te realiseren. Op verschillende plekken kan een appartemententorentje tevens bijdragen aan differentiatie in de stedenbouwkundige opzet.
 - Nieuwe woonwijken moeten bovenal een groene en landelijke uitstraling hebben. Deze kwaliteiten onderscheidt Hillegom (samen met het behoorlijke voorzieningenaanbod) van andere ontwikkelkernen als Nieuw-Vennep (minder groen en eenvormiger) en Noordwijkerhout (minder voorzieningen).

6.2. Betaalbaar wonen = duurzaam wonen

Bij woonkwaliteit zijn naast type en grootte van de woning ook de woonlasten van wezenlijk belang. Het energieverbruik in de woning is daarin een wezenlijk onderdeel. De komende jaren zullen de woonlasten stijgen doordat ook energiekosten toenemen. Hier wil de gemeente voortvarend op in spelen, zowel in de bestaande huur- en koopwoningen als bij nieuwbouw. Tevens draagt de gemeente hiermee bij aan klimaatdoelstellingen en het beperken van de CO₂-uitstoot.

Inspelen op duurzame ontwikkeling

Energielasten spelen een steeds belangrijkere rol in de totale woonlasten van huishoudens. Onderstaande figuren tonen die invloed aan bij twee energielabels, één met een ongunstig energielabel (F) en één met een gunstig energielabel (B). Wat hierin opvalt, is dat de woonlasten van de woningen met een ongunstig energielabel de komende jaren veel sneller gaan stijgen dan bij een gunstig energielabel. Dit heeft te maken met de te verwachten stijging van de energiekosten. Hieruit blijkt de noodzaak van hogere energieprestaties voor woningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw.



- *Duurzaamheid agenderen in prestatieafspraken*
In sociaal beleid ontstaat steeds meer aandacht voor een combinatie van huur- en energielasten. In de prestatieafspraken met Stek moet dit voor de huursector verder uitgewerkt worden.
- *Investeren in duurzaamheid in de koopsector*
Ook in de koopsector wil de gemeente het aanbrengen van duurzame maatregelen voor de energiezuinigheid van de woning stimuleren; bijvoorbeeld via informatievoor-

ziening. Dit is echter niet afdwingbaar. De gemeente werkt dit uit in haar duurzaamheidsbeleid.

- *Duurzaamheid agenderen bij nieuwbouw*

Ook bij nieuwbouw wil de gemeente het duurzaam bouwen stimuleren. Voor een belangrijk deel ziet de gemeente dit geborgd in het Bouwbesluit. Verder doet zij dit door haar Beleid voor Duurzame Stedenbouw. Daarnaast wil de gemeente werken met het middel GPR-gebouw (**G**emeentelijke **P**raktijk **R**ichtlijn). Met dit middel kan de gemeente haar ambities voor duurzaamheid voor de bestaande voorraad meetbaar maken. Voor ontwikkelaars ontstaat hiermee een duidelijke, ondubbelzinnige maar ook flexibele maatstaf voor het gewenste kwaliteitsniveau. Dit komt de snelheid van ontwikkelingen ten goede. Doel is om zo een gewogen oordeel te kunnen geven op plannen van ontwikkelaars, op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente heeft als ambitie om op deze vijf punten elk een voldoende te scoren en over de vijf punten gezamenlijk gemiddeld 7 te bereiken (6 is het niveau van het Bouwbesluit). Ook deze ambities zijn voor de gemeente boven het niveau van het Bouwbesluit niet afdwingbaar en zal in goed overleg met de ontwikkelaar overeen gekomen moeten worden.

7. Samenhang in wonen, welzijn en zorg

De belangrijkste acties voor een samenhangende ontwikkeling van wonen-welzijn-zorg is de realisatie van de woonzorgzone Elsbroek. Deze woonzorgzone kent een fors ambitieniveau voor wat betreft het aanbod van woningen, diensten en zorgaanbod.

Nu speelt de vraag of een tweede (en misschien wel derde) woonzorgzone in Hillegom nodig is. In deze Structuurvisie thema Wonen geven we antwoord op deze vraag, waarbij we toewerken naar een programma van eisen voor een tweede gebied.

Vermaatschappelijking van de zorg; zorg aan huis

Er is vooral als gevolg van de vergrijzing een groeiende groep van mensen die te maken heeft met beperkingen. Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een verzorgings- of een verpleeghuis terechtkwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking - zo lang als mogelijk is - zelfstandig blijven wonen (met zorg aan huis). Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'. Door minder zorg in instellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgeenheden (deconcentratie) moet beter ingespeeld worden op de wensen van zorgvragers. Dit leidt tot een verschuiving in de behoefte.

Met de woonzorgzone ondersteunt de gemeente deze ontwikkeling. In de woonzorgzone zijn namelijk binnen een bepaald gebied optimale condities geschapen voor wonen met zorg en welzijn: goede dienstverlening, inrichting openbare ruimte en geschikte woonzorgconcepten.

7.1. Concept nieuwe woonzorgzone lichtere lading geven

De realisatie van Elsbroek vlot gestaag. De praktijk leert dat deze ontwikkeling een fors ambitieniveau kent, waardoor de voortgang in uitvoering kwetsbaar is. Een tweede woonzorgzone zou dan ook een minder zware insteek moeten kennen.

Dit is goed mogelijk, zeker gelet op ervaringen in den lande waarin op heel verschillende wijze invulling wordt gegeven aan een dergelijke ontwikkeling. Een tweede woonzorgzone zou dan ook sowieso volgens een ander (lichter) format in gestoken kunnen worden. De omvang van Hillegom biedt hiervoor ook kansen. Immers gangbaar wordt een norm van een 'zone' per 10.000 inwoners aangehouden. Dit zou voor Hillegom dus neerkomen op twee zones.

Ook blijkt uit vergelijking van de behoefte aan woonzorgarrangementen dat er nog wel degelijk aanvullend behoefte is aan zorggeschikte woningen. Met name ten aanzien van verzorgd wonen en kleinschalig beschermd wonen ligt er nog een aanzienlijke opgave die een tweede zone rechtvaardigt (zie hoofdstuk 2).

Het tweede gebied duiden we niet aan als 'woonzorgzone', omdat dit een voor Hillegom strak gedefinieerd concept is (met bijvoorbeeld de polikliniek). Het tweede gebied zou een lichtere ontwikkeling moeten zijn, met bovenal wijkfuncties (en minder voorzieningen met een gemeentelijke functie). We duiden dit aan als een dienstengebied.

7.2. Uitbouwen dienstengebied

Het dienstengebied definiëren we als een buurt / wijk voor alle inwoners, met én zonder zorgvraag. Dit dienstengebied biedt een zodanige combinatie van welzijns- en zorgvoorzieningen en woonmilieus dat er een prettig leefgebied ontstaat voor hen. Een plek waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig (en prettig en veilig) kunnen blijven wonen, ongeacht hun eventuele noden, beperkingen en (zorg)behoefes.

Uiteraard kunnen mensen ook buiten de woonzorgzone en het dienstengebied gebruik maken van zorg en diensten die er aangeboden worden. De afstanden voor het 'halen' van deze diensten is dan echter groter. Bij intensieve zorgvraag of functiebeperkingen kan dit een belemmering zijn.

Locatie van een dienstengebied

Idealiter dekken de woonzorgzone Elsbroek en het dienstengebied samen een substantieel deel van Hillegom af. De wijkfuncties van Elsbroek zijn vooral vanuit Hillegom-Zuid goed bereikbaar. In het noorden ontbreekt een locatie.

Er doet zich momenteel een goede kans voor om een dergelijk dienstengebied ten noorden van het centrum tot ontwikkeling te brengen: de transformatie van Parkwijk. Deze locatie ligt nabij het Centrum, midden in een woonwijk en naast het seniorencomplex Maartenheem.

Is dit nu de meest optimale locatie? Uit praktische overwegingen is het antwoord volmondig ja. In de eerste plaats vanwege genoemde kwaliteiten van de locatie. In de tweede plaats omdat op deze locatie binnen afzienbare tijd ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. En hoewel niet met mathematische precisie de 'zorgcirkels' zijn vastgesteld, zien we met een ontwikkeling op deze locatie toch een goede spreiding van dergelijke woonzorg- en dienstengebieden over Hillegom.

Samenwerken aan een dienstengebied

Partijen werken reeds intensief samen aan de ontwikkeling van de woonzorgzone Elsbroek. Bij Parkwijk kiest de gemeente voor een andere vorm van samenwerking. Omdat de opzet van dit gebied minder intensief is dan Elsbroek en het aantal betrokken partijen ook kleiner is, kiest de gemeente voor een meer organische ontwikkeling. Zij stuurt vooral aan op samenwerking tussen corporatie(s), zorg- en welzijnsaanbieders, belangenorganisaties, etc. Dit moet een goede ontwikkeling van Parkwijk borgen.

Inhoudelijk heeft de gemeente hierbij het volgende programma van eisen voor ogen:

- **Steunpunt voor Hillegom-Noord.** In het dienstengebied ligt een steunpunt met concentraties van een op de vraag afgestemd aanbod van welzijn en zorg. Het steunpunt staat ten dienste van Hillegom-Noord. Het is de essentie van het dienstengebied dat zo'n steunpunt zich 'opent' naar alle kanten en een functie krijgt voor alle wijkbewoners die zich daardoor aangesproken voelen.
- **Aangepaste woningen.** Het dienstengebied biedt voldoende aanpasbare en aangepaste woningen. Hoe dichterbij het steunpunt, hoe meer de woningen daadwerkelijk gebouwd / aangepast zijn om zorg aan huis mogelijk te maken.
- **Woonzorgarrangementen.** Voor mensen die met een (intensieve) zorgvraag zelfstandig willen / moeten blijven wonen, zijn nieuwe vormen van wonen met zorg nodig. Het betreft niet alleen woonzorgarrangementen voor ouderen, maar ook voor mensen met een verstandelijke en / of lichamelijke beperking, en mensen met een psychiatrische aandoening.

- **24-uurszorg.** Vanzelfsprekend wordt in het dienstengebied en in voorkomende gevallen crisisopvang geboden indien nodig. Dit hoeft niet perse vanuit Parkwijk aangeboden worden. Het kan ook om brengdiensten vanuit Elsbroek gaan; waarmee ook een zeker economisch draagvlak voor deze functies geborgd is.
- **Welzijn eerst!** Meer en meer ontstaat in den lande het inzicht dat welzijn van vitaal belang is en preventief kan werken op een eventuele zorgvraag. Als mensen zich prettig voelen, krijgen ze minder snel lichamelijke of geestelijke klachten. Na bezuinigingen in de laatste decennia, komt de komende jaren meer geld beschikbaar voor welzijnsaanbod. Dit vraagt bij de ontwikkeling van Parkwijk intensieve betrokkenheid van de Stichting Welzijn Ouderen Hillegom (SWOH).
- **Bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid.** Voorzieningen / accommodaties voor ontmoeting en diensten moeten bereikbaar zijn. Het gaat om:
 - Goede vervoersvoorzieningen van en naar de voorzieningen.
 - Bruikbare, veilige en toegankelijke routes in de openbare ruimte.
 - Bij (her)inrichting openbare ruimte rekening houden met een goede, toekomstbestendige inrichting (toegankelijke stoepen, geen overhangende bosschages, voldoende op- en afritten voor rolstoelen / rollators, veilige oversteekplekken, verlichte routes ('s avonds), bankjes op langere looproutes, etc.
 - Ook gebouwen moeten toegankelijk zijn voor rolstoelen en rollators; dat is een belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw en bij verbouw.
- **Flexibiliteit.** Belangrijk is de flexibiliteit / levensloopbestendigheid in woningen en voorzieningen: door de tijd heen zal steeds een wisselende kwaliteit en kwantiteit van woon- welzijn- en zorgaanbod nodig zijn, omdat doelgroepen zich in aard en omvang nou eenmaal (snel) ontwikkelen. Het gaat enerzijds om fysieke randvoorwaarden (variabel gebruik mogelijk) en anderzijds om organisatorische randvoorwaarden (organisaties die adequaat samenwerken, kunnen hun diensten- en activiteiten aanbod snel afstemmen op veranderende vraag).

8. Uitvoering van beleid

8.1. Rollen van partijen

Van beleid naar uitvoering

De afgelopen jaren is de aandacht voor uitvoering van beleid centraal op de agenda komen te staan. Visies en intenties worden wel gedeeld. De uitvoering is dan nog geen vanzelfsprekendheid. De gemeente is hierbij als regisseur sterk afhankelijk van de plek die zij zelf in het netwerk inneemt.

Uitwerking door gemeente en woningcorporaties¹

De gemeente Hillegom vult haar rol op de woningmarkt op de volgende manier in:

- Het beleid wordt vastgelegd in deze Structuurvisie thema Wonen. Richting haar partners houdt de gemeente deze visie als lijn continu vast.
- Vervolgens werkt de gemeente deze Structuurvisie thema Wonen uit in een actieplan, waarin de beleidsuitgangspunten uit deze nota vertaald worden naar concrete locaties (inclusief exploitatieoverzicht) en acties.
- Op basis van het actieplan maakt de gemeente prestatieafspraken met de corporaties, waarbij de corporaties op hun beurt ook verwachtingen ten aanzien van de inspanningen van de gemeente inbrengen.

...en burgers, welzijns- en zorginstellingen, ontwikkelaars en regiogemeenten

Naast de corporaties zijn uiteraard burgers (belangengroepen), welzijns- en zorgaanbieders, makelaars, projectontwikkelaars en regiogemeenten van waarde. Voor de samenwerking met deze groepen ligt er een goede basis. De gemeente bestendigt deze samenwerking door:

- Eens in de twee jaar met belangengroepen en aanbieders over de voortgang van het beleid.
- Concrete uitvoeringsafspraken met partijen. Met ontwikkelaars zullen dit doorgaans realisatieafspraken zijn per project. Indien de gemeente geen grondpositie heeft, kan zij het Wro-instrumentarium van de Grondexploitatiewet inzetten.
- In regionaal verband periodiek afstemmingsoverleg over woningbouwplannen, inclusief monitoring van de voortgang.

8.2. Monitoring en evaluatie

Er is continue aandacht nodig voor de actualiteit en ontwikkelingen rond de Structuurvisie thema Wonen. De wereld verandert immers continu, en dat heeft effecten op het gewenste beleid. Via een praktisch monitoringssysteem werkt de gemeente dit samen met haar partners uit. Naast aanbieders van wonen-welzijn-zorg zijn dit ook zeker bewoners.

Monitor: eenvoudig en beknopt

¹ Het gaat om: Stek, De Keij, Ymere en Eigen Haard.

De acties en afspraken die volgen uit deze Structuurvisie thema Wonen zullen op hun actualiteit en effectiviteit gevolgd moeten worden. De gemeente Hillegom wil de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen door monitoring. Daartoe stelt de gemeente jaarlijks een overzicht op met een beperkt aantal kengetallen, die inzicht geven in de veranderende marktomstandigheden. Zij sluit daarbij zoveel mogelijk aan bij de regionale woningmarktmonitor, zoals gelanceerd in de recente Structuurvisie thema Wonen van Holland-Rijnland.

In de beschrijving bij de monitor geeft de gemeente de belangrijkste conclusies met betrekking tot het woonbeleid weer. Belangrijke indicatoren bij de hier geformuleerde beleidsdoelen zijn:

- Woningbouwprogramma naar ontwikkelingsfase.
- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen / verkoop onder voorwaarden).
- Aantal woningen sloop / nieuwbouw, opplussen, huurprijswijziging.
- Omvang aandachtsgroep en sociale huurvoorraad.
- Toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen (sterrenstelsel).
- Saldo migratie (vestiging-vertrek).
- Groei en samenstelling (leeftijd / inkomen) bevolking.
- De gemeente evalueert ook jaarlijks met de woningcorporaties.

Naast het verzamelen van cijfers wil de gemeente ook met haar partners in overleg over veranderende omstandigheden. Dit gebeurt eens per twee jaar in een discussiebijeenkomst, waarvoor belangenorganisaties, corporaties, makelaars, etc. worden uitgenodigd. Zo krijgt de gemeente steeds een actueel beeld van de markt en houden de partners van de gemeente zicht op het gemeentelijk beleid. Dit is dus ook goed voor het draagvlak van het gemeentelijk beleid.

De resultaten van de monitor en het verslag van het overleg met de woningcorporaties worden jaarlijks teruggemeld aan de raad. De monitor kan aanleiding zijn om het beleid tussentijds bij te sturen en de woonopgaven, zoals opgenomen in bijlage van de Structuurvisie thema Wonen, bij te stellen.

Evaluatie en aanpassing van beleid

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele evaluatie en actualisering van de Structuurvisie thema Wonen gewenst is.