

Nr.	3. Bestuur\5227
B&W-besluit	07-10-2014
Uitwisseling	30-10-2014
Raad	13-11-2014
Agendanummer	9

---

**Onderwerp:**Woonvisie – gemeentelijke kaders

---

**Wij stellen voor:**

1. In te zetten op geschikte woningen voor de inwoners van Hillegom en daarnaast om kapitaalkrachtige huishoudens aan te trekken.
  2. Zorgvoorzieningen en zo mogelijk zorgwoningen te concentreren in het dienstencentrum (Parkwijk, noorden van Hillegom) en in de woonzorgzone (Bloemswaard, zuiden van Hillegom).
  3. In te zetten op het behoud van een goedkope sociale huurwoningenvoorraad met meer prijsdifferentiatie en ruimte voor sobere kwaliteit.
  4. De overkoepelende ambitie vast te stellen.
- 

**Bestaand kader:**

Huivestingswet

Visie Ruimte en Mobiliteit provincie Zuid-Holland

Woonvisie provincie Zuid-Holland 2011 – 2020

Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer – Bollenstreek

(concept) Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014

Structuurvisie gemeente Hillegom 2008

Structuurvisie thema Wonen 2009–2013

**Doelstelling:**Kaderstelling voor het opstellen van de nieuwe Woonvisie.

---

**Inleiding:**

Een gemeentelijke Woonvisie moet kaders geven aan ontwikkelingen op de woningmarkt. Als woongebieden (her)ontwikkeld worden, kan op basis van de Woonvisie richting gegeven worden aan het soort woon- en leefmilieu dat past bij het toekomstbeeld van de gemeente. De Woonvisie geeft ook richting aan de samenwerking met de woningcorporaties en zal leiden tot nieuwe Prestatieafspraken met hen.



Voor de zomervakantie is met veel belanghebbenden gesproken over de richting van de nieuwe Woonvisie. Hier is een overkoepelende ambitie uitgekomen, namelijk: *Hillegom is in 2018 herkenbaar als een aantrekkelijk dorp nabij stad en strand. Hillegom is er voor iedereen. Het dorp heeft geschikte toekomstbestendige woningen en een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod voor iedere doelgroep. Arm en rijk kunnen hier hun hele leven wonen.*

Voor het ontwikkelen van de nieuwe Woonvisie vraagt het college aan de gemeenteraad om de kaders vast te stellen. Hiermee wordt de richting bepaald waarin de woonvisie opgesteld moet worden. Er zullen nuances zitten in de (concept) Woonvisie ten opzichte van de voorgelegde kaders. Tijdens het uitwerken van de Woonvisie zal er namelijk gekeken worden op welke manier het beste uitvoering gegeven kan worden aan de kaders. De (concept) Woonvisie wordt begin 2015 aan het college en de gemeenteraad aangeboden om vrij te geven voor de inspraakperiode van 6 weken. Daarna kan de Woonvisie vastgesteld worden door de gemeenteraad.

#### **Argumenten:**

*Beslispunt 1:* In te zetten op geschikte woningen voor de inwoners van Hillegom en daarnaast om kapitaalkrachtige huishoudens aan te trekken.

##### *1.1 Beide doelgroepen zijn belangrijk voor een toekomstbestendig Hillegom.*

Met de regio / provincie is afgesproken dat Hillegom zowel een autonome woningopgave heeft als een (boven)regionale. De autonome opgave laten we aansluiten bij het behoeftenonderzoek van Hillegom, de bovenregionale opgave wordt gebruikt om koopkrachtige huishoudens te bedienen. De koopkrachtige huishoudens helpen om het (winkel) voorzieningenniveau op peil te houden.

##### *1.2 Voor de samenlevingsontwikkeling is het goed om starters en jonge gezinnen te behouden voor het dorp.*

De starters en de jonge gezinnen in Hillegom hebben een vraag naar betaalbare woningen in Hillegom. Vang de vraag naar sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op. Realiseer daarnaast ook enige nieuwbouw voor starters en jonge gezinnen die willen en kunnen kopen.

##### *1.3 Doorstroming van ouderen moet op gang gebracht worden.*

Door in te zetten op doorstroming van ouderen naar woningen en de woonomgeving waar zij behoefte aan hebben, komen woningen die ouderen achterlaten vrij voor bijvoorbeeld gezinnen. Dit proces zal tijd vragen, omdat ouderen niet snel verhuizen. Maar het draagt bij aan de nodige doorstroming in de woningvoorraad.

#### *1.4 Ook kapitaalkrachtige huishoudens worden bediend.*

Nieuwbouwprojecten met een uniek karakter op een aantrekkelijke locatie zijn noodzakelijk voor het aantrekken en behouden van kapitaalkrachtige gezinnen. Realiseer deze projecten op bescheiden schaal. Deze projecten zorgen voor doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad en zullen tevens kapitaalkrachtige huishoudens van buiten aantrekken. Deze doelgroep kan een positief effect hebben op het behoud van het voorzieningenniveau en voor de differentiatie in wijken. Deze woningen worden langzaam afgezet in de huidige woningmarkt, dus het bouwtempo zal laag liggen.

*Beslispunt 2:* Zorgvoorzieningen en zo mogelijk zorgwoningen te concentreren in het dienstencentrum (Parkwijk, noorden van Hillegom) en in de woonzorgzone (Bloemswaard, zuiden van Hillegom).

#### *2.1 Op wijkniveau is er onvoldoende vraag om een volwaardig voorzieningenaanbod te realiseren.*

Een locatie in iedere wijk kost de gemeente onevenredig veel geld en er is te weinig vraag om goede voorzieningen te realiseren. Daarnaast zijn de afstanden in Hillegom klein genoeg om de doelgroep met twee zorgzones te bedienen. De gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen kunnen vanuit de twee zones goed de nodige zorg leveren.

#### *2.2 Op deze plekken kunnen hulpbehoevende ouderen snel geholpen worden door dicht bij de aangeboden zorg te wonen.*

Wij blijven dus inzetten op het realiseren van twee woonzorgzones waar wij voorzieningen voor zorgvragers concentreren. Nieuwbouw in de woonzorgzones stemmen wij af op de zorgvragende doelgroepen. Bij de zorginstellingen kan voorzien worden in de vraag naar beschutte woonvormen. Hier kunnen mensen met een intensieve zorgvraag terecht, die tot voor kort een indicatie voor verblijf in een verzorgingshuis kregen.

#### *2.3 Vanuit de twee zorgzones kan hulp ook goed aan huis geboden worden.*

Er is namelijk duidelijk onderscheid te maken tussen zuid en noord. In samenwerking met bewoners en zorg- en welzijnspartijen zorgen wij dat er zorg en ondersteuning thuis wordt aangeboden. Woningeigenaren stimuleren wij om hun woning aan te passen. Met corporaties spreken wij af dat zij voor de zorgbehoevende ouderen hun woningvoorraad fysiek toegankelijker maken, met voorrang voor de woningen bij de woonzorgzones. Wij zetten voorts in op het versterken van de eigen kracht van de samenleving, bijvoorbeeld via projecten waarbij bewoners elkaar ondersteunen en bij particuliere initiatieven voor de realisatie van ouderenwoningen.

*Beslispunt 3:* In te zetten op het behoud van een goedkope sociale huurwoningenvoorraad met meer prijsdifferentiatie en ruimte voor sobere kwaliteit.

### *3.1 Iedere doelgroep moet betaalbaar kunnen wonen.*

Binnen de voorraad sociale huurwoningen maken wij meer gradaties in prijs, waarbij wij de focus leggen op het realiseren van een echt betaalbaar woningaanbod. Zo zorgen wij ervoor dat de laagste inkomensgroepen hun huur ook echt kunnen betalen. Dit beperkt de kans op betalingsachterstanden. Deze goedkope vraag bedienen wij in de bestaande voorraad en in alternatieve woonvormen.

### *3.2 Binnen de doelgroep voor sociale huurwoningen zijn verschillen in inkomen en huurtoeslag.*

Concreet betekent dit dat er een voorraad echt goedkope woningen beschikbaar is, die gericht wordt toegewezen aan hen die het nodig hebben. Om deze lage prijs mogelijk te maken, staat daar ook differentiatie in kwaliteit tegenover. Goedkope woningen worden op een ander niveau aangeboden dan we volgens de huidige normeringen gewend zijn (uiteraard wel binnen de grenzen van het Bouwbesluit). Zo kunnen de onderhoud – en bouwkosten van sommige sociale huurwoningen omlaag. Renovatie en/of herbouw van een aantal sociale huurwoningen wordt uitgesteld, omdat dit prijsstijging tot gevolg heeft. Daarnaast gaan wij op zoek naar alternatieven, bijvoorbeeld het omvormen van leegstaande kantoren tot woongebouwen of het realiseren van tijdelijke woonruimte in containerwoningen. Om dit te bereiken moeten er goede afspraken gemaakt worden met de corporatie (Prestatieafspraken).

*Beslispunt 4:* De overkoepelende ambitie vast te stellen.

### *4.1 Deze ambitie zorgt ervoor dat er een duidelijk doel voor ogen is tijdens het opstellen van de Woonvisie.*

Alle doelen en maatregelen kunnen naast de overkoepelende ambitie gelegd worden. Er kan getoetst worden of de doelen en maatregelen wel bijdragen aan het geen wat wij in het algemeen voor ogen hebben.

#### **Financiële dekking:**

De kosten van het realiseren van de Woonvisie zijn gedekt in de begroting voor 2014.

#### **Participatie:**

Bij de voorbereiding zijn belanghebbenden betrokken tijdens een bijeenkomst 'Dag van het wonen' in Hotel Flora. De uitkomsten van deze dag zijn ingebed in de richtingennotitie.

De concept Woonvisie wordt ter inzage gelegd, zodat de inwoners van Hillegom en andere belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen. Melding van de ter inzage periode wordt in de krant geplaatst, volgens de gebruikelijke procedure. De verwachting is dat deze periode begin 2015 plaatsvindt.

**Urgentie:**

Een actuele Woonvisie is van belang voor de komende ontwikkelingen van sloop- / nieuwbouwplannen en nieuwbouwplannen zoals de Vossepolder en Hillegom-Noord. Tevens is een actuele Woonvisie van belang voor het maken van nieuwe Prestatieafspraken met de corporaties.

**Kanttekeningen:**

*Beslispunt 4:* De overkoepelende ambitie vast te stellen.

*a. Dit is een lange termijn ambitie.*

Door het lage bouwtempo en de beperkte sturingsmogelijkheden duurt het relatief lang voordat de ambitie is verwezenlijkt.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop  
secretaris

J. Broekhuis  
burgemeester

---

*Geen stukken ter inzage gelegd.*

*Informatie bij: mw. I. Salman, i.salman@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 253*

Nr. 3. Bestuur\5227  
B&W-besluit 07-10-2014  
Uitwisseling 30-10-2014  
Raad 13-11-2014  
Agendanummer 9

---

**Onderwerp:**

Woonvisie - gemeentelijke kaders

---

De Raad van de gemeente Hillegom,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,  
gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet,

**besluit:**

1. In te zetten op geschikte woningen voor de inwoners van Hillegom en daarnaast om kapitaalkrachtige huishoudens aan te trekken.
2. Zorgvoorzieningen en zo mogelijk zorgwoningen te concentreren in het dienstencentrum (Parkwijk, noorden van Hillegom) en in de woonzorgzone (Bloemswaard, zuiden van Hillegom).
3. In te zetten op het behoud van een goedkope sociale huurwoningenvoorraad met meer prijsdifferentiatie en ruimte voor sobere kwaliteit.
4. De overkoepelende ambitie vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 13 november 2014.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

J. Broekhuis  
voorzitter