

Avond over het 'wonen'



13 februari 2025

Agenda

- Opening
- Deel 1: Huidig woonbeleid gemeente Hillegom 19:30 - 19:50
- Deel 2: Van Woonprogramma naar Volkshuisvestingsprogramma 19:50 - 21:00
- Pauze 21:00 - 21:10
- Deel 3: Sociale huurprojecten in de huidige vastgoedmarkt 21:10 - 21:45
- Sluiting

Huidig woonbeleid gemeente Hillegom

- Regionaal woonbeleid
 - Regionale realisatieagenda Holland Rijnland, Regionale woonagenda HR, Regionale huisvestingsverordening HR.
- Lokaal woonbeleid
 - Woonprogramma 2020-2024. Instrumenten: anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
 - verevening sociale huur – starterslening etc.

Regionaal beleid

Regionale woonagenda Holland Rijnland

Woningbehoefte tot 2021-2030

Netto behoefte Holland Rijnland: 30.500*

Netto behoefte Sub-regio Noord: 6500-7500*

Netto behoefte Hillegom: **1180***

* Aantal woningen, Woonbehoefte prognose Provincie 2021

30% over-programmering

Planning Holland Rijnland: 39.650 woningen

Planning Sub-regio Noord: 8.450 – 9.750

Planning Hillegom: 1534*

*Rekening gehouden met 30% planuitval

- Beleid voor huisvesting arbeidsmigranten
- Opgave van toevoegen 12 woonwagenstandplaatsen binnen HLT+N
- 2/3^e betaalbaar tot 2030
- Toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad

Regionale Huisvestingsverordening HR

- Regionale woonruimteverdeling sociale huurwoningen van corporaties
- Private ontwikkelingen vanaf 10 sociale huurwoningen via regionale woonruimteverdeelsysteem
- Regels voor urgentie en Lokaal Maatwerk sociale huur (maximaal 50% eigen woningzoekenden, vastgelegd in regionale huisvestingsverordening)

Lokaal beleid

Ambities woonprogramma Hillegom 2020-2024

Een evenwichtige bevolkingsopbouw

Voldoende en divers woningbouwaanbod

Inzet voor woningzoekenden in de knel

Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken

- **Passend woonaanbod bij iedere levensfase**

Evenwichtige bevolkingsopbouw

		Was (woonprogramma 2020-2024)	Wordt (RWA)
Sociale huur		A) 25% sociale huur op programmaniveau B) Instandhouding minimaal 20 jaar	A) 30% sociale huur op programmaniveau B) Instandhouding minimaal 30 jaar
Betaalbaar		35% betaalbaar segment op programmaniveau	35% betaalbaar segment op programmaniveau
	Middensegment huur	A) Maximaal huurbedrag €1000, prijspeil 2020 (in 2023: €1144,39) B) Instandhouding minimaal 20 jaar	A) Maximaal huurbedrag gebaseerd tot 187 WWS-punten (in 2025: € 1.184,82) B) Instandhouding minimaal 20 jaar
	Betaalbare koop	A) Maximaal €250.000 (in 2023: €286.097) B) Instandhouding maximaal 10 jaar	A) 50% maximaal de betaalbaarheidsgrens (in 2025: €405.000) B) 50% maximaal grens voor goedkope koop (in 2025: €288.411,63) B) Instandhouding maximaal 10 jaar
Vrij bouwprogramma		40% vrij bouwprogramma op programmaniveau	35% vrij bouwprogramma op programmaniveau

Tijdelijk wijzigingen

1. Woonprogramma vastgesteld (9 juli 2020)
2. Wijziging segmenteringen n.a.v. vaststelling RWA (28 juni 2023 vastgesteld, 21 september 2023 in de raad)
3. Wijziging segmentering voor betaalbaarheid (28 maart 2024, lokaal)

Voldoende en divers woningbouwaanbod

- Bouwen in lijn met de behoefte van de woningzoekenden (kwalitatieve vraag, woningbouwkalender)
- Dynamisch programmeren o.b.v. doelstellingen 30% sociaal, 2/3^e betaalbaar
- Mogelijkheid verevening sociale huurwoningen
- Binnen sociale huur segmentering binnen aftoppingsgrenzen (afpraak in prestatieafspraken 2025)

Inzet voor woningzoekenden in de knel

- Starterslening, extra 50.000 financiering voor Hillegomse starters
- Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht, voor het weren van speculanten en beleggers in de vragersgroep naar betaalbare woningen
- Extra lokale segment: goedkope koopwoningen (VON +- € 290.000)
- Bestemmingsreserve stimulerend sociale woningbouw Hillegom voor toegelaten instellingen (corporaties)

Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken

- Duurzaamheidseisen voor nieuwe woningen, in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen tot 2050
- Voorzien in de (woon-)zorgvraag; zorg-infrastructuur in lijn met de toekomstige zorgbehoefte
- Bouwen van communies binnen wijken, inzetten op sociale cohesie
- Veel aandacht voor leefomgeving (o.a. groen en parkeren) bij ontwikkelingen

Passend woonaanbod bij iedere levensfase

- Inzetten op woningen waar zorg geleverd kan worden, in lijn met de toekomstige behoefte en zorgvraag.
- Open staan voor nieuwe concepten voor wonen met zorgement vooraf gedekt door lokale partners
- Variatie in woningtype voor starters, startende gezinnen en senioren.