

Woningbehoefteonderzoek en Woningbouwkalender 15 februari 2024



Gemeente
Hillegom



Startnotitie 'Wonen, nu en in de toekomst'

Doel

- Onderzoek om keuzes op gebied van Wonen te kunnen maken
- Wat, waar, wanneer en voor wie moeten we bouwen?

De verschillende onderdelen

1. Onderzoek naar woningbehoefte in Hillegom
2. Locatieonderzoek voor woningbouw binnen BSD
3. (Globaal) locatieonderzoek voor woningbouw buiten BSD (+flexwoningen)
4. Een woningbouwkalender op hoofdlijnen

Algemene bevindingen

- +525 • Tot en met 2025: staat het vast, veel dure koop
- +1.400 • Tot en met 2030: kwantitatief klein tekort (30), kwalitatief groot tekort (400)
 - Kwantitatieve opgave groter door spreidingswet en herhuisvesting Oekraïners (175 personen)
 - Kwalitatief tekort voor starters en aandachtsgroepen
- Dus t/m 2030 oplossen tekorten minimaal 400 woningen kwalitatief toevoegen + extra opvangplekken.
 - Optie 1: nieuwe binnenstedelijke locaties optimaal benutten (155)
 - Optie 2: ombuigen van plannen □ vertraging of uitstel
 - Optie 3: flexlocaties buiten BSD
- Na 2030 blijft er een woningbouwopgave (1.000). Binnenstedelijke locaties (inclusief transformatie bedrijventerreinen) blijven complex en daarmee onzeker.

1. Inleiding



Opzet

1. Bestaande kaders en uitgangspunten
2. Lokale woningbehoefte in beeld
 - Kwantitatieve behoefte
 - Kwalitatieve woningbehoefte
3. Woningbouwagenda korte termijn (binnen BSD)
4. Kansen op langere termijn
5. Plan van aanpak vervolgstappen

Definities termijnen

1. Korte termijn: 2023 t/m 2025

- Plannen met een omgevingsvergunning (bouw gestart / start binnenkort)

2. Middellange termijn: 2026 t/m 2030 (regionale woonagenda)

- Planvorming is gestart of (bijna) afgerond, maar nog geen omgevingsvergunning
- Planologische procedure gestart of (deels) doorlopen
- Bij nieuwe plannen valt procedure onder de Omgevingswet

3. Lange termijn: 2031 t/m 2040

- Planvorming nog niet gestart of in de beginfase
- Planologische procedure moet nog volledig doorlopen worden onder de Omgevingswet



Werkwijze

- Analyse woningbehoefte
- Bestaande planlocaties getoetst
- Nieuwe kansen binnen BSD in beeld gebracht en beoordeeld
 - Ruimtelijke impact, beleid, eigendom grond, uitvoerbaarheid, verwacht tempo
- Match van woningbehoefte -> bestaande plannen -> nieuwe kansen
- Plan van aanpak voor oplossen mismatch

Belangrijkste bestaande kaders

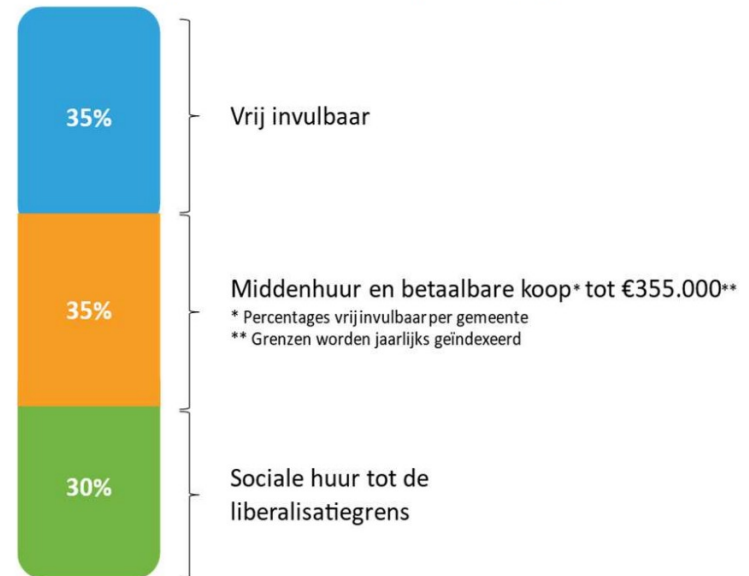
Coalitieakkoord Hillegom 'Met trots vooruit'

- Hillegom bouwt voor eigen behoefte
- Bouwen voor vitaliteit (gedifferentieerde leeftijdsopbouw)

Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom

- Inbreiding niet ten koste van leefbaarheid / groene-dorpse karakter
- Op termijn bedrijventerreinen transformeren
- Pastoorslaan-Zuid als reservelocatie woningbouw

Regionale Woonagenda Holland-Rijnland



2. Lokale woningbehoefte in beeld



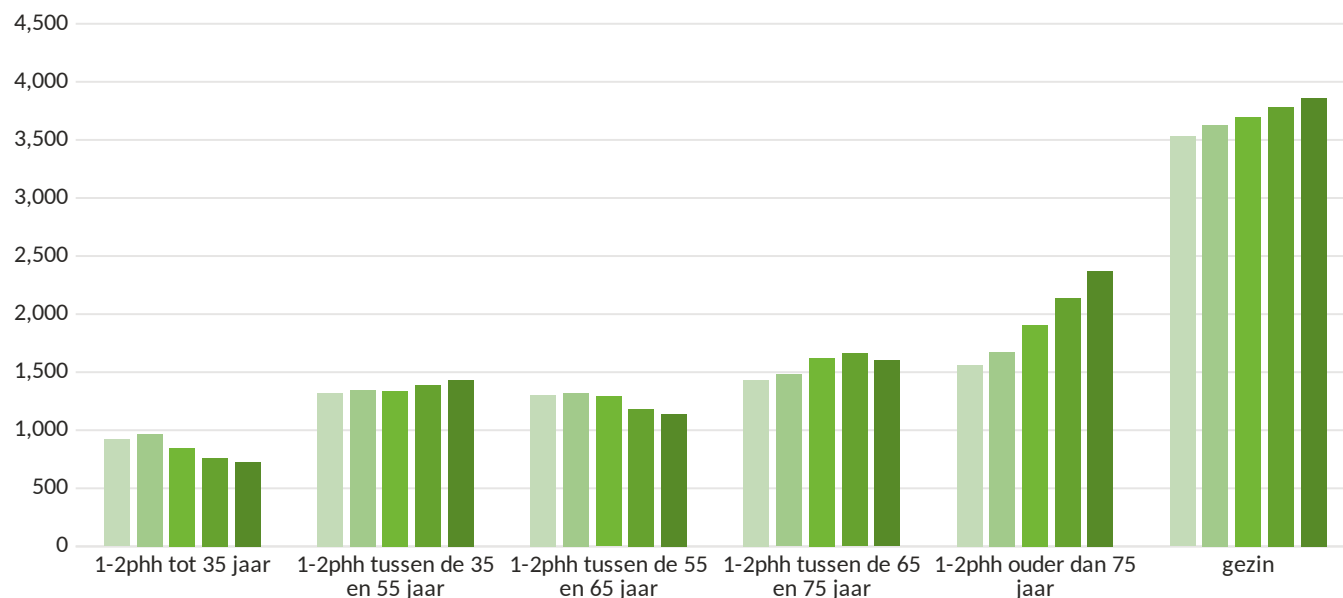
Ontwikkeling aantal huishoudens in Hillegom

Woonprogramma Hillegom 2018-2030:

+1.440 huishoudens

Huishoudens groei na 2030:

+770 huishoudens



Maatschappelijke woonopgave

- Gemeente mag bouwen voor eigen behoefte, maar wat is dat?

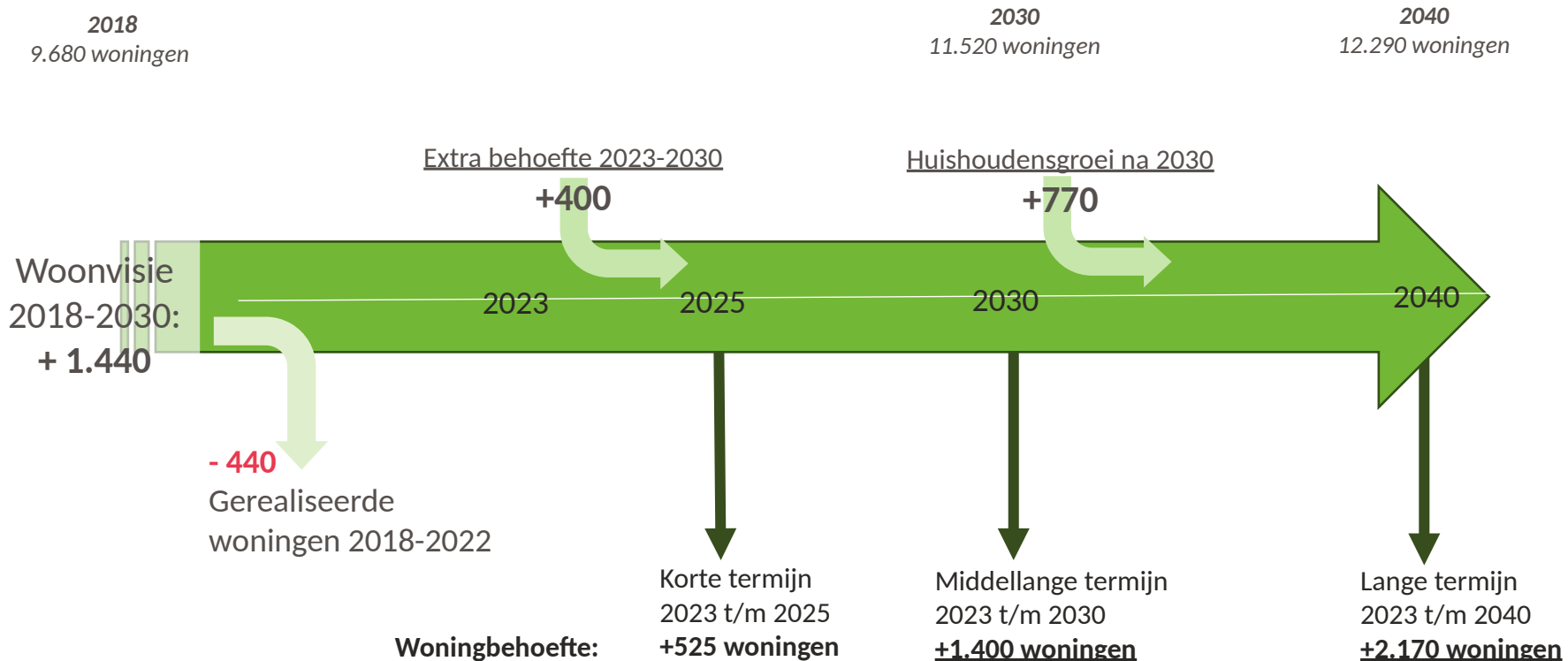
***traditionele eigen behoefte:** behoefte bij migratiesaldo = 0 (evenveel mensen komen naar Hillegom toe als dat er vertrekken)*

- Definitie onhoudbaar, vanwege migratie (50 woningen per jaar). Daarom nieuwe definitie eigen behoefte:

***maatschappelijke eigen behoefte:** woningbehoefte om de vitaliteit van de gemeenschap en de vitale maatschappelijke functies overeind te houden, waarbij te denken is aan scholen, verenigingen, (mantel)zorg, arbeidsmarkt*

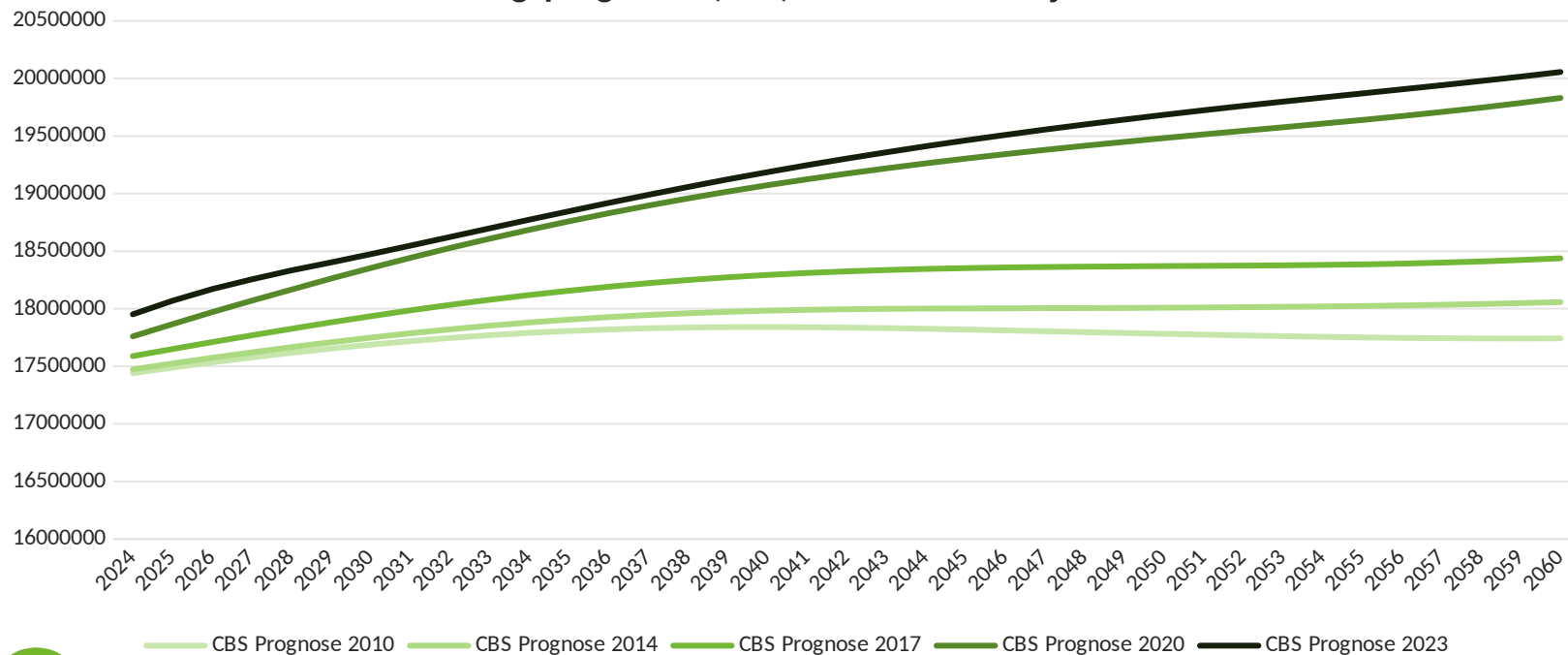


Kwantitatieve woningbehoefte

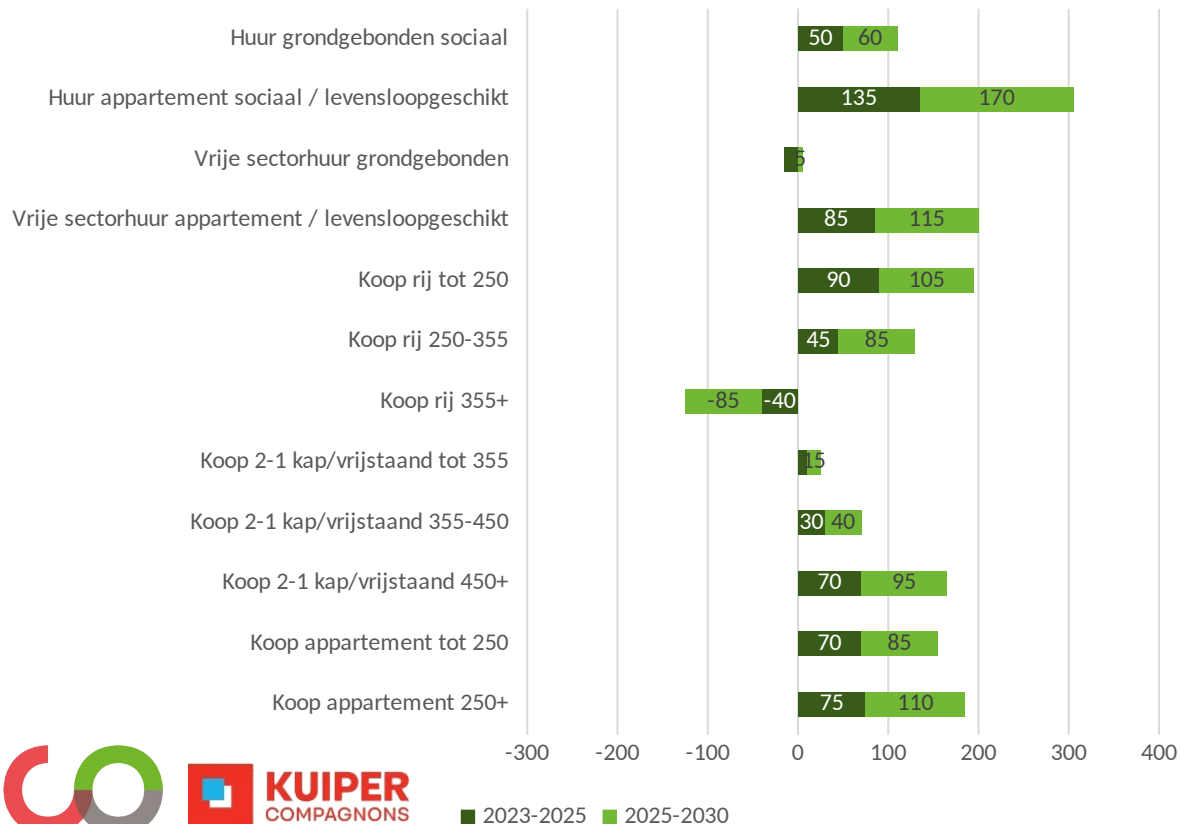


Maar.... prognoses blijven voorspellingen

Bevolkingsprognoses (CBS) voor NL door de jaren heen



Kwalitatieve woningbehoefte (zelfstandige woningen)



Veel bestaande woningen zijn voor starters op dit moment niet betaalbaar.

Er is veel behoefte aan betaalbare woningen:

- Sociale huur
- Betaalbare koopwoningen
- Middenhuur

Er is een ander soort product nodig om in de lokale woningvraag te voorzien:

- Appartementen
- Kleine grondgebonden woningen



Conclusies lokale woningbehoefte

- Er is een woningtekort in Hillegom. Het zwaartepunt van de woningvraag ligt op de korte termijn:
 - 2023 – 2025: + 525 woningen.
 - 2026 – 2030: + 875 woningen.
 - Na 2030 blijvende groei van de woningbehoefte.
- Er is veel behoefte aan betaalbare woningen in Hillegom (in lijn met regionale afspraken)

3. Woningbouwagenda korte termijn



Woningbouwplannen korte termijn (2023 t/m 2025)

- Plannen voor ca. **600 woningen** met verwachte oplevering vóór 2026
 - Opgeleverd in 2023: 170 woningen
 - Verwachte oplevering 2024 / 2025: 430 woningen
- Verdeling plannen

Sociale huur	75 (13%)
Middensegment	175 (29%)
Vrije sector	350 (58%)

Woningbouwplannen middellange termijn (2026 t/m 2030)

- Plannen voor ca. **1.000 woningen** met verwachte oplevering in 2026-2030
 - Planvorming is begonnen
 - Precieze invulling nog niet bekend (type woning + huur/koop)

- Invulling plannen:

Sociale huur	295 (30%)
Middensegment	290 (29%)
Vrije sector	260 (26%)
Verdeling nog onbekend	155 (15%)

Kwalitatieve invulling van de woningbouwplannen

	Behoefte t/m 2030	Plannen (netto uitbreiding)			Restopgave t/m 2030	Behoefte na 2030
		<2026	<2030	Totaal		
Sociale huur	410	75	295	370	40	225
Middensegment	820	175	290	465	355	495
Vrije sector	170	350	260	610	-440	50
Nader in te vullen			155	155	-155	
Totaal	1.400	600	1.000	1.600	-200	770

- 1 Om in de lokale behoefte te voorzien zijn er op korte termijn ca 400 extra betaalbare woningen nodig
- 2 Er is een 'over-programmering' aan woningen in de vrije sector
- 3 Bij een deel van de (nieuwe) plannen is precieze invulling nog niet bekend

Conclusies

- T/m 2030 plannen voor ca. **1.600** woningen.
- Verwachte realisatie op basis van planuitval **1.400** woningen.
 - Dit is een flinke tempoversnelling t.o.v. afgelopen 5 jaar (200 woningen p/j t.o.v. 90 p/j).
- In vergelijking met de lokale behoefte is er op dit moment geen **kwantitatief** tekort aan plannen.
- Wel een **kwalitatief** tekort (ca 400 woningen):
 - Sociale huur woningen 40
 - Middensegment (middenhuur, koop <€355.000) 355 woningen

Oplossingsrichtingen kwalitatief tekort korte/middellange termijn

1: Benutten binnenstedelijke plannen die nog uitgewerkt moeten worden.

2: In de periode 2026-2030 sturen op een extra betaalbaar programma.

- Zet businesscase onder druk.
- Voor veel plannen is al anterieure overeenkomst gesloten. Niet (financieel) reëel om de programmering aan te passen.
- Dus: risico op vertraging of uitstel.

Oplossingsrichtingen kwalitatief tekort korte/middellange termijn

3: Flexwoningen realiseren als alternatief voor het tekort aan betaalbare woningen.

- Verschillende locaties bekeken.
- Meest geschikte locatie: Pastoorslaan-Zuid.

Opgave Flexwoningen

Locatie binnen Pastoorslaan-Zuid

- Kwalitatieve behoefte ca 400 woningen
 - Behoefte sociale huur + betaalbare koop: oplossen in sociale huur
 - Behoefte middensegment: oplossen in middenhuur
- Ongeveer 2,5 hectare nodig voor ca 400 woningen
 - Op basis van concept Teydelijk Voorhout
- Voorstel: 400 Flexwoningen deels sociale huur (310), deels middenhuur (90)

Flexwoningen op locatie



Locatie binnen Pastoorslaan-Zuid

- Grootte circa 22 ha, waarvan circa 2,5 - 3 hectare nodig is
- 40 woningen per unit (zie visualisaties)
- 10 units op ongeveer 2,5 hectare (inclusief parkeren)
- Extra opgave voor spreidingswet/Oekraïners

4. Locaties voor de lange termijn



Conclusies lange termijn

- Binnen BSD voldoende mogelijkheden om in de behoefte 1.000 woningen(=130%) te voorzien
 - Diverse kleinere locaties binnen BSD (675 woningen)
 - Herontwikkeling bedrijventerreinen (1.100 woningen)
- Deze locaties zijn complex en daarmee onzeker:
 - Inbreidingslocaties gevoelig voor inspraak omwonenden
 - Transformatie bedrijventerreinen ingewikkeld vanwege uitplaatsingen, compensatie, etc.
- Reservelocatie buiten BSD als buffercapaciteit behouden.
 - Pastoorslaan-Zuid (reservelocatie Omgevingsvisie)

5. Plan van aanpak ontwikkeling locaties



Aanpak

(Woningbouwkalender wordt in nieuwe Omgevingsvisie ingevoegd)

Korte termijn t/m 2025

- Plannen lopen al
- Geen verdere sturing nodig

Middellange termijn 2026 t/m 2030

- Als planologische procedure doorlopen / gestart is: geen verdere sturing nodig
- Nieuwe plannen:
 - Opnemen in lopende proces wijziging Omgevingsplan
 - Of realiseren met BOPA (Buitenplanse procedure in Omgevingswet)

Lange termijn 2031 t/m 2040

- Binnen BSD: meenemen in wijziging Omgevingsplan of realiseren BOPA
- Bedrijventerreinen:
 1. Omgevingsprogramma opstellen (randvoorwaarden transformatie helder krijgen)
 2. Afspraken maken met provincie voor compensatie (indien nodig).
 3. Vervolgens wijzigen Omgevingsplan

- Sturen op - en instrumentarium voor - een betaalbaar programma (aansluiten bij de behoefte)

Aanpak Flexlocatie Pastoorslaan-Zuid

- Toestemming van Provincie noodzakelijk, vanwege strijdigheid Provinciale Omgevingsvisie
 - Doorlooptijd moeilijk in te schatten
- Financiële haalbaarheid voor een exploitatieperiode van 15 jaar moet aangetoond worden
 - Initiatiefnemer moet worden gezocht
 - Doorlooptijd planvorming moeilijk in te schatten
- Omgevingsvergunning tijdelijk bouwwerk
 - doorlooptijd vergunningstraject 8 weken
- Looptijd vergunning is 15 jaar.
 - Hierna moeten de woningen worden afgebroken of voldoen aan nieuwbouweisen en Omgevingsplan