

Gemeenteraad Hillegom
Postbus 32
2180 AA Hillegom



Noordwijk, 25 september 2023

Betreft: **zaaknummer Z-22-261147**, zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Sizo-terrein, Hillegom'

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Sizo-terrein, Hillegom' dat u per 16 augustus ter visie heeft gelegd. Ons grootste bezwaar is dat dit bestemmingsplan uitgaat van 26 sociale huurwoningen. HBVB is van mening dat deze keuze onverteerbaar is, gezien dat dit aantal nauwelijks 8% is van het totaal aantal woningen dat op deze locatie is beoogd. De vraag naar sociale huurwoningen is onevenredig groot en de zoekduur en wachttijden voor deze woningen zijn uitzonderlijk lang, terwijl er geen belemmeringen en knelpunten zijn die meer sociale woningbouw op het Sizo-terrein in de weg staan. Door slechts 26 woningen aan de sociale voorraad in Hillegom toe te voegen zal de vraag en daarmee de druk op de lokale en regionale woonmarkt eerder toenemen dan afnemen en zullen wachttijden langer worden. Ook in de toekomst zijn er onvoldoende nieuwe bouwlocaties voor handen om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen zoals blijkt uit de woningbehoefte-prognose van Primos en de voorraadtabellen zoals opgenomen in de Prestatieafspraken 2023. Voor HBVB geldt dat iedereen recht op huisvesting heeft. Dat is het recht op een betaalbare, passende, veilige en zekere woonplek.

Kader

Uit de voorraadtabellen van Stek zoals deze in het najaar van 2022 zijn opgesteld voor de gemeente Hillegom:

1 januari 2023: 2120 sociale huurwoningen

31 december 2030: 2166 sociale huurwoningen

Onderbouwing kwalitatieve regionale behoefte mist diepgang

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de regio Holland Rijnland (paragraaf 3.3.1 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017). Het bovenstaande toont echter aan dat in het plan onvoldoende rekening wordt gehouden met de kwalitatieve behoefte. In de toelichting wordt onvoldoende ingegaan hoe in dit ontwerpbestemmingsplan rekening wordt gehouden met de genoemde 9 keuzes van Holland Rijnland. Onze stichting is vooral benieuwd naar de argumentatie bij keuze 3 "een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is" en keuze 4 "bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt". Slechts een constatering dat er bij dit ontwerpbestemmingsplan aan voldaan wordt, is onvoldoende.

Voldoet niet aan Woonprogramma

In paragraaf 3.4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat "het totaal van 'sociale huur' in combinatie met 'bereikbare koop' bedraagt 53% van het totale programma. Het aandeel 'vrije sector' bedraagt 47%. Met het beoogde programma wordt **niet volledig voldaan** aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Woonprogramma 2020 - 2024".

Dit is niet de juiste bewoording in onze ogen, dit moet zijn wordt **niet voldaan**. Hiermee wordt afgeweken van de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld voor het gemeentelijk woonbeleid. Bij de argumentatie die hierbij wordt gebruikt, wordt iets recht gepraat wat krom is. Er is sprake van

doelredenering, omdat de tender een open ruimte in het programma heeft gelaten die op een bepaalde manier is ingevuld. Hierdoor kan er niet meer aan het gemeentelijk woonbeleid worden voldaan.

Ook de reden die u in de toelichting noemt om af te wijken van het woonbeleid namelijk dat het percentage sociale huurwoningen binnen de gemeente reeds rond de 25% is, is een doelredenering. Uit cijfers blijkt dat dit percentage in de toekomst zal dalen. Zelfs als in dit plan wordt voldaan aan minimaal 25% sociale huurwoningen, zal dit in de toekomst leiden tot een daling van de sociale voorraad tot onder 25%.

Prestatieafspraken

Zoals bekend, worden er jaarlijks zogeheten Prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, Stek en HBVB. Daarin worden ambities en kaderafspraken vastgelegd. Zo vermeldt de afspraken voor 2023:

'Om voor huurders de juiste woning te vinden, is voldoende beschikbaarheid van woningen in de sociale woningvoorraad een belangrijke ambitie. De druk op de sociale woningvoorraad is hoog. Dit is mede te zien in de groei van het aantal ingeschrevenen voor een sociale huurwoning in het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Naar verwachting zal deze druk verder toenemen omdat in 2022 de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens is gestegen. Ook het aantal mensen dat met haast een woning zoekt (de zgn. spoedzoeker) neemt toe. Deze groep creëert een extra dynamiek op de bestaande druk. Partijen hebben de gezamenlijke ambitie om deze druk te verlagen. Partijen zetten zich op twee fronten in om de druk te verlagen. Enerzijds de realisatie van nieuwbouw, anderzijds het behoud en beter benutten van de bestaande woningvoorraad.'

'Partijen hebben de ambitie om een flink aantal nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. De gemeentelijke ambitie daarbij is dat gemiddeld 25% (Hillegom en Lisse) of 30% (Teylingen) van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat. De ambitie is om tot en met 2025 ca. 700 nieuwe sociale huurwoningen in Hillegom, Lisse en Teylingen te bouwen. Voor de jaren 2026-2030 staan nog eens bruto ca. 700 woningen op de rol, waarbij het deels nog gaat om zachte plannen. Uit de (netto-)voorraadontwikkeling zoals die in juni 2022 is opgesteld blijkt dat de voorraad in Hillegom tot 2030 slechts met 46 woningen zal toenemen. Partijen willen deze netto-ontwikkeling verhogen. Gelet op de behoefte en de gemeentelijke ambities qua sociale huur in nieuwbouw spannen partijen zich in om in de HLT- gemeenten tot 2030 in totaal ruim 1.600 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Om dit aantal te bereiken moeten nog ongeveer 800 woningen worden toegevoegd.

Om dit te kunnen realiseren is van alle partijen een stevige inzet nodig om:

- Nieuwe bouwplannen toe te voegen;*
- zachte plannen hard te maken;*
- planvertraging te voorkomen;*
- en waar mogelijk de bestaande voorraad te transformeren (kamergewijze verhuur, woningsplitsen, enz).*

Het beperkt aantal beschikbare locaties maakt dit een stevige uitdaging, partijen zien dat er een 'out-of-the-box'-mentaliteit met creatieve oplossingen nodig is om deze extra voorraadontwikkeling mogelijk te maken, waarbij er aandacht is voor de effecten op burens en omgeving. Dit kan er ook toe bijdragen dat huishoudgrootte en woninggrootte beter op elkaar aansluiten.' (Bron: Prestatieafspraken 2023)

Afspraak 2023:

Om de beoogde ambities waar te maken zijn onder meer de afspraken gemaakt:

- Stek levert in totaal circa 150 nieuwbouw sociale huurwoningen op in de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen.
- om het kwaliteitsniveau van projecten in de gemeente Hillegom te verbeteren gaan Stek en de gemeente Hillegom om tafel om te bespreken voor welke projecten een aanvraag uit het gemeentelijke stimuleringsfonds sociale woningbouw gedaan kan worden.

Samen voor wonen

'Als partijen die bij deze afspraken betrokken zijn, staan we gezamenlijk voor een grote volkshuisvestelijke opgave. Het nakomen van de afspraken en het realiseren van de ambities die we gezamenlijk hebben geformuleerd is alleen mogelijk als we met elkaar de schouders eronder zetten. Stek, huurders en de gemeenten willen hierin verder gaan dan de minimale eisen die de wet aan onze samenwerking stelt. Deze samenwerking is voor alle partijen niet vrijblijvend. Het is van groot belang dat partijen in vertrouwen werken aan gezamenlijke resultaten en er voor elkaar zijn als dat nodig is. Hierin betrekken we ook de andere organisaties zoals marktpartijen en maatschappelijke partners zoals aanbieders van zorg en welzijn.' (Bron Prestatieafspraken 2023)

Afspraak 2023:

Onder meer: Stek en gemeenten werken samen om met prioriteit de sociale voorraad te vergroten.

Zienswijze Stek

Onze zienswijze sluit aan op de zienswijze van Stek d.d. 31 augustus 2023 en wijst uw raad op de twee hierboven genoemde motiveringen die onvoldoende dan wel onjuist zijn. Stek onderkent de urgentie van het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente Hillegom en is zowel organisatorisch als financieel in staat om het minimale percentage van de 309 beoogde woningen aan sociale huurwoningen op het Sizo-terrein te realiseren.

HBVB: bouw 93 sociale huurwoningen op Sizo-terrein

Als aanjager van sociale woningbouw en belangenbehartiger van huurders en toekomstige huurders van sociale huurwoningen in de Bollenstreek, verzoekt HBVB het college het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Sizo-terrein, Hillegom' aan te passen, zodanig dat er minimaal 77 (= 25% conform het gemeentelijk Woonprogramma) en **bij voorkeur 93** (= 30% conform de door alle gemeente in Holland Rijnland vastgestelde Regionale Woonagenda) sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit woningaantal dient geborgd te worden in de regels (artikel 11 onder 11.2 sub a). De urgentie is hoog.

Tot slot

Door het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (**conform de door u gemaakte lokale en regionale afspraken**) respecteert u de wensen en behoeften van de Hillegomse inwoners. Wat u met dit bestemmingsplan bewerkstelligt, is helaas niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat. We roepen u daarom op om meer begrip en affiniteit te tonen voor de vele woningzoekenden en 'kunnen bouwen om te zetten in willen bouwen'. Waar de wil aanwezig is om meer sociale woningen te realiseren, is het benutten van kansen een eenvoudige zaak.

Woningzoekenden zijn met uw huidige keuze de dupe. Van versnellen van de woningbouwopgave is geen sprake bij dit bestemmingsplan. Hier wordt alleen maar versneld met een te eenzijdig woningaanbod. Woningzoekenden zullen nog langer moeten wachten op hun betaalbare woning, met als gevolg dat (huur)prijzen in de gemeente nog meer zullen stijgen. Totdat woningzoekenden genooddaakt zijn het dorp te verlaten. De kloof tussen arm en rijk wordt groter, de vergrijzing zet

door, de dynamiek verdwijnt uit de Hillegomse samenleving met alle negatieve gevolgen voor scholen, verenigingen en werkgelegenheid.

Vanzelfsprekend zijn we bereid om onze zienswijze toe te lichten. We wachten uw reactie met belangstelling af. Een afschrift van deze zienswijze sturen wij naar de provincie.

Met vriendelijke groet,
Namens bestuur Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek

Ingrid Tijsen,
voorzitter

Cor Vink,
voorzitter



Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek
Van Panhuysstraat 15
2203 JN Noordwijk
E info@hbv-bollenstreek.nl
T 0252 428426