

Aan de gemeenteraad van Hillegom  
Postbus 32  
2180 AA HILLEGOM

**Stek**  
Wilhelminalaan 3  
Hillegom  
Postbus 126, 2160 AC Lisse  
0252 430 500  
info@stek-wonen.nl  
www.stek-wonen.nl

Klantnummer -  
Datum 31 augustus 2023  
Zaaknummer Z-22-261147  
Betreft Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Sizo-terrein

NL65 RABO 0336 5872 36  
BTW nr. NL0025.286.42.B.01  
KVK Den Haag 28023790

Geachte raadsleden,

Namens Stek wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het 'Ontwerp bestemmingsplan Sizo-terrein'. Daarbij wil ik met name ingaan op de gemaakte keuzes en hun consequenties in het licht van de Hillegomse woningmarkt, specifiek voor lagere inkomensgroepen.

Zoals bekend is er in de vier Bollenstreek-gemeenten een groot en groeiend tekort aan sociale huurwoningen. Het aantal geregistreerde woningzoekenden stijgt al sinds jaar en dag, evenals de tijd dat men op een woning moet wachten. In de recent vastgestelde Regionale Woonagenda Holland Rijnland is de opgaaf voor de Bollenstreek tot 2030 bepaald op 6.500-7.500 woningen (netto uitbreiding), waarvan ca. 2250 sociale huurwoningen (eveneens netto uitbreiding). Hoewel er binnen Stek gewerkt wordt aan een stevig nieuwbouwprogramma, is dit niet toereikend om bovenstaande doelstelling te realiseren. Daar komt nog bij dat de meest recente woningbehoefteprognose (Primos, 2023) uitkomt op aanzienlijk hogere aantallen dan de prognoses waarop de Regionale Woonagenda gebaseerd is.

Het voorgaande geldt zeker ook voor de gemeente Hillegom. De huidige planvoorraad van Stek in Hillegom, tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente, zal in de periode 2020-2030 leiden tot een uitbreiding van de sociale huurvoorraad met slechts 125 woningen. Dit is bij lange na niet voldoende om de toename van de lokale woningbehoefte bij te benen, laat staan het huidige tekort in te lopen. Voor zover bekend worden er in Hillegom de komende jaren geen sociale huurwoningen door andere, commerciële partijen gerealiseerd.

Tegen deze achtergrond is het zeer teleurstellend dat er op misschien wel de laatste grote, concrete nieuwbouwlocatie in Hillegom nauwelijks ruimte is voor sociale huur. Op een totaal van 309 woningen zijn er slechts 26 (ruim 8%) in de sociale huur geprogrammeerd. In de toelichtende tekst bij het bestemmingsplan staat dat de gemeente Hillegom vooraf sowieso geen voorwaarden gesteld heeft m.b.t. het aantal/aandeel sociale huurwoningen op de Sizo-locatie. Onder verwijzing naar het gemeentelijke Woonprogramma 2020-2024 wordt hiervoor als argument aangevoerd dat "het percentage sociale huurwoningen binnen de gemeente reeds rond de 25% zit". Hier worden echter twee zaken door elkaar gehaald. In het Woonprogramma worden geen uitspraken gedaan over de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad binnen de totale woningvoorraad.

Wel is vastgelegd dat 25% van alle “toe te voegen woningen” een sociale huurwoning moet zijn. Dit percentage wordt lang niet gehaald: op basis van de nu (bij Stek) bekende bouwplannen zal in de periode 2020-2030 de netto groei van de woningvoorraad in Hillegom slechts voor nog geen 9% uit sociale huurwoningen bestaan. Hier lijkt dus sprake van een verkeerde verwijzing en een doelredenering.

Hoe dan ook, naar onze mening is het voorgestelde programma een gemiste kans om op de Sizo-locatie een substantiële bijdrage te leveren aan de hiervoor beschreven opgave. Dit steekt des te meer gezien het harde uitgangspunt uit de onlangs door alle gemeenten in Holland Rijnland vastgestelde Regionale Woonagenda, dat 30% (in plaats van de 25% uit het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024) van alle nieuwbouw in de sociale huur moet plaatsvinden. In dat licht bezien zou voor het Sizo-terrein een volume van ruim 90 sociale huurwoningen voor de hand liggen. Als we er dan ook nog bij betrekken dat de rijksoverheid wil dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur van de totale woningvoorraad, dan steekt een aantal van 26 op 309 woningen daar nog meer bij af.

Onze bezwaren hebben niet alleen betrekking op de kwantitatieve, maar ook op de kwalitatieve aspecten van gemaakte keuzes voor het Sizo-terrein. In de aanloop naar dit bestemmingsplan is Stek benaderd door projectontwikkelaar Timpaan met het aanbod om een kant en klaar ontwerp voor de 26 sociale huurwoningen af te nemen. Helaas bleek de kwaliteit van dit plan zowel stedenbouwkundig als ontwerptechnisch beneden de maat. Het blokje is ingetekend tussen een parkeerplaats en een grote loods; en het ontwerp voldoet op belangrijke punten niet aan de maatstaven van Stek, zoals vastgelegd in ons standaard programma van eisen. De vele plannen die elders in de Bollenstreek wél door Stek gerealiseerd worden tonen aan dat ons PVE ‘marktconform’ is en geen onrealistische eisen stelt.

Ondanks diverse besprekingen met de projectontwikkelaar is het niet gelukt om een wezenlijk verbeterde prijs/kwaliteitverhouding te realiseren, waardoor Stek helaas niet anders kon dan afzien van participatie. Dit toont wederom aan hoe belangrijk het is dat de gemeente Stek in een vroege fase van de planvorming betreft bij het opstellen van eisen en randvoorwaarden voor de bouw van sociale huurwoningen. Als wij vroegtijdig in de gelegenheid worden gesteld om mee te denken over volkshuisvestelijke aspecten (woningtypes, woninggroottes, doelgroepen, toegankelijkheid, enz.) en financiële randvoorwaarden wordt de kans op een vruchtbare samenwerking een stuk groter.

Stek wil zich samen met de gemeente inzetten voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame sociale volkshuisvesting, die aansluit op de huidige en toekomstige behoefte van onze doelgroepen. Dat is en blijft ons streven. In dit licht zijn de huidige plannen voor het Sizo-terrein in onze ogen een gemiste kans. Wij roepen de gemeenteraad dan ook op om het voorliggende bestemmingsplan af te wijzen en vast te houden aan de eis uit het gemeentelijk Woonprogramma dat tenminste 25% van de “toe te voegen woningen” een sociale huurwoning moet zijn.

Met vriendelijke groet,

Hans Al  
bestuurder