

# **Woningbouw in Hillegom**

Reactie op de commissievergadering van 30 november 2022.

“Meer betaalbare (huur)woningen, maar niet op onze bollengronden.”

BBH • 8 van de 19 zetels \*

“Géén woningbouw op de Zanderij of Zanderij-noord.”

Bloeiend Hillegom • 3 van de 19 zetels \*

“De bollenvelden moeten wij vrijhouden van woningbouw.”

VDD • 2 van de 19 zetels \*

\* Tweederde van de Hillegomse gemeenteraad is pertinent tegen bouwen op bollenvelden.

## Inhoud

<b>Inleiding</b>	Waarom dit verslag	4
<b>Inzicht</b>	Het monitoren van woningbouw	5
<b>Relevante informatie</b>		
- Doelen	Wat moet er gebouwd worden	7
- Gerealiseerd	Woningen opgeleverd	8
- Prognose	Woningen in de pijplijn	9
- Begroting	Woningen in 2027, 2028 en 2029	10
- Locaties	Mogelijke inbreilocaties	11
- Totaalplaatje	Een helder overzicht op 1 A4-tje	12
<b>Conclusies</b>		13
<b>Argumenten</b>	Waarom niet bouwen op bollenvelden	14
<b>Bijlagen</b>		
- Bijlage 1	Verwarrend beeld van woningbouw in Hillegom	17
- Bijlage 2	Afwegingskader woningbouw	20
- Bijlage 3	Gerealiseerde woningen	21
- Bijlage 4	Inhaalslag Sociale huurwoningen 2015-2019	22
- Bijlage 5	Woningen in de pijplijn	23
- Bijlage 6	Woningbouw Hillegom ten opzichte van Holland Rijnland	24
- Bijlage 7	Waar wil Hugo de Jonge 900.000 woningen bouwen?	25
- Bijlage 8	Hillegom en Natura 2000	27
- Bijlage 9	Prestatieafspraken 2023 Stek-Gemeente Hillegom	28
- Bijlage 10	Verkiezingen 2022	29

## Waarom dit verslag

Dit verslag is een reactie op de commissievergadering van 30 november 2022.

Op 30 november 2022 presenteerden Wethouder Anne de Jong en Wethouder Karin Hoekstra namens het college van Hillegom in de commissie-vergadering de [Stand van Zaken](#) met betrekking tot woningbouw in Hillegom. Zie ook: [Terugkijken vergadering](#).

Al jaren wordt door de gemeente hard gewerkt aan het optimaal benutten van inbreilocaties voor woningbouw. Met als doel het bewaren van het streekkarakter. Veel lof daarvoor.

Hoewel in de vergadering veel bouwprojecten de revue passeerden en allerlei diagrammen en tabellen voorbij kwamen, schepte de presentatie meer verwarring dan duidelijkheid (zie [Bijlage 1 Verwarrend beeld van de woningbouw in Hillegom](#)). Zeker toen Wethouder De Jong suggereerde dat er te weinig bijgebouwd wordt in Hillegom, met name sociale huurwoningen.

De Wethouder stelde dat voor 180 sociale huurwoningen 'binnenstedelijk' eigenlijk geen ruimte meer is. Ook stelde hij dat we in het kader van de '900.000 woningen van Hugo de Jonge' misschien ook ons deel moeten pakken en dan misschien wel 800 woningen extra moeten bouwen voor het gevolg van mislukte relaties, arbeidsmigranten, statushouders, noem het allemaal maar op. De Wethouder vroeg zich vervolgens hardop af waar al die woningen dan moeten komen en suggereerde even later zelf een antwoord: denk na over de bollenvelden.

Het was een bizarre vertoning, omdat de Wethouder een partij in het college vertegenwoordigt die in maart 2022 nog aan haar kiezers beloofde: "Meer betaalbare (huur)woningen, maar niet op onze bollengronden." (zie [Bijlage 10 Verkiezingen 2022](#)).

De presentatie van cijfers en de uitspraken over de bollenvelden vragen om opheldering.

- Wat is nu precies het actuele woningbouwdoel?
- Wat is er in het kader van dat doel al gebouwd?
- Wat leveren de bouwplannen precies op?
- In hoeverre moet er daarna nog bijgebouwd worden?
- Waar zou eventueel nog bijgebouwd kunnen worden?

Antwoorden op deze vragen vind je in dit verslag.

*Hillegom - januari 2023*

### NB

Alles wat om toelichting vraagt is in de online versie voorzien van linkjes ([groen](#)) naar andere pagina's in dit verslag en naar pagina's of pdf's op internet.

## Het monitoren van woningbouw

Raadsleden, maar ook veel inwoners, willen graag relevante informatie over woningbouw in Hillegom. De leden van de raad hebben deze informatie nodig om te beoordelen of de woningbouw zich naar wens ontwikkelt.

Om de woningbouw in Hillegom goed te kunnen monitoren is in ieder geval de volgende informatie nodig:

### **Doelen 2018 - 2030**

- Wat willen we in Hillegom tussen 2018 en 2030 bouwen en voor wie?
- Het antwoord staat in het actuele [Woonprogramma Hillegom](#) (9 juli 2020), de visie voor wie we wat willen bijbouwen. En hoeveel.

### **Gerealiseerd 2018 - 2020**

- Wat is er sinds 2018 eigenlijk al aan woningen toegevoegd?
- Voor elk jaar vanaf begin 2018 tot heden willen we weten in hoeverre de gerealiseerde projecten hebben bijgedragen aan de gestelde doelen.

### **Prognose 2021 - 2026**

- Wat zit er momenteel in de pijplijn?
- Voor de komende jaren willen we weten in hoeverre de geplande projecten bijdragen aan de gestelde doelen.

### **Begroting 2027 - 2030**

- Hoeveel woningen moeten we in 2027, 2028 en 2029 nog bijbouwen?
- Een inschatting aan de hand van de gestelde doelen ([Woonprogramma](#)), ervaringen uit het verleden en mogelijke inbreilocaties.

### **Locaties**

- Waar kunnen we nog bouwen?
- Nagaan in hoeverre mogelijke inbreilocaties matchen met reële mogelijkheden en woonwensen.

In dit verslag wordt getracht deze informatie in de vorm van cijfers\* zo goed mogelijk te ordenen. Met als doel te komen tot een **Totaalplaatje**; een duidelijk beeld van de beoogde doelen en de gehele woningbouwontwikkeling in de periode 2018-2030 in Hillegom op één A4-tje.

Daarna volgen de **Conclusies**.

\* Waar cijfers ontbreken staan vraagtekens. Deze ontbrekende cijfers kan de gemeente ongetwijfeld aan de gemeenteraad leveren.

## Relevante informatie

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op deze onderwerpen:

• <b>Doelen:</b>	Wat moet er gebouwd worden	7
• <b>Gerealiseerd:</b>	Woningen opgeleverd	8
• <b>Prognose:</b>	Woningen in de pijplijn	9
• <b>Begroting:</b>	Woningen in 2027, 2028 en 2029	10
• <b>Locaties:</b>	Mogelijke inbreilocaties	11
• <b>Totaalplaatje:</b>	Een helder overzicht op 1 A4-tje	12

## • Doelen

### Wat moet er gebouwd worden

Volgens [Woonprogramma Hillegom 2020-2024](#) (9 juli 2020) is het hoofddoel om in de periode 2018-2030 1.440 woningen toe te voegen. Op 31-12-2017 waren het er 9.766 (zie [Bijlage 3 gerealiseerde woningen](#)); het moeten er in 2030 dus 11.206 worden.

Het Woonprogramma is een uitwerking van de [Omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'](#). Het Woonprogramma is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Hillegom, naar prijsklassen (2018-2040)

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+320	+60	+380
€250 tot 400.000	+440	+140	+580
Vanaf €400.000	+340	+180	+520
<b>Totaal koop</b>	<b>+1.100</b>	<b>+370</b>	<b>+1.470</b>
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+280	+100	+380
Vanaf aftoppingsgrens	+60	0	+60
<b>Totaal huur</b>	<b>+340</b>	<b>+100</b>	<b>+440</b>
<b>Totaal huur en koop</b>	<b>+1.440</b>	<b>+470</b>	<b>+1.910</b>

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO 2019

Bron: Woonprogramma Hillegom

Het hoofddoel - groeien naar 11.206 wooneenheden in de periode 2018-2030 - wil Hillegom volgens het actuele *Woonprogramma* bereiken via toevoeging van woningen in de volgende segmenten:

<b>Sociaal *</b>	<b>280</b>	sociale huurwoningen = 20% = 280 woningen huurwoningen tot aftoppingsgrens
<b>Midden **</b>	<b>380</b>	goedkopere woningen = 25% = 320 koopwoningen tot € 250.000 + 60 huurwoningen vanaf aftoppingsgrens
<b>Vrije sector ***</b>	<b>780</b>	koopwoningen = 55% = 440 woningen van € 250.000 - € 400.000 + 340 woningen van € 400.000 en hoger
<b>totaal</b>	<b>1.440</b>	woningen

Een kwartslag gedraaid is dat als volgt:

### Woningbouw Hillegom - Doelen 2018-2030

	totaal	Sociaal	Midden	Vrije sector
<b>aantal</b>	1.440	280	380	780
<i>in %</i>	100%	20% (!)	25%	55%

\* Sociaal: Huur tot € 737 (prijspeil 2020).

\*\* Midden: Middensegment, middeldure huurwoningen (huurprijs tussen € 737 en € 1.000 euro en betaalbare koopwoningen (tot € 250.000 - prijsspeil 2020).

\*\*\* Vrije sector: Koop vanaf € 250.000 (prijsspeil 2020).

## • Gerealiseerd

### Woningen opgeleverd

Als we weten welk deel van de woningbouwopdracht (**Woonprogramma**) al is gerealiseerd wordt duidelijk hoeveel woningen nog moeten worden bijgebouwd. Daarom willen we ook weten hoeveel woningen er vanaf 01-01-2018 al gerealiseerd zijn (zie **Bijlage 3 Gerealiseerde woningen**).

**{ In de periode 2015 t/m 2019 zijn jaarlijks gemiddeld 49 sociale huurwoningen toegevoegd. }**

Bron: **Bijlage 4**

### Woningbouw Hillegom - Gerealiseerd in 2018, 2019 en 2020

	ontwikkeling	Toegevoegd	Sociaal	Midden	Vrije sector
	<i>totaal aantal woningen in Hillegom:</i>				
<b>2018</b>	9.766 - 9.681 =	85	21	?	?
<b>2019</b>	9.849 - 9.766 =	83	21	?	?
<b>2020</b>	9.863 - 9.849 =	14	3	?	?
<b>2021</b>		?	?	?	?
<b>2022</b>		?	?	?	?
<b>totaal</b>	2018-2020	182	45 *	?	?
<i>totaal in %</i>		100%	x%	x%	x%

Bron: Presentatie Stand van zaken - Ontwikkeling woningvoorraad (30-11-2022) **Bijlage 3**.

\* Dit aantal betreft een inschatting op basis van 25% sociale huurwoningen, het zijn er waarschijnlijk aanzienlijk meer. Zie **Bijlage 4 Inhaalslag Sociale huurwoningen 2015-2019**.



## • Prognose

### Woningen in de pijplijn

Van concrete woningbouwprojecten is bekend hoeveel woningen er (netto) zullen worden toegevoegd (zie **Bijlage 5 Woningen in de pijplijn**).

Ook is duidelijk in welk jaar de woningen van een project - al dan niet gefaseerd - waarschijnlijk zullen worden opgeleverd en (voor de meeste projecten) voor welk segment de woningen een bijdrage leveren (Sociaal/Midden/Vrije sector). Per jaar kan dus inzicht worden gegeven hoeveel woningen er - indien van toepassing ná aftrek van sloop - zullen worden toegevoegd.

#### Woningbouw Hillegom - Prognose 2021-2026

Poggnose	totaal / jaar	Sociaal / jaar *	Midden / jaar *	Vrije sector / jaar *	onbekend / jaar **	taartpunt / jaar ***
2021	127	?	?	?	?	?
2022	?	?	?	?	?	?
2023	?	?	?	?	?	?
2024	?	?	?	?	?	?
2025	?	?	?	?	?	?
2026	?	?	?	?	?	?
<b>totaal</b>	<b>1.410</b>	<b>169</b>	<b>282</b>	<b>620</b>	<b>211</b>	<b>127</b>
totaal in %	100%	12%	20%	44%	15%	9%

Bron: Presentatie Stand van zaken - taartdiagram netto toevoeging van woningen (30-11-2022).

\* De gemeente verstrekt bruto aantallen per jaar en trekt vervolgens voor de hele periode 2021 t/m 2026 het totaal aantal te slopen woningen in die periode af. Dan kom je uit op een totaal van 1.410. Maar raadsleden willen weten:

- hoeveel woningen er 'netto per jaar' worden toegevoegd (dus bruto min eventuele sloop gerelateerd aan elk project);
- wat de segmentatie is per jaar naar Sociaal, Midden en Vrije sector.

\*\* Een aanzienlijk deel van de geplande woningen valt volgens de **presentatie van 30 november 2022** in de categorie 'Onbekend' (zie **Bijlage 1** Verwarrend beeld van de woningbouw in Hillegom). Voor wie worden deze woningen eigenlijk gebouwd? Als dat onbekend is kan dus ook een deel van deze woningen mogelijk worden gesegmenteerd als Sociaal(?). Een toelichting op dit segment Onbekend is voor raadsleden belangrijk, het gaat immers om meer dan 200 woningen(!).

\*\*\* In de taartdiagram van de gemeente mist 9% (zie **Bijlage 1** Verwarrend beeld van de woningbouw in Hillegom). Het gaat hier wel om 127 woningen. Voor wie worden deze huizen gebouwd? Samen met het segment Onbekend gaat het dan om 338 'spookwoningen' (24% van 1.410 geplande woningen).

## • Begroting

*De afgelopen jaren zijn gemiddeld 125 woningen per jaar gebouwd. Dit tempo ligt in lijn met de behoefte voor de komende jaren. Volgens de ramingen zijn tot 2030 circa 1.440 extra woningen nodig.*

Bron: Woonprogramma

### Woningen 2027, 2028 en 2029

Er werden de afgelopen jaren volgens het [Woonprogramma](#) gemiddeld 125 woningen per jaar toegevoegd. Mogelijk zijn voor de periode 2027-2030 nog geen concrete plannen, maar ook in deze periode staat de bouw waarschijnlijk niet stil.

Het is redelijk om ook voor deze periode vanuit ervaringscijfers en woningbouwdoelen een reële schatting van te bouwen woningen te maken en deze in te plannen. Overeenkomstig het actuele Woonprogramma gaan we hierbij voorlopig uit van 20% Sociaal, 25% Midden en 55% Vrije sector.

### Woningbouw Hillegom - Begroting aantal toe te voegen woningen in 2027, 2028 en 2029

	<b>totaal</b>	<b>Sociaal</b>	<b>Midden</b>	<b>Vrije sector</b>
<b>2027</b>	125	25	31	69
<b>2028</b>	125	25	31	69
<b>2029</b>	125	25	31	69
<b>totaal</b>	<b>375</b>	<b>75</b>	<b>93</b>	<b>207</b>
<i>totaal in %</i>	<i>100%</i>	<i>20%</i>	<i>25%</i>	<i>55%</i>

### Ook voor Holland Rijnland is 1.440 woningen tot 2030 echt genoeg

Op 6 december 2022 verscheen de concept Woonagenda Holland Rijnland 2021-2030.

**Wat blijkt uit deze publicatie: er is geen enkele druk uit de regio, de provincie en het Rijk om na 2024 meer bij te bouwen dan de 1.440 woningen die gepland staan in het actuele Woonprogramma van Hillegom.**

In de [concept Woonagenda van Holland Rijnland](#) wordt de regionale woningbouw-ambitie gepresenteerd met de doorvertaling van de wens van minister Hugo de Jonge om maar liefst 900.000 woningen bij te bouwen vóór 2030.

Deze gloednieuwe Woonagenda stelt dat in de hele regio in de periode 2021-2030 zo'n 3.000 wooneenheden per jaar moeten worden toegevoegd. Zoals we weten nemen binnen Holland Rijnland Leiden, Leiderdorp, Katwijk (vliegveld Valkenburg) en Alphen a/d Rijn het leeuwendeel van de in totaal 30.000 woningen voor hun rekening.

Aangezien Holland Rijnland ca. 550.000 inwoners telt en Hillegom ca. 22.000, betekent dit voor Hillegom een aandeel in de ambitie van 4%, ofwel een toevoeging van ca. 120 woningen per jaar.

Met de tientallen woningbouwprojecten levert Hillegom al jarenlang een zeer royale bijdrage aan het wegwerken van het woningtekort in de regio, namelijk gemiddeld zo'n 125 woningen per jaar (bron: [Woonprogramma](#)).

Bovendien voldoet de prognose 2021-2026 zoals op 30 november 2022 gepresenteerd

door het college van Hillegom ook nu al nagenoeg aan die ambitie, terwijl ook in de periode 2027, 2028 en 2029 nog bijgebouwd gaat worden.

Ná 2024 is er dus geen enkele druk van het Rijk, de provincie en Holland Rijnland om meer bij te bouwen dan de 1.440 woningen die nu gepland staan in het Woonprogramma van 2020.

**Op te leveren woningen zullen in de nabije toekomst veel meer worden toegewezen aan inwoners van Hillegom.**

## • Locaties

### Mogelijke inbreilocaties

Bouwlocaties beginnen meestal met tips, ideeën en oriënterende gesprekken met eigenaren van onroerend goed of hun vertegenwoordigers. Woningbouwontwikkeling is dus een proactief proces waarop je als gemeente met visie veel invloed hebt.

Om geen kansen te missen is het van belang om alle potentiële projecten goed in beeld te krijgen. En na te gaan welke opties gunstig kunnen bijdragen aan de beoogde woningbouw. Van de lijst zullen sommige opties geleidelijk kunnen worden gepromoveerd naar woningbouwprojecten. Zodra een bouwproject concreet wordt kan die van de lijst *Mogelijke inbreilocaties* verhuizen naar de lijst *Prognose*.

### Mogelijke inbreilocaties - Woningbouw Hillegom 2018-2030

locatie	specificaties
- optie a	specificaties
- optie b	specificaties
- optie c	specificaties
- etc.	
-	
-	
-	
- optie z	specificaties

De Wethouders gaven in de commissievergadering van 30 november 2022 aan dat alleen de zogenaamde 'harde' locaties in de prognose zijn opgenomen. Wethouder Karin Hoekstra gaf ook aan in gesprek te zijn met partijen waarmee het aantal inbreilocaties de komende jaren mogelijk zal worden uitgebreid.

## • Totaalplaatje

### Een helder overzicht op 1 A4-tje

Zoals aangegeven is het streven een totaalplaatje van de woningbouw op 1 A4-tje. Dat kan eenvoudig door het **Doel** te vergelijken met de optelsom **Gerealiseerd + Prognose + Begroot** zoals in onderstaand overzicht.

Door jaarlijks een dergelijk overzicht te delen met de gemeenteraad kunnen alle raadsleden eenvoudig zien hoe het gesteld is met de voortgang van de woningbouw in Hillegom.

#### Woningbouw Hillegom - Totaalplaatje 2018-2030

	<b>totaal</b>	<b>Sociaal</b>	<b>Midden</b>	<b>Vrije sector</b>	<b>onbekend*</b>	<b>taartpunt**</b>
<b>• Doel (2018-2030)</b>						
<b>aantal</b>	<b>1.440</b>	<b>280</b>	<b>380</b>	<b>780</b>		
<i>in %</i>	<i>100%</i>	<i>20%</i>	<i>25%</i>	<i>55%</i>		
<b>• Gerealiseerd (2018-2020)</b>						
<b>aantal</b>	182	45	?	?		
<i>in %</i>	<i>100%</i>	<i>25%</i>	<i>?%</i>	<i>?%</i>		
<b>+</b>						
<b>• Prognose (2021-2026)</b>						
<b>aantal</b>	1.410	169	282	620	211	127
<i>in %</i>	<i>100%</i>	<i>12%</i>	<i>20%</i>	<i>44%</i>	<i>15%</i>	<i>9%</i>
<b>+</b>						
<b>• Begroot (2027-2030)</b>						
<b>aantal</b>	375	75	93	207		
<i>in %</i>	<i>100%</i>	<i>20%</i>	<i>25%</i>	<i>55%</i>		
<b>=</b>						
<b>• Verwachting (2018-2030)</b>						
<b>totaal aantal</b>	<b>1.967</b>	<b>289</b>	<b>?</b>	<b>?</b>		
<b>Verwachting t.o.v. doel:</b>						
> <i>verschil t.o.v. doel (aantal)</i>	+ 527	+ 9	+ ?	+ ?		
> <i>verschil t.o.v. doel (%)</i>	+ 37%	+ 3%	+ ?%	+ ?%		

\* De woningen die in de presentatie *Stand van zaken - taartdiagram* van het college niet waren verbijzonderd naar Sociaal, Midden en/of Vrije sector.

\*\* De taartpunt van 9% die in de presentatie *Stand van zaken - taartdiagram* van het college ontbrak.

## **Conclusies**

Uit de cijfers zijn de volgende conclusies te trekken.

### **1. Er wordt voldoende gebouwd**

In de periode 2018-2030 worden naar alle waarschijnlijkheid meer dan 1.440 woningen toegevoegd.

### **2. Voldoende sociale huurwoningen**

Het lijkt er op dat de 280 sociale huurwoningen vóór 2030 op inbreilocaties kunnen worden toegevoegd.

### **3. Geen reden om te bouwen op bollenvelden**

De wens om grootschalig te bouwen op bollenvelden lijkt niet gerelateerd aan het Woonprogramma.

## Argumenten

### Waarom niet bouwen op bollenvelden

In de commissievergadering werd gesuggereerd dat bouwen op bollenvelden min of meer noodzakelijk is om de gewenste woningen te realiseren. Onderstaande argumenten maken duidelijk dat bouwen op bollenvelden niet aan de orde is.

#### 1.

Volgens het *Woonprogramma* is het doel om tussen 2018 en 2030 1.440 woningen toe te voegen. Wethouder Karin Hoekstra en Wethouder Anne de Jong toonden in de raadscommissievergadering (30-11-22) [woningbouwprojecten](#) die in de periode tussen 2021 en 2026 gepland staan. Uit de presentatie blijkt ook dat in de periode 2018-2021 al 182 woningen zijn toegevoegd.

Over de periode 2026-2030 wordt niet gesproken, maar ook dan zullen waarschijnlijk, met nieuw ontstane kansen enkele honderden woningen op inbreilocaties worden toegevoegd. In de periode 2018-2030 zullen dan bijna 2.000 woningen worden toegevoegd, aanzienlijk meer dan het doel van 1.440 ([Woonprogramma Hillegom 2020-2024](#)).

#### 2.

Wethouder Anne de Jong is bezorgd dat het aandeel sociale huurwoningen achter blijft. Het doel volgens het Woonprogramma is 280 sociale huurwoningen toevoegen (ca. **20%** van de 1.440 woningen).

De Wethouder stelde dat het doel om 25% sociale huurwoningen toe te voegen de afgelopen periode goed was gelukt. (Zie ook [Bijlage 4 Inhaalslag Sociale huurwoningen 2015-2019](#)).

In de periode 01-01-2018 - 31-12-2020 zijn dus al minimaal 45 sociale huurwoningen toegevoegd (25% van de 182 bijgebouwde woningen). In de periode 2021-2026 staan ook minimaal 12% van 1.410 sociale woningen gepland, dus ca. 170 woningen.

Samen zit Hillegom dan al op 215 woningen in het segment sociale huur.

Het verschil tussen doel en gerealiseerd/gepland is dan nog 65 sociale huurwoningen.

Uit de categorie 15% onbekend en de ontbrekende taartpunt van 9% van de taartdiagram komen wellicht ook nog woningen boven water die horen in de categorie sociaal. (Zie ook [Bijlage 1 Verwarrend beeld van woningbouw in Hillegom](#)).

#### 3.

Om het doel van het Woonprogramma te halen moet Hillegom in de periode van 2027-2030 dus nog hooguit ca. 65 sociale huurwoningen toevoegen.

Gezien de tijd die daarvoor beschikbaar is (vóór 2030 of tot en met 2030?) lijkt dat alleszins haalbaar.

Omdat het maar om relatief zo weinig woningen gaat en de overige doelen dan al ruimschoots gerealiseerd zijn kan voor die laatste periode nadrukkelijk gestreefd worden naar sociale huurwoningen. Dan kan de streefwaarde van 20% Sociaal (zie [Woonprogramma](#)) verder worden benaderd.

#### 4.

Gemeente Hillegom of Stek zou ook kunnen investeren in een deel van de goedkope koopwoningen om deze vervolgens (tijdelijk?) als sociale huurwoning te verhuren. Of om sociale huurders (met extra borgstelling voor hypotheekverstrekkers) te begeleiden naar de aankoop van een goedkope koopwoning.

#### 5.

[Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting is voornemens in 2024 een nieuwe definitie van sociale huur te introduceren](#). Als de definitie van sociale huur binnenkort verandert heeft het weinig zin om ons nu blind te staren op exacte aantallen en procenten.

## 6.

Hugo de Jonge wil dat Nederland in het kader van **versnellen woningbouw** vóór 2030 nog **900.000 woningen** gaat toevoegen. Voor alle duidelijkheid: daar zitten ook alle woningen bij die al in de planning stonden. Ook in de Hillegomse planning. Wethouder De Jong suggereert dat we nóg een deel van deze 900.000 woningen zouden kunnen ontvangen. Aan de ene kant zijn de locaties van deze 900.000 woningen al lang in overleg met de provincies bepaald en in Bollenstreek-noord staan geen extra woningen gepland (zie **Bijlage 7** *Waar wil Hugo de Jong 900.000 woningen bouwen*).

Aan de andere kant leveren we in Hillegom al ruimschoots onze bijdrage. Voor Hillegom zou 1.100 woningen een evenredige bijdrage zijn terwijl we er al vóór 2027 volgens de prognose van het college 1.410 gaan toevoegen.

*(Berekening: 900.000 woningen op een bevolking van ca. 18 miljoen betekent voor Hillegom met ca. 22.000 inwoners  $22 / 18.000 \times 900.000$  woningen = 1.100 woningen).*

## 7.

Wethouder Karin Hoekstra maakte tijdens de vergadering melding van mogelijke projecten die nog niet concreet zijn, zoals het transformeren van bedrijventerreinen naar woonwijken. Ook werd er gesproken over (inbrei)projecten en gesprekken in dit kader waarover nog niets naar buiten kan worden gebracht. En dat alleen de 'harde' projecten in de prognose zijn opgenomen.

Met andere woorden: er zijn nog allerlei opties om te bouwen op inbreilocaties.

Bovendien komen uit het Rijk middelen beschikbaar (de komende tien jaar 7,5 miljard) om de bouw te stimuleren, de zogenaamde **versnellingsgelden**. Hiermee kan Hillegom voor deze nog niet concrete (en discrete?) woningbouwlocaties wellicht ook z'n voordeel doen.

## 8.

Na de fusies van Woonstichting Stek met Woonstichting Vooruitgang (2019) en Noordwijkse Woningstichting (2020) is Stek dé woningcorporatie in de streek met 11.600 sociale huurwoningen in de Bollenstreek, waarvan ruim 2.500 in Hillegom. **Stek** zelf zegt hierover in de media: "(Wij zijn...) een organisatie (die...) uitstekend in staat (is...) om de grote volkshuisvestelijke opgaven in de streek uit te voeren." en "(Stek...) heeft (na de fusies...) meer slagkracht om te investeren in nieuwbouw en oplossingen voor sociale problematiek ...".

Stek lijkt als woningcorporatie met vrijwel een monopolie in de Bollenstreek en een marktaandeel van woningbezit van ruim 25% in Hillegom uitstekend in staat om zelf de gewenste sociale huurwoningen 'binnenstedelijk' toe te voegen.

Zie ook **Bijlage 9** *Prestatieafspraken 2023*, met een overzicht van de ontwikkeling van sociale huurwoningen in de periode 2023-2030.

## 9.

Het college dat voorjaar 2022 aantrad heeft de intentie uitgesproken niet op bollenvelden te willen bouwen, maar hooguit 'aan de randen van het dorp'. Ook de meerderheid van de raad is absoluut tegen. We zullen in Hillegom de voorkeuren van de inwoners van Hillegom moeten respecteren en dat is 'Niet bouwen op bollenvelden' (zie **Bijlage 10** *Verkiezingen 2022*).

Bekijk in dit kader ook eens het artikel: **Onder aan de streep is bouwen in de stad (binnenstedelijk) veel efficiënter** (NRC - 20-01-2023).

## 10.

Bouwen in de buurt van Natura-2000 gebieden wordt als gevolg van de stikstofproblematiek een steeds grotere uitdaging. Op nog geen 2.000 meter verwijderd van Natura 2000 gebied lijkt bouwen op bollenvelden geen reële optie (zie **Bijlage 8** *Hillegom en Natura 2000*).

## **Bijlagen**

- <b>Bijlage 1</b>	Verwarrend beeld van woningbouw in Hillegom	17
- <b>Bijlage 2</b>	Afwegingskader woningbouw	20
- <b>Bijlage 3</b>	Gerealiseerde woningen	21
- <b>Bijlage 4</b>	Inhaalslag Sociale huurwoningen 2015-2019	22
- <b>Bijlage 5</b>	Woningen in de pijplijn	23
- <b>Bijlage 6</b>	Woningbouw Hillegom ten opzichte van Holland Rijnland	24
- <b>Bijlage 7</b>	Waar wil Hugo de Jonge 900.000 woningen bouwen?	25
- <b>Bijlage 8</b>	Hillegom en Natura 2000	27
- <b>Bijlage 9</b>	Prestatieafspraken 2023 Stek-Gemeente Hillegom	28
- <b>Bijlage 10</b>	Verkiezingen 2022	29



## Bijlage 1

### Verwarrend beeld van woningbouw in Hillegom

De [commissievergadering van 30 november 2022](#) resulteerde in meer onduidelijkheid dan duidelijkheid.

Een paar voorbeelden:

#### • Wat zijn nu eigenlijk de doelen?

Onduidelijk was wat het grote plaatje is: waarom we bouwen, voor wie we precies bouwen en hoeveel we willen bouwen. Die informatie staat in het [Woonprogramma Hillegom 2020-2024](#) (9 juli 2020). Bij een presentatie waar (nieuwe) raadsleden en geïnteresseerde inwoners worden bijgepraat over de woningbouw in Hillegom is het geen luxe om de doelen eerst helder te benoemen.

#### • Bruto per jaar in plaats van netto per jaar

Een tabel liet zien hoeveel er per jaar gebouwd wordt, maar niet hoeveel er per jaar wordt gesloopt. Deze tabel maakt slechts één ding duidelijk: van 2021 tot en met 2026 zullen (netto) 1.410 woningen worden toegevoegd, maar voor die boodschap heb je geen grafieken en tabellen over bruto woningbouw nodig.

Raadsleden willen weten hoeveel er netto per jaar wordt toegevoegd (netto is uiteindelijk het enige wat telt).

Na de presentatie van alle projecten zou het logisch zijn als deze projecten in volgorde van oplevering in een lijst zouden worden gepresenteerd met netto aantallen. Bij voorkeur uitgesplitst naar segment (Sociaal, Midden, Vrije sector). Om vervolgens te komen tot totaalcijfers voor de verschillende segmenten. Pas dan wordt helder in welke mate de gepresenteerde woningbouwprojecten bijdragen aan de beoogde doelen (zie voorbeeld [Bijlage 5](#)).



Bron: Presentatie Stand van zaken van het college. (30-11-2022).

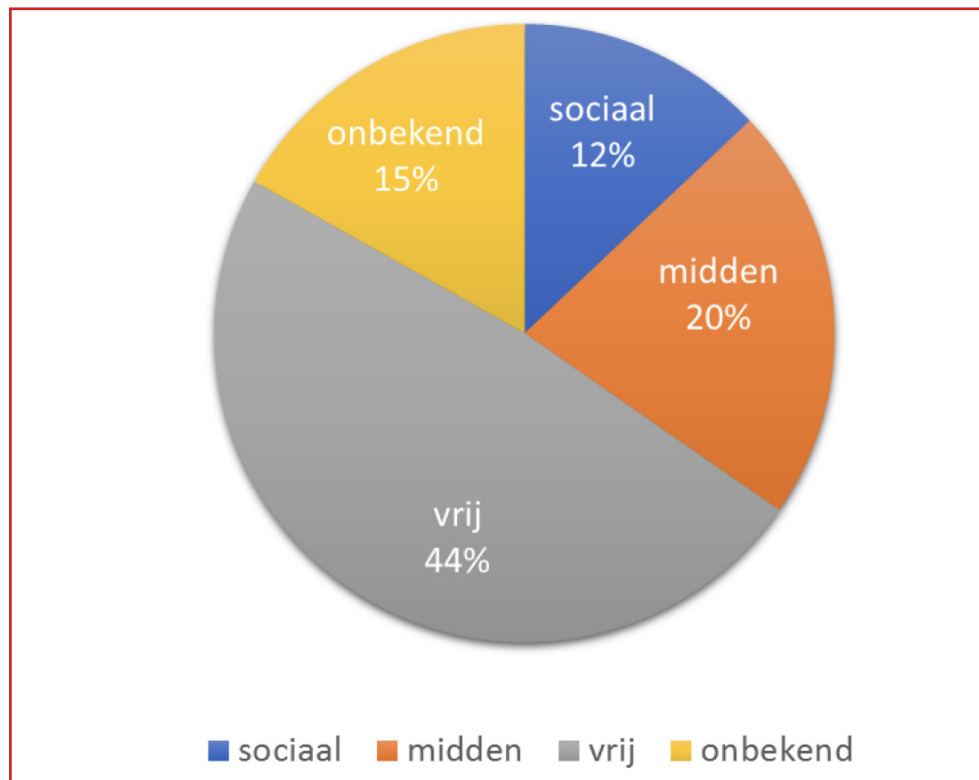
## Bijlage 1 (vervolg)

### • Onbekend

In een diagram werd getoond voor wie we in de periode 2021-2026 bouwen.

Wat blijkt: van de 1.410 toe te voegen woningen is voor 15% van deze woningen nog onbekend voor wie we eigenlijk bijbouwen, dat zijn ruim 200 woningen.

Als het aantal onbekend is, dan zouden de woningen dus ook deels sociale huurwoningen kunnen zijn. Op z'n minst zou de categorie *Onbekend* toegelicht moeten worden. En de vraag is: wanneer wordt wel bekend in welke segmenten deze 'onbekende' woningen gaan vallen (Sociaal/Midden/Vrije sector).



Bron: Presentatie *Stand van zaken van het college* (30-11-2022).

### • Taartdiagrammen

Van een taartdiagram (zie hierboven) uit de koker van het college van Hillegom mag worden verondersteld dat alle taartpunten samen de gehele taart vormen. Bij deze taart, die 1.410 woningen vertegenwoordigt, blijken alle punten samen **91%** van de taart te vertegenwoordigen.

**Waar is de taartpunt van 9% gebleven die 127 woningen vertegenwoordigt?**

### • De hele periode 2018-2030

Er werd alleen ingezoomd op de periode 2021-2026, terwijl de doelstelling de periode 2018-2030 beslaat (*Woonprogramma*).

In de presentatie zou ook aan bod moeten komen wat er vanaf 2018 al is gerealiseerd, zie **Gerealiseerd** [pg. 8].

Ook moet de periode ná 2026 aan bod komen, dan is er immers ook nog een periode waarin wordt doorgebouwd (2027-2028-2029). Voor die periode dienen ook woningen te worden ingepland, zie **Begroting** [pg. 10].

## Bijlage 1 (vervolg)

### • Grafiek die leidt tot misverstanden

Onderstaande grafiek (links) die op 30 november 2022 gepresenteerd werd doet vermoeden dat de aantallen bij de betreffende jaren de beginstanden zijn van de woningvoorraad, dus de standen op 1 januari. Die suggestie wordt versterkt door de rode lijn die de jaren met elkaar verbindt.

Maar wat blijkt na een bezoek aan de website van CBS: de aantallen geven de eindstanden aan van de woningvoorraad van dat jaar, dus wat er op 31 december van dat jaar aanwezig was.

Voorbeeld: de grafiek geeft de indruk dat er op 1 januari 2016 9.419 woningen in Hillegom waren, maar het waren er volgens het CBS toen 9.398 (het aantal dat bij 2015 staat).

**Deze grafiek geeft een onjuist beeld van de jaarlijkse aanwas van woningen.**



*Alleen met de juiste informatie kun je inzicht krijgen in hoeveel woningen er in welk jaar precies zijn toegevoegd. Om de gemeenteraad een correct beeld te geven van de jaarlijkse ontwikkeling van de woningvoorraad is hierboven (rechts) een tabel toegevoegd die de aantallen op 1 januari van elk jaar vermeldt.*

### • 20% Sociaal in plaats van 25%

In de presentatie hamerde de Wethouder op 25% sociaal, terwijl **20%** volgens het actuele [Woonprogramma](#) het doel is (zie [Bijlage 2 Afwegingskader](#)).

Als het inmiddels 25% is dan moet eerst het *Woonprogramma* worden aangepast, want dat rapport is immers bij de woningbouw in Hillegom leidend (zie [pagina Woonprogramma op de website van gemeente Hillegom](#), waar gemeld wordt dat de ambities in het Woonprogramma van 2020 het kader is voor de woningbouw).

## Bijlage 2

### Afwegingskader woningbouw

In het actuele **Woonprogramma** (2020) staan heldere richtlijnen voor woningbouw. Dit zijn ze:

#### Afwegingskader woningbouw

Voor woningbouwontwikkelingen hanteren wij het afwegingskader woningbouw. De prijzen in het afwegingskader worden jaarlijks geactualiseerd. Woningbouwplannen toetsen we aan de volgende criteria.

Hillegom	
<b>Kwantitatief tot 2030</b>	Circa 1.440 woningen
<b>Kwalitatief</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Variatie in het plan</li></ul>	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grotere plannen van meer dan 8 woningen, variatie binnen het plan.
<ul style="list-style-type: none"><li>Duurzaamheid</li></ul>	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.
<ul style="list-style-type: none"><li>Levensloopgeschikt</li></ul>	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; <ul style="list-style-type: none"><li>Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen.</li><li>Op andere locaties als wens</li></ul>
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg
<b>Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Vrij bouwprogramma</li></ul>	40%
<ul style="list-style-type: none"><li>Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen <b>Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2</b></li></ul>	25%
<ul style="list-style-type: none"><li>Betaalbare koopwoningen tot € 250.000/ Middeldure huur tot € 1.000 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) <b>Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50m2</b></li></ul>	35%

Bron: Woonprogramma

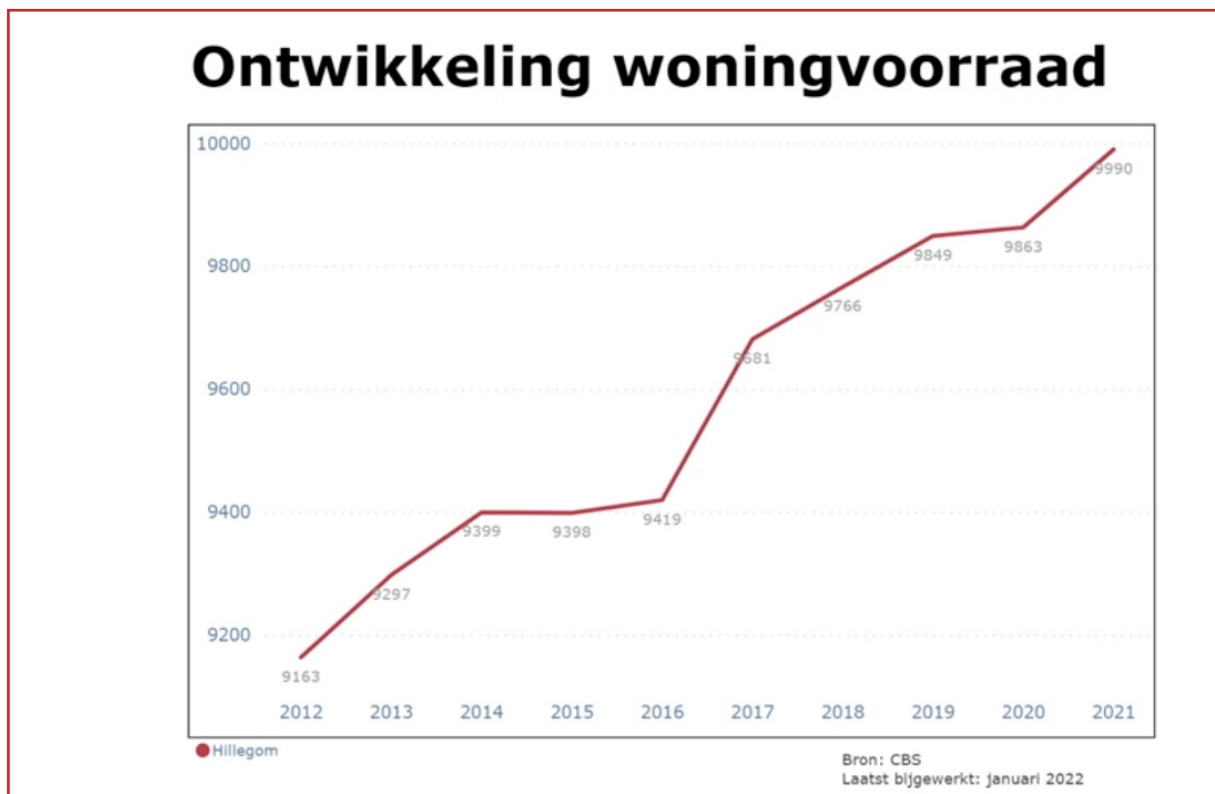
Inderdaad voor méér dan 8 woningen geldt de norm van 25% Sociale huurwoningen, maar er zijn ook bouwprojecten waar minder dan 8 woningen worden bijgebouwd waar die norm dus niet geldt. Volgens het actuele Woonprogramma moeten 1.440 woningen worden toegevoegd, waarvan 280 sociale huurwoningen, dat is dus een aandeel van **20%** sociaal.

## Bijlage 3

### Gerealiseerde woningen

In de [Presentatie Stand van Zaken](#) werd onderstaande grafiek getoond. Na onderzoek weten we dat de cijfers die bij elk jaar staan, de aantallen op 31 december betreffen. Uit de grafiek is dan de volgende informatie te halen:

2018	9.766 - 9.681 =	85 toegevoegde woningen;
2019	9.849 - 9.766 =	83 toegevoegde woningen;
2020	9.863 - 9.849 =	14 toegevoegde woningen;
2021	9.990 - 9.863 =	127 toegevoegde woningen.



Bron: *Presentatie Stand van zaken van het college. (30-11-2022).*

De in **2018**, **2019** en **2020** toegevoegde woningen kunnen dus als *Gerealiseerd* worden meegenomen in het totaalplaatje. Het jaar 2021 is door de gemeente (nog) opgevoerd in de *Prognose 2021-2026* [zie [pg. 9](#)], maar de jaren 2021 en 2022 kunnen eigenlijk al opgenomen worden in de lijst *Gerealiseerd* [zie [pg. 8](#)].

## Bijlage 4

### Inhaalslag Sociale huurwoningen 2015-2019

In de periode 2015-2019 is voor 55% gebouwd voor het segment Sociaal. In die periode werden jaarlijks gemiddeld 49 sociale huurwoningen toegevoegd. De volgende berekening maakt dit duidelijk.

Als bijlage in het [Woonprogramma](#) is een tabel toegevoegd: Feiten en cijfers woningbouw in Hillegom.

In die tabel staat onder meer het volgende:

Aantal sociale huurwoningen 2019	2.505 (26%)	66.562 (27%)
• Groei sociale huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+10,8%	+1,0%

Bron: Woonprogramma

De eerste kolom (2.505) betreft het aantal sociale huurwoningen in Hillegom, de tweede kolom (66.562) het aantal sociale huurwoningen in heel Holland Rijnland.

Wat blijkt: op 1 januari 2020 hebben we in Hillegom 2.505 sociale huurwoningen wat een aandeel is van 26% van het totale aantal woningen op dat moment. En in de periode begin 2015-eind 2019 groeide het aantal sociale huurwoningen in Hillegom dus met 10,8%. Het aantal sociale huurwoningen was dan begin 2015: 2.260 (100% / 110,8% x 2.505). Er werden in die periode dus 2.505 - 2.260 = 245 sociale huurwoningen toegevoegd.

Laten we ook even bekijken wat de groei van de gehele woningvoorraad in Hillegom was in diezelfde periode.

De grafiek woningontwikkeling die de Wethouder op 30 november presenteerde (zie [Bijlage 3 Gerealiseerde woningen](#)) geeft de volgende informatie:

01-01-2015 aantal woningen: 9.399;

31-12-2019 aantal woningen: 9.849.

Er werden dus in die periode 450 woningen toegevoegd (een toename van 4,8%).

Samengevat: van de 450 woningen die in de periode 2015-2019 werden toegevoegd waren 245 woningen dus sociale huurwoningen. Ofwel een aandeel van 55%.

In Hillegom zijn dus vijf jaar lang gemiddeld 90 woningen per jaar toegevoegd, waarvan gemiddeld **49** sociale huurwoningen per jaar, dus meer dan 2,5 keer zo veel sociale huurwoningen dan de huidige norm van 20%.

#### Vraag:

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in **2018** en **2019** precies toegevoegd? Deze woningen kunnen dan de geschatte aantallen op basis van 25% sociale huurwoningen (= **21** per jaar) in het overzicht **Gerealiseerd** vervangen [zie [pg. 8](#)]. Wat waarschijnlijk een gunstig effect heeft op het **Totaalplaatje** [zie [pg. 12](#)].

## Bijlage 5

### Woningen in de pijplijn

Een lijst met concrete woningbouwprojecten wordt voor de gemeenteraad pas waardevol als er relevante informatie aan wordt toegevoegd.

project	bouw fase	verwachte oplevering	aantal netto	aantal bruto	sloop	S	M	V
• De Witte Tulp	?	202x kw. x	115	nvt	nvt	?	?	?
• Tuindorp / Sizo	?	202x kw. x	308	nvt	nvt	26	136	146
• Talmastraat & Van Vlietstraat	?	202x kw. x	0	24	24	?	?	?
• Saviolocatie	?	202x kw. x	39	?	?	?	?	?
• Graaf Janlaan	?	202x kw. x	41	161	120	?	?	?
• Mauritslaan	?	202x kw. x	36	80	44	?	?	?
• Goed Wonen fase 2	?	202x kw. x	26	62	36	?	?	?
• De Hoeksteen	?	202x kw. x	12	?	?	?	?	?
• Brouwerlaan 24	?	202x kw. x	6	?	?	?	?	?
• Weersteinstraat 43	?	202x kw. x	23	?	?	?	?	?
• Leidsestraat 122	?	202x kw. x	3	?	?	?	?	?
• Stationsweg 13	?	202x kw. x	8	?	?	?	?	?
• Doormanplein/ De Ruyterstraat	?	2022 kw. 4	35	?	?	?	?	?
• Woonzorgzone Elsbroek	?	202x kw. x	116	?	?	?	?	?
• Ringoevers (deelplan 5)	?	2022 kw. 4	58	?	?	?	?	?
• Vossepolder (fase 3,4,5)	?	202x kw. x	64	?	?	?	?	?
• Vossepolder (fase 6)	?	202x kw. x	47	?	?	?	?	?
• Leerwinkel/Smurfenbos (Cerespark)	?	202x kw. x	?	?	?	?	?	?
• Van der Schoot/ Pastoorlaan	?	202x kw. x	?	?	?	?	?	?
xx	?	202x kw. x	?	?	?	?	?	?
xx	?	202x kw. x	?	?	?	?	?	?
• Hollandse Weides (Zandlaan tussen 38-44)	?	202x kw. x	4	?	?	?	?	?
• Duurzame Bloementuin (4x)	?	202x kw. x	2	?	?	?	?	?
• - Leidsestraat 140	?	202x kw. x	2	?	?	?	?	?
• - Bollenschuur Schols	?	202x kw. x	8	?	?	?	?	?
• - Noorderlaan/ Leidsevaart 26	?	202x kw. x	2	?	?	?	?	?
• - Leidsestraat 154-156	?	202x kw. x	11	?	?	?	?	?
• Historisch Hart (Jozefkerk)	?	202x kw. x	38	?	?	?	?	?
• Historisch Hart (Dunantstaete)	?	202x kw. x	42	?	?	?	?	?
<b>totaal 2023-2026</b>			<b>1.410</b>	<b>1.645</b>	<b>235</b>	<b>?</b>	<b>?</b>	<b>?</b>

Bronnen: *Presentatie Stand van zaken woningbouw in Hillegom (30-11-2022)*  
gegevens lijst met locaties, gegevens bouwprojecten, gegevens uit taartdiagram

Toegevoegd: kolom bouwfase, kolom verwachte oplevering en kolommen S, M en V.

S = Sociale huurwoningen, M = middenhuur en goedkope koopwoningen, V = vrije sector

#### Let op:

Deze lijst dient uitsluitend als voorbeeld hoe je op één sheet een gespecificeerd overzicht kunt geven van de toe te voegen woningen. Ideaal zou zijn als de woningen van de projecten per jaar worden ingedeeld o.b.v. verwachte datum oplevering en per jaar worden opgeteld.



## Bijlage 6

### Woningbouw Hillegom ten opzichte van Holland Rijnland

Zo te zien doet Hillegom het prima:

- zie hoe Hillegom het doet qua groei van sociale huurwoningen t.o.v. Holland Rijnland;
- zie hoe gering de *Goedkope scheefheid* is t.o.v. Holland Rijnland.

## Bijlage 1: feiten en cijfers Hillegomse woningmarkt

Tabel: De woningmarkt van de gemeente Hillegom in cijfers

	Hillegom	Holland Rijnland
Aantal inwoners per 1 januari 2019	21.966	566.831
• Groei aantal inwoners 2015 – 2019 (in %)	+4,1%	+3,1%
Aantal huishoudens per 1 januari 2019	9.742	258.467
• Groei aantal huishoudens 2015 – 2019 (in %)	+5,2%	+4,7%
Gemiddelde huishoudensgrootte 2018	2,3	2,2
Aandeel gezinnen met kinderen 2018	35%	33%
Aandeel 75-plus huishoudens 2018	14%	12%
Aandeel doelgroep corporaties (< € 38.035)	41%	48%
Aantal woningen per 1 januari 2019	9.766	249.424
• Groei aantal woningen 2015 – 2019 (in %)	+3,9%	+4,9%
> Aantal sociale huurwoningen 2019	2.505 (26%)	66.562 (27%)
• Groei sociale huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+10,8%	+1,0%
> Goedkope scheefheid	17%	24%
Aantal particuliere huurwoningen 2019	780 (8%)	31.853 (13%)
• Groei part. huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+6,6%	+14,2%
Aantal koopwoningen 2019	6.476 (66%)	150.048 (60%)
• Groei koopwoningen 2015 – 2019 (in %)	+9,1%	+5,5%
• Koopprijs <€ 185.000	10%	n.b.
• Koopprijs <€ 250.000	22%	n.b.
• Koopprijs > € 250.000	34%	n.b.

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, 2020

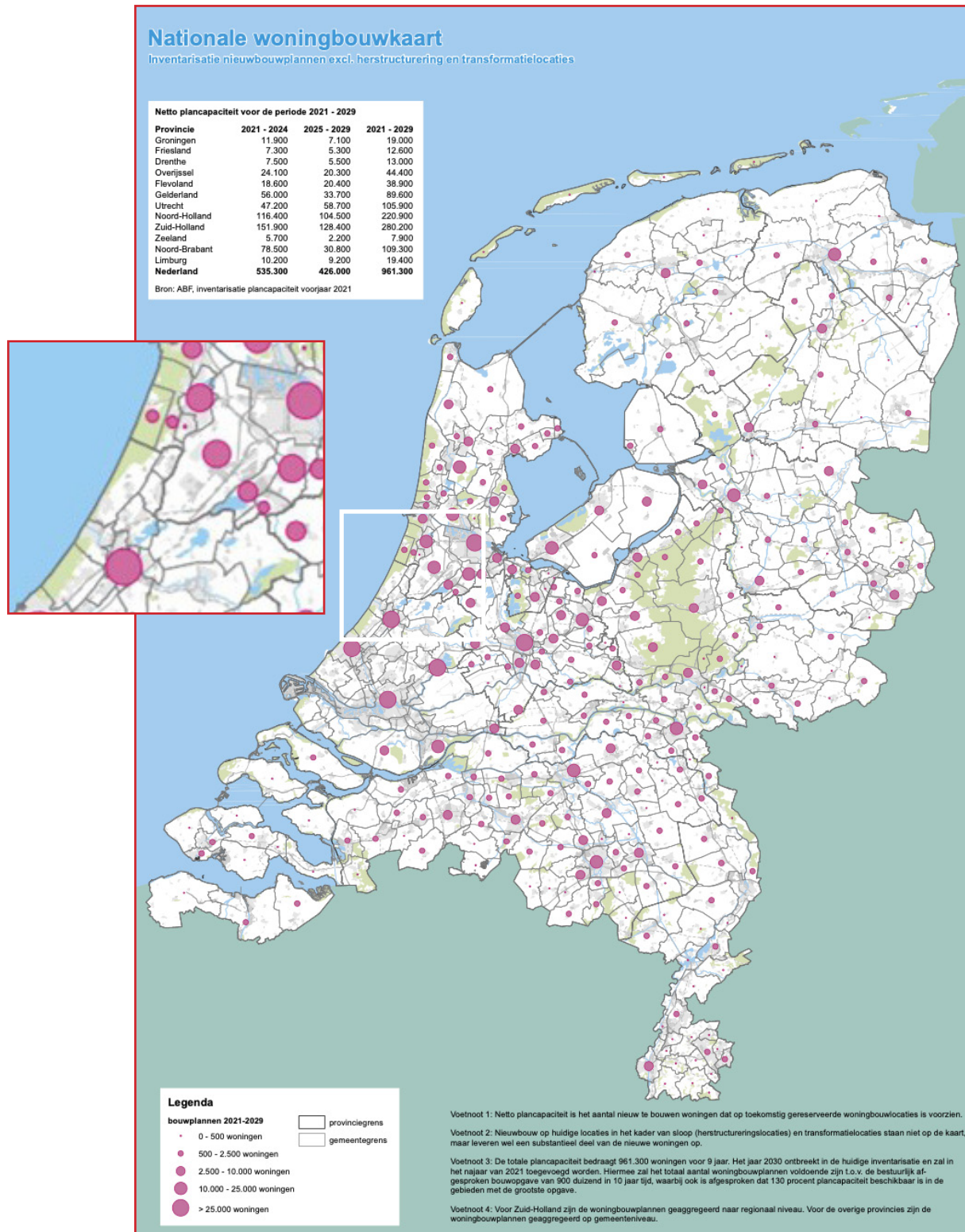
Bron: Woonprogramma 2020



## Bijlage 7

### Waar wil Hugo de Jonge 900.000 woningen bouwen?

Uit de **Nationale woningbouwkaart** blijkt dat er geen extra woningen in Bollenstreek-noord gepland staan. De provincies geven de voorkeur aan locaties waar relatief snel kan worden bijgebouwd.



## Bijlage 7 (vervolg)

### Hoe wil Hugo de Jonge 900.000 woningen voor elkaar krijgen?

In het kader van het plan om 900.000 woningen voor 2030 bij te bouwen zijn de eerste regionale woondeals getekend. Maar er rijzen tegelijk ook vragen over de haalbaarheid.

[Lees het hele artikel dat NOS maakte over de woningbouwafspraken \(21 december 2022\).](#)  
Bekijk daar ook de reportage: Jaarlijks 100.000 woningen erbij, kan dat lukken (5:03 minuten).

#### Randvoorwaarden

De belangrijkste randvoorwaarden die Hugo de Jonge aan de meest ambitieuze woningbouwopgave uit de Nederlandse geschiedenis stelt zijn:

- 65% van de woningen moet 'betaalbaar' zijn (tot € 355.000)
- 30% van alle woningen moeten sociale huurwoningen zijn;
- 30% van alle woningen moeten geschikt zijn voor ouderen.

Maar hoe gaat Hugo de Jonge dit voor elkaar krijgen?

- met de wens om 30% sociaal te bouwen, dus onder de kostprijs;
- met de wens om alleen nog energieneutrale woningen te bouwen;
- met een stagnerende koopwoningmarkt als gevolg van een stijgende rente;
- met de explosief stijgende kosten van bouwmaterialen;
- met een groot gebrek aan vakmensen in de bouw;
- met een vracht aan milieuregels, zoals voor stikstof;
- met een krakend energienet (terwijl nog geen 5% van de woningen van het gas af zijn).

#### Hillegom

Vanwege de vele uitdagingen is het niet waarschijnlijk dat alle ambities in het hele land gehaald gaan worden. Aan Hillegom zal het niet liggen, omdat daar de komende jaren al (netto) 1.410 woningen gepland staan, terwijl een bijdrage van 1.100 woningen in het kader van de 900.000 al voldoende is.

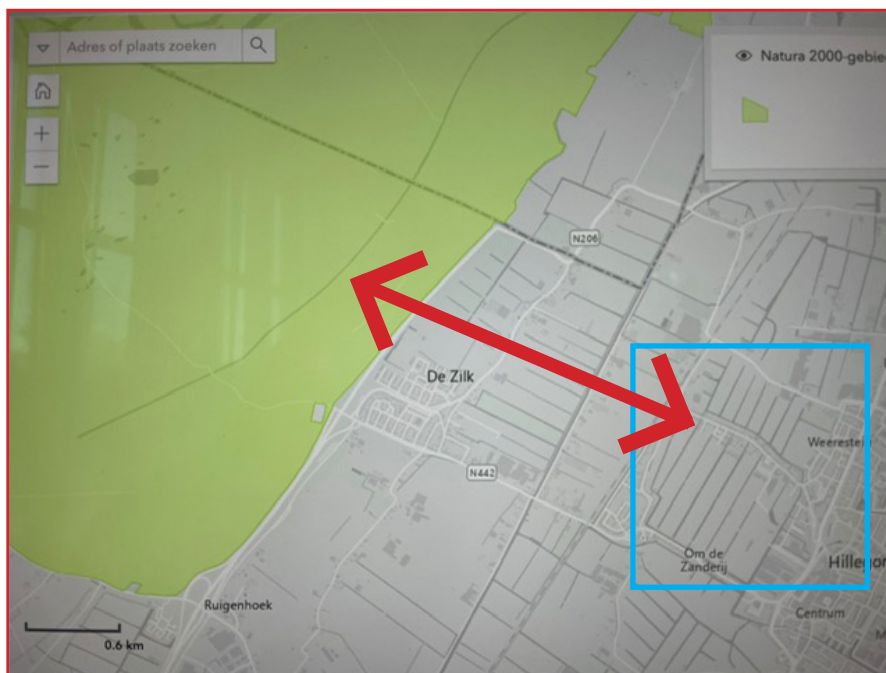
Of Hillegom zich ook kan houden aan alle randvoorwaarden is de vraag. Het is de vraag waar alle gemeenten mee worstelen. De cijfers moeten dan ook niet gezien worden als wet van Meden en Perzen, maar als richtinggevend.

## Bijlage 8

### Hillegom en Natura 2000

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake bouwvrijstelling in het kader van de stikstofproblematiek. Het komt er op neer dat in de omgeving van Natura 2000 gebieden steeds minder gebouwd zal kunnen worden.

De **hele kuststrook tussen Noordwijk en IJmuiden is Natura 2000 gebied** (Kennemerland Zuid). De zanderijen van Hillegom liggen op nog geen 2.000 meter van dat gebied. Ook Hillegom zal in het kader van stikstof-uitstoot zijn verantwoordelijkheid moeten nemen.



*Voor bouwprojecten dienen vanaf 2 november 2022 zogenaamde AERIUS-berekeningen gemaakt te worden. Pas als zo'n berekening is goedgekeurd kan een project van start.*

*De verwachting is dat met name grotere projecten (meer dan 100 woningen) in de buurt van Natura-2000 gebieden het moeilijk gaan krijgen. Bovendien moet niet alleen de bouw, maar moeten ook de woningen nabij Natura 2000 gebieden aan bepaalde standaarden voldoen op het gebied van duurzaamheid. De woningen moeten bij voorkeur energieneutraal zijn, wat bouwen per wooneenheid duur maakt. Zeker in combinatie met sociale woningbouw lijken de bollenvelden kosten-technisch ongeschikt.*

Het rekeninstrument AERIUS Calculator en AERIUS Monitor zijn op 26 januari 2023 geactualiseerd naar versie 2022. Om een indruk te geven van de complexiteit, hierbij een verwijzing naar de [AERIUS documentatie](#).

Het heeft geen zin om als gemeente grootschalige woningbouw op bollenvelden als optie open te houden als je er niet kunt bouwen. Alleen een AERIUS-berekening kan hier uitsluitend over geven. Bekijk in dit kader ook eens de [Ladder voor duurzame verstedelijking](#) van de Rijksoverheid.

## Bijlage 9

### Prestatieafspraken 2023

Volgens de **Prestatieafspraken**, waarbij Stek samen optrekt met gemeenten in de Bollenstreek is Hillegom goed voor 286 sociale huurwoningen die opgeleverd worden in 2024 en 2025. Die woningen zijn dus al gekoppeld aan concrete projecten. Het is niet duidelijk in hoeverre de genoemde aantallen renovaties of toevoegingen zijn.

Gemeente Hillegom		Jaar van oplevering*							
Projectnaam	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Nieuwbouwprojecten</b>									
Graaf Janlaan fase 1	64		64						
Goed Wonen fase 2	40			40					
Graaf Janlaan fase 2	61			61					
Patrimonium EGW	19		19						
Saviolocatie	39		39						
Mauritslaan	63			63					
<b>Totaal</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bron: Prestatieafspraken 2023 Stek - gemeente Hillegom, (getekend 12 december 2022)

*Projecten van sociale huurwoningen die in 2024 en 2025 ontwikkeld worden.  
Het betreft een mengeling van nieuwbouw, sloopnieuwbouw en renovatie.*

Het is onduidelijk hoe deze prestatieafspraken (mede ondertekend door Wethouder De Jong op 12 december 2022) zich precies verhouden tot de uitspraken op 30 november 2022 in de commissievergadering over 180 sociale huurwoningen waar in het dorp geen ruimte meer voor is en tot de suggestie om te overwegen om te bouwen op bollenvelden.



Wat vonden de partijen ook alweer van bijbouwen op bollenvelden?

# STEMWIJZER HILLEGOM

De Hillegomse zanderijen staan onder grote druk.  
In hoeverre bewaken de partijen ons streekkarakter?

> Ga stemmen en weet waarop u stemt:



## BBH

Meer betaalbare (huur)woningen maar niet op onze bollengronden. Zanderij-noord (tussen Stationsweg en Pastoorslaan) als reservelocatie schrappen uit omgevingsvisie.

## CDA

Zanderij-noord (zuidzijde Pastoorslaan) blijft wat ons betreft een reservelocatie voor woningbouw, in lijn met de Omgevingsvisie. Hier kan pas gebouwd worden als alle inbreilocaties benut zijn en als er nog steeds een grote behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

## BLOEIEND HILLEGOM

Geén woningbouw op de Zanderij of Zanderij-noord. Ook geen verdere uitbreiding van de lintbebouwing het open landschap in. Het aantal betaalbare woningen uitbreiden op inbreilocaties, waar mogelijk enkele verdiepingen de hoogte in en leegstaande (kantoor) panden creatief toevoegen aan de woningvoorraad.

## VVD

Wij zijn trots op onze bollenvelden, die moeten we koesteren en vrijhouden van woningbouw en zonnevelden. Wij zijn tegen bouwen op de Zanderij en Zanderij-noord, want er zijn genoeg andere locaties. Daarom willen wij Zanderij-noord als reservelocatie uit Omgevingsvisie halen.

## D66

Wij zijn trots op het unieke landschap van de Bollenstreek. Daarom vinden wij dat bouwen op bollengrond pas als allerlaatste optie moet worden ingezet. Dus pas als inbreilocaties, zoals het terrein van Van der Schoot, slim zijn benut. De Zanderij is voor ons geen optie voor bebouwing of voor aanleg van zonnevelden, Pastoorslaan-zuid is voor ons wel een optie voor beperkte bebouwing als er eerst een goede verkeersontsluiting wordt gerealiseerd.

Pertinent tegen woningbouw op de Zanderij en op de Zanderij-noord.

## GROENLINKS

Natuur, landschap en cultuurhistorische kwaliteiten staan bij ons hoog in het vaandel. Bouwen op de zanderijen is daarom voor ons geen optie. Voor woningbouw heeft het gebied tussen de spoorlijn en de Noorder Leidsevaart onze voorkeur. Deze locatie sluit goed aan bij de door GroenLinks gewenste westelijke ontsluiting van het NS-station.

## HART VOOR HILLEGOM

Cultuurhistorie is ook de bollensector. Voor de bescherming hiervan is het Pact van Teylingen afgesloten. Wat Hart voor Hillegom betreft zou binnen het Pact meer aandacht moeten zijn voor de cultuurhistorische waarde van de gronden. Het gesprek over gebieden die niet of nauwelijks cultuurhistorische waarden hebben en zouden kunnen dienen als bouwgrond gaan wij niet uit de weg.

## Waarom deze Stemwijzer

*De Hillegomse zanderijen staan al jaren onder grote druk. In 2009 werd Zanderij-noord aangewezen als reservelocatie voor een bouwopdracht van 1.500 woningen van de Rijksoverheid. Die woningen zijn inmiddels allemaal gebouwd binnen de grenzen van gemeente Hillegom.*

*Ondertussen heeft Provincie Zuid-Holland de zanderijen aan weerszijden van de Stationsweg in combinatie met de Stationsweg aangemerkt als topgebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Aan Hillegom de taak om zuinig te zijn op het open karakter van de beide zanderijen. Te beginnen met opheffing van de reservelocatie.*

GROEI? DOEI!

- sinds 2008 de grootste politieke beweging in Hillegom -

GroeiDoei is een initiatief ter behoud van de cultuurhistorische waarde van de Hillegomse zanderijen.

Met dank aan de Hillegomse politieke partijen voor hun medewerking.  
Met dank aan de sponsor die deze publicatie mogelijk maakte.

## **Woningbouw in Hillegom**

Reactie op de commissievergadering van 30 november 2022.