

Wijziging van het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-23-347609
Datum collegevergadering: 20 februari 2024
datum raadsvergadering: 28 maart 2024
agendapunt: 13
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Hylke Holverda
emailadres: h.holverda@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. In te stemmen met de wijziging van het Gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024;
 2. Het Woonprogramma 2020-2024 inclusief wijziging vast te stellen.
-

Inleiding

Op 9 juli 2020 is het gemeentelijk 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld en op 28 juni 2023 is de nieuwe Regionale Woonagenda. Het gemeentelijk woonprogramma van Hillegom en de Regionale Woonagenda verschillen op onderdelen. Er is een grote vraag naar betaalbare woningen. Door het aanpassen van de percentages en de prijsgrenzen in het afwegingskader wordt het mogelijk om meer betaalbare woningen in Hillegom te realiseren en wordt aangesloten op de Regionale woonagenda.

Bestaand kader en context

Afspraken vanuit de Regionale Realisatieagenda Wonen - Holland Rijnland komen terug in de Regionale Woonagenda. In deze Regionale Woonagenda zijn diverse regionale opgaven opgeschreven. Aan deze opgaven zijn weer uitvoeringsafspraken gekoppeld. Deze opgaven hebben ook invloed op elke gemeente afzonderlijk. Zo is er de opgave om per gemeente (nog) meer sociale huurwoningen te bouwen en meer betaalbare woningen te bouwen voor groepen die tussen wal en schip vallen. Voor Holland Rijnland geldt dat er een opgave is om 65% aan betaalbare woningen te bouwen. Dit komt overeen met de landelijke afspraken.

Wijziging van het gemeentelijk woonprogramma

Door wijziging van het gemeentelijk woonprogramma van de gemeente Hillegom wordt invulling gegeven aan de opgave sociale huur en de opgave voor middeninkomen. Daarmee wordt geborgd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn door het bestaande 'afwegingskader woningbouw alvast te actualiseren, voorafgaand aan de actualisatie van het gehele gemeentelijk woonprogramma.

Voor woningbouwontwikkelingen hanteert gemeente Hillegom het afwegingskader woningbouw, opgenomen in het gemeentelijk woonprogramma Hillegom, naar een duurzaam evenwicht. De prijzen in dit afwegingskader worden jaarlijks geactualiseerd. De percentages zijn vast.

Woningbouwplannen worden vanuit woonbeleid getoetst aan zowel kwalitatieve criteria als de invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen). Hier vindt de volgende wijziging in plaats voor de invulling van een bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen):

(minimaal) 30% sociale huur tot de liberalisatiegrens

(minimaal) 35% voor middeninkomens, **waarbij binnen dit percentage verplicht 50% goedkope koop moet zijn**, de resterende 50% binnen dit percentage mag **óf** middenhuur **óf** betaalbare koop zijn **óf** een combinatie van middenhuur en betaalbare koop zijn.

(maximaal) 35% vrij bouwprogramma

Tevens actualiseren we de prijsgrenzen zodat ze weer overeen komen met het Rijksoverheid en de regio:

- sociale huurwoning: tot de liberalisatiegrens (wordt jaarlijks bijgesteld door het Rijk)
- betaalbare koopwoning: een vrij-op-naamprijs tot € 355.000 prijspeil 2023 (de grens wordt jaarlijks bijgesteld door het Rijk)
- goedkope koopwoning: een vrij-op-naamprijs tot € 255.000 prijspeil 2023 (indexatie aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk)
- middenhuurwoning: huur tot € 1.123,13 per maand (woningen tot 187 punten in het woningwaarderingssysteem prijspeil (juli) 2023, wordt jaarlijks bijgesteld door het Rijk)

Voor zachte en nieuwe plannen is het streven om vanaf de vaststelling van de wijziging van het huidige gemeentelijk woonprogramma te werken met nieuwe verplichte invulling van het bouwprogramma (op projectniveau dus).

Beoogd effect

Door het aanpassen van de percentages en de prijsgrenzen in het afwegingskader wordt het mogelijk om meer betaalbare woningen in Hillegom te realiseren.

Argumenten

1.1 Ons beleid sluit nu aan op landelijke en regionale afspraken en we komen hiermee regionale uitvoeringsafspraken na met betrekking tot 'twee derde betaalbaar' die zijn vastgelegd in de Regionale Woonagenda.

In de Regionale Woonagenda staan diverse uitvoeringsafspraken: 'gemeenten programmeren 35% van de nieuwbouw voor middeninkomens en maken daarbij onderscheid in goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur (uitvoeringstermijn 2023-2030)' en 'we voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de Regionale Woonagenda worden gerealiseerd (uitvoeringstermijn 2023-2025)'.

1.2 In de zienswijze op de Regionale Woonagenda en (en regionale Huisvestingsverordening) heeft de gemeenteraad van Hillegom onderschreven dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen en dat 65% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn.

De voorgestelde wijzigingen komen overeen met de door u raad reeds afgegeven zienswijze op de Regionale Woonagenda.

1.3 We gebruiken de beleidsvrijheid binnen de opgave middeninkomens (35%).

In Hillegom is er grote behoefte aan goedkope koopwoningen. Hiervoor wordt binnen de verplichte programmering 35% voor middeninkomens onderscheid gemaakt in goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur (middenhuur). Waarbij binnen dit percentage van 35% verplicht 50% goedkope koop moet zijn, de resterende 50% binnen dit percentage mag óf middenhuur óf betaalbare koop zijn óf een combinatie van middenhuur en betaalbare koop zijn.

Kanttekeningen

1.1 Het gemeentelijk woonprogramma wordt in 2024 geactualiseerd.

Vooruitlopend op de actualisatie stelt het college er nu bewust voor uw raad alvast invulling te geven aan de onderverdeling, vanwege de urgentie om versneld goedkope én betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Hillegom zodat deze onderverdeling bij nieuwe plannen direct (en niet pas eind 2024 of begin 2025) van toepassing zijn.

1.2 De doelgroepenverordening moet ook worden aangepast.

De uitvoering van beleid vindt plaats via anterieure overeenkomsten en het toepassen van de doelgroepenverordening in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening wordt vanwege de ingevoerde Omgevingswet nog aangepast. Na het vaststellen van de wijziging zullen de nieuwe prijsgrenzen daar ook in worden opgenomen.

Financiële consequenties

Aan het voorstel zijn voor de gemeente Hillegom geen financiële consequenties verbonden.

Aanpak, uitvoering en participatie

Deze voorgestelde wijziging volgt uit de Regionale Woonagenda en rijksbeleid. Daarom is ervoor gekozen om de wijziging niet ter inzage te leggen voor inspraak. In 2024 zal het gemeentelijk woonprogramma geëvalueerd worden, eventuele inhoudelijke wijzigingen kunnen in deze herziening meegenomen worden. Op dit traject zal wel participatie plaatsvinden.

Duurzaamheid

N.v.t.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Het is wenselijk vanwege de nijpende situatie op de (lokale) woningmarkt om zo snel mogelijk beleidsmatig vast te leggen dat 2 op de 3 nieuwe huizen in Hillegom vallen in de categorie betaalbaar.

Evaluatie

Voor zachte en nieuwe plannen is het streven om vanaf de vaststelling van de wijziging van het huidige gemeentelijk woonprogramma te werken met nieuwe verplichte invulling van het bouwprogramma (op projectniveau dus). Eind 2024 evalueren we de effecten van de wijziging van het huidige gemeentelijk woonprogramma.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Woonprogramma 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht
2. Regionale Woonagenda
3. Zienswijze RWA en HVV gemeenteraad Hillegom
4. Was-woordt lijst woonprogramma

Namens het college van Hillegom,

Dhr. M. Witkamp
Secretaris

Dhr. A. van Erk
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 13 februari 2024 met als onderwerp Wijziging van het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht,

gelet op artikel 42 van de Woningwet,

besluit:

1. In te stemmen met de wijziging van het Gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024;
2. Het Woonprogramma 2020-2024 inclusief wijziging vast te stellen.

Artikel I

Het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024 wordt als volgt gewijzigd:

De tekst in paragraaf 3.2 op pagina 23 wordt in zijn geheel gewijzigd in:

3.2 Afwegingskaders

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
Kwalitatief	
<ul style="list-style-type: none">• Variatie in het plan	Bij ontwikkelingen van 8 of minder woningen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij ontwikkelingen van 8 of meer woningen, variatie binnen het plan.
<ul style="list-style-type: none">• Duurzaamheid	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.
<ul style="list-style-type: none">• Levensloopgeschikt	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; <ul style="list-style-type: none">• Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen.• Op andere locaties als wens.
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg.
Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)	
Minimaal 30%	Sociale huur tot de liberalisatiegrens, bij voorkeur door toegelaten instelling. Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2 (GBO)
Minimaal 35%	Goedkope koop*, betaalbare koop** en middenhuur***. Binnen dit percentage <u>moet</u> verplicht 50% goedkope koop worden gerealiseerd. De resterende 50% binnen dit percentage mag óf middenhuur óf betaalbare koop óf een combinatie van middenhuur en betaalbare koop zijn. Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 (GBO).
Maximaal 35%	Vrij invulbaar.

*goedkope koop: vrij op naamprijs tot € 255.000 prijspeil 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde COA loonstijging, tenzij een andere manier wordt aangegeven vanuit het Rijk

**betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot € 355.000 prijspeil 2023, jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast

*** middenhuur: woningen tot 187 punten in het woonwaarderingssysteem, wat neerkomt op een maximale huur van € 1.123,13 per maand, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid. De grens voor middenhuur wordt jaarlijks door de Rijksoverheid bijgesteld.

Afwegingskader (bewoners)initiatief

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 30 jaar voor sociale huur, en 20 jaar voor middenhuur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Hillegom, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet of nog onvoldoende in Hillegom aanwezig is.
- Initiatieven moeten voldoen aan de doelgroepenverordening.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 30 jaar voor sociale huur, en 20 jaar voor middenhuur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van de woonzorgzone of winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.
- Initiatieven moeten voldoen aan de doelgroepenverordening.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 maart 2024,

Mevr. Y. Hermans
Griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter