

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

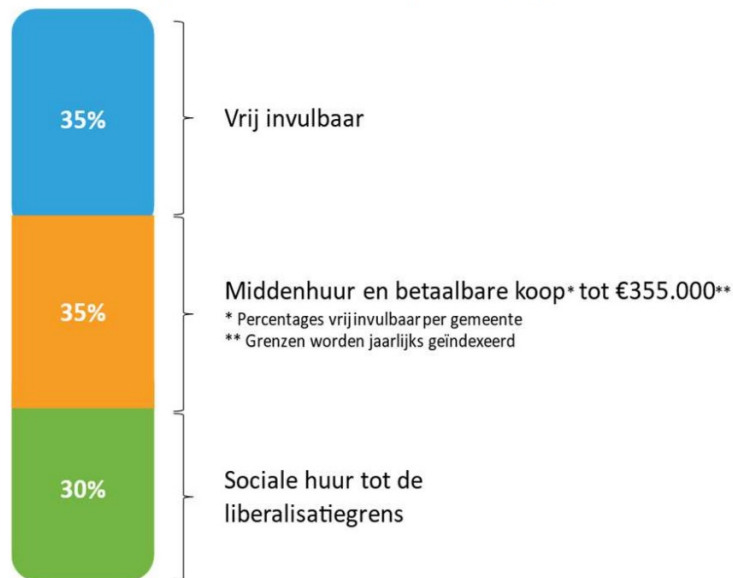
## Coalitieakkoord Hillegom 'Met trots vooruit'

- 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





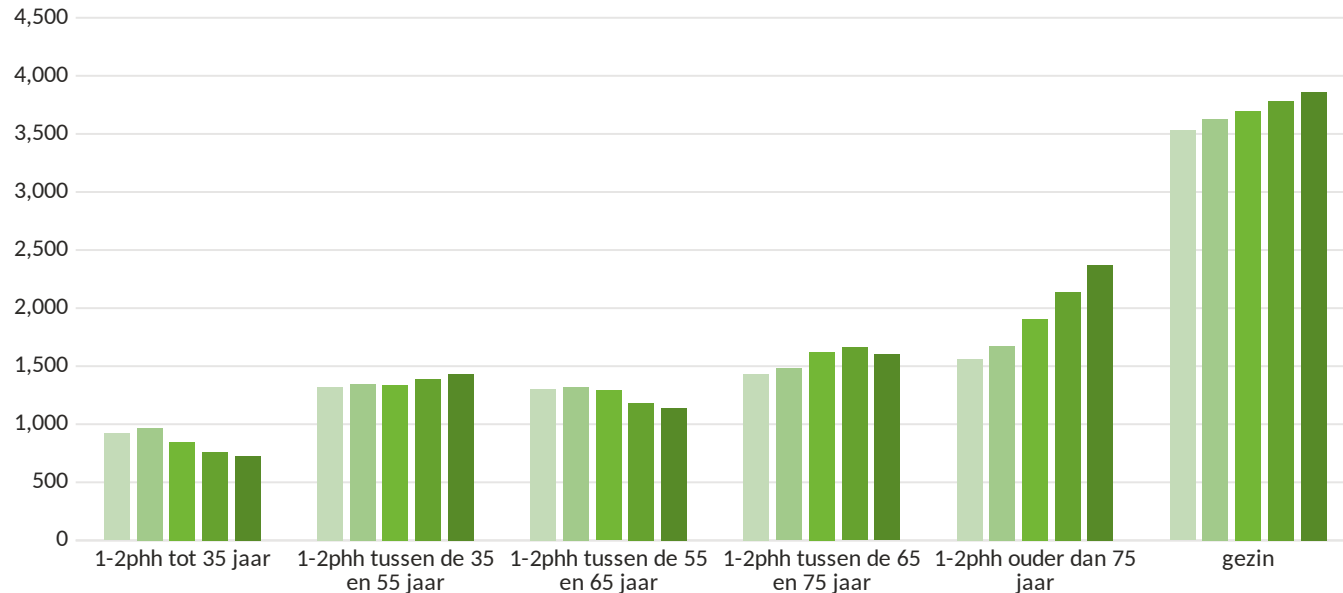
## 2. Lokale woningbehoefte in beeld



# 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?

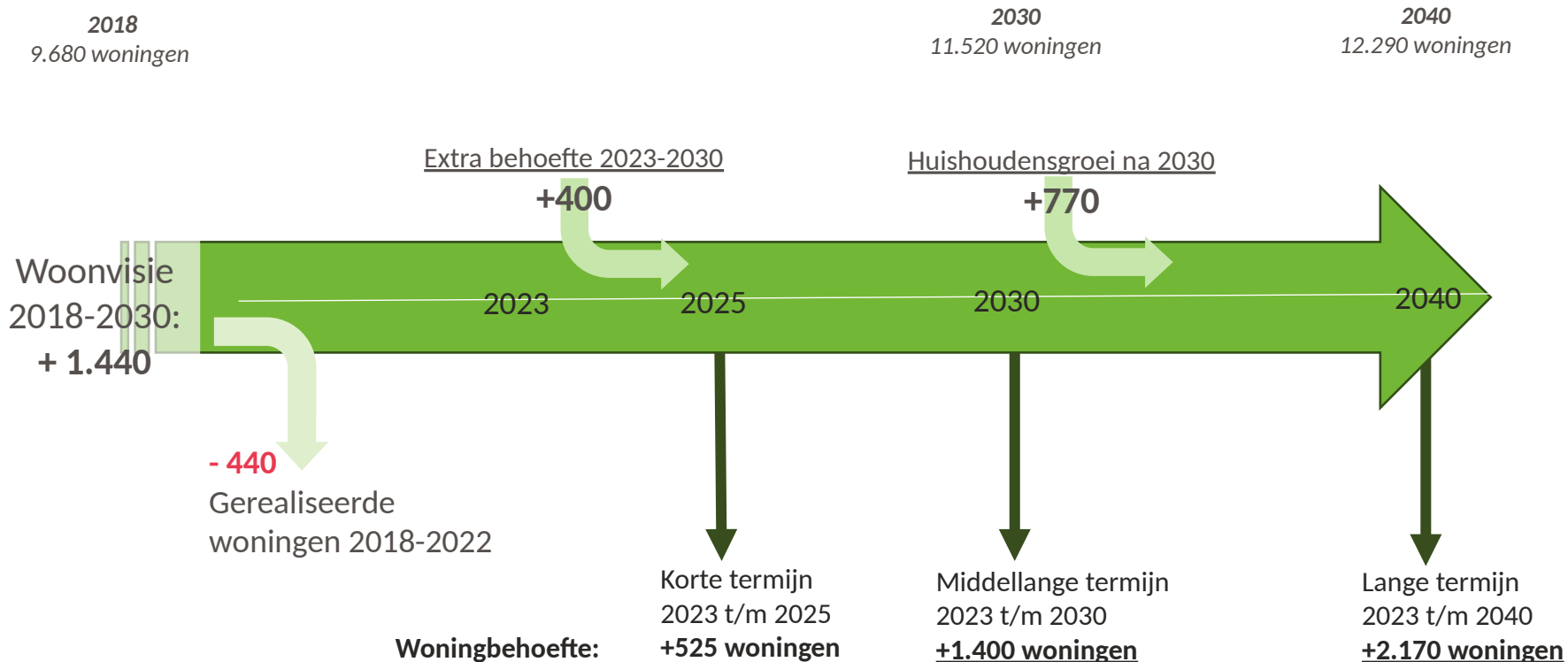
***traditionele eigen behoefte:** behoefte bij migratiesaldo = 0 (evenveel mensen komen naar Hillegom toe als dat er vertrekken)*

- 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*

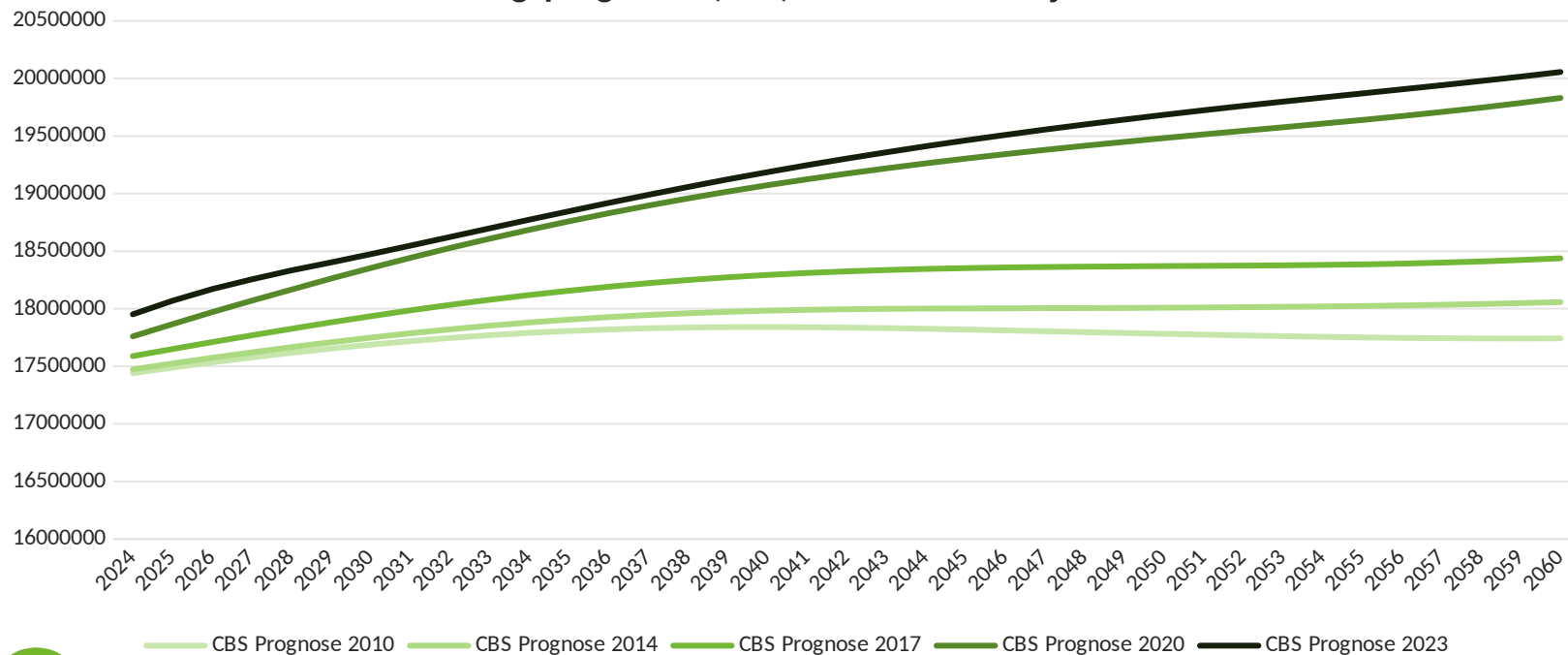


# Kwantitatieve woningbehoefte

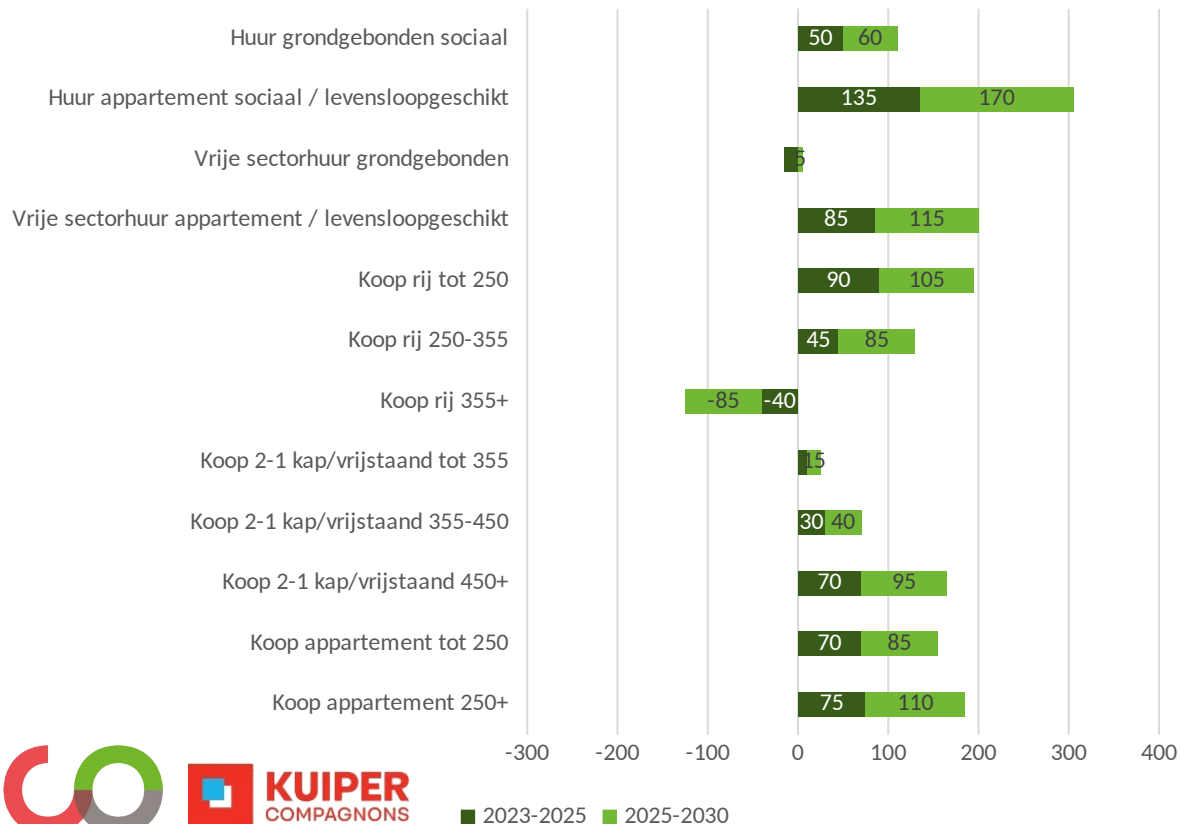


# Maar.... prognoses blijven voorspellingen

## 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	
<b>Totaal</b>	<b>1.400</b>	<b>600</b>	<b>1.000</b>	<b>1.600</b>	<b>-200</b>	<b>770</b>

- 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 40 woningen
  - 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