

**Realistisch groeipad naar 30% sociaal in de voorraad**

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum:

ons kenmerk: Z-24-412203
datum collegevergadering: 13 mei 2025
portefeuillehouder: Dhr. M. Roelofs
behandelend ambtenaar: Loedy Mahmoud
emailadres: l.mahmoud@hltsamen.nl
embargo: ☐
programma: Leefomgeving

Brief van Gedeputeerde Staten aan het college van Hillegom

Op 10 december 2024 ontving het college -net als twaalf van de dertien andere gemeenten in Holland Rijnland- een brief van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland met als onderwerp: realistisch groeipad sociale huur. In deze brief wordt ingegaan op het realiseren van de gezamenlijke doelstelling: het streven naar een percentage van 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente. In deze brief is de Regionale Realisatieagenda aangehaald (ook wel de Woondeal genoemd) waarin we onze gezamenlijke inzet voor een toegankelijke en duurzame woningmarkt hebben vastgelegd. In de brief die wij ontvingen is aangegeven dat de gemeente Hillegom de brief ontvangt omdat het laatst gemeten percentage 10% onder de doelstelling valt. Gemeenten die 10% of meer afwijken van de doelstelling (vanaf 27% en onder) krijgen deze brief.

Hillegom wordt daarom verzocht om een plan te ontwikkelen met een realistisch groeipad dat streeft naar het genoemde percentage van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Eind 2024 had de corporatie een kleine 24% van de woningen binnen de gemeente Hillegom in haar bezit. Dit zijn alle woningen in het bezit van de corporatie (sociale huur, middensegment huur en vrije sector).

Tabel 1 Ontwikkeling verdeling woonvoorraad 2020-2024

Jaar	Woningen	Aandeel corporatiebezit	Aandeel overige verhuurders	Aandeel koopwoningen
2020	9849	25,4%	7,9%	66,6%
2021	9863	24,9%	8,4%	66,8%
2022	9990	24,4%	8,3%	67,0%
2023	10124	24,1%	8,5%	66,8%
2024	10297	23,9%	8,7%	67,0%

Eind 2024 bestond **19%** van de totale woningvoorraad in Hillegom uit sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporatie. Dit is exclusief sociale huurwoningen niet in corporatiebezit en inclusief de vele sloop-

nieuwbouwprojecten waarvan de sloop is voltooid eind 2024 (maar de nieuwbouw in de komende jaren opgeleverd zal worden). In de komende jaren zal dit percentage dus groter worden door onder andere de oplevering van o.a. Graaf Janlaan fase 1 en 2 en Goed Wonen fase 2.

Reactie Holland Rijnland op de verstuurde 'groeipadbrieven'

Op 15 april 2025 heeft Holland Rijnland - namens de dertien gemeenten in Holland Rijnland - gereageerd op de verstuurde 'groeipadbrieven'. Middels deze brief heeft Holland Rijnland nogmaals de afspraken uit de Regionale Realisatieagenda bevestigd. Deze afspraken zijn gemaakt samen met het college van Gedeputeerde Staten, de Minister van VRO en de corporaties in onze regio. In de reactie vanuit Holland Rijnland is onder andere aangegeven dat het voor sommige gemeenten een enorme opgave is en dat er afgesproken is dat het een ingroeimodel is. Verder is duidelijk gemaakt dat gemeenten reeds voldoen aan de gemaakte afspraken en is verder toegelicht welke stappen er al zijn gemaakt én dat we ernaar uitkijken om samen met de provincie Zuid-Holland de komende jaren verder te werken aan de grote woningbouwopgave in onze regio.

Individuele reactie Hillegom

In aanvulling op de reactie vanuit Holland Rijnland zal elke gemeente individueel reageren op het verzoek van het college van Gedeputeerde Staten. Dat is ook opgenomen in de brief vanuit Holland Rijnland. Elke gemeente zal hun specifieke inzet uiteenzetten in een eigen te versturen brief met daarin opgenomen het gevraagde plan dat streeft naar 30% sociale huur in de voorraad. Op 13 mei 2025 heeft Hillegom het gevraagde plan opgestuurd.

Plan gemeente Hillegom

Door middel van de verstuurde brief met daarin het plan wil Hillegom graag ook individueel de gemaakte afspraken uit de regionale realisatieagenda (Woondeal) nogmaals bevestigen. Met de brief zet het college van Hillegom – op verzoek van het college van Gedeputeerde Staten Zuid Holland – daarbij uiteen hoe Hillegom werkt aan de opgave '30% sociaal' met als doel: toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad. In het plan wordt zoals gevraagd aandacht besteed aan inventarisatie van de huidige woningvoorraad, strategieën voor aanpassing en uitbreiding, samenwerking met Stek en marktpartijen, inzet van instrumentarium en inzicht in de toekomstige woningvoorraad.

Bijlagen:

1. Brief van Gedeputeerde Staten aan het college van Hillegom d.d. 12 december 2024 met onderwerp realistisch groeipad sociale huur.
2. 2. Gezamenlijke brief (verstuurd door Holland Rijnland namens de dertien gemeenten in de regio Holland Rijnland) met het onderwerp: inzet Holland Rijnland afspraken uit de realisatieagenda.
3. 3. Brief aan provincie Zuid-Holland met realistisch groeipad naar 30% sociale huur in voorraad.

Contact

E.S. Doon
T: 06-11793764
es.doon@pzh.nl

Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2024-864025720
DOS-2017-0004230

Uw kenmerk**Bijlagen**

0

Gemeente Hillegom
T.a.v. College van B&W
postbus 32
2180 AA Hillegom

Onderwerp

Realistisch groeipad sociale huur

Geacht college,

In maart 2023 hebben we gezamenlijk de Regionale Realisatieagenda (Woondeal) ondertekend, waarin we onze inzet voor een toegankelijke en duurzame woningmarkt hebben vastgelegd. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken is het streven naar een percentage van 30% sociale huurwoningen binnen de huidige woningvoorraad per gemeente. Uw gemeente krijgt deze brief omdat het laatst gemeten percentage 10% of meer onder de doelstelling valt.

Om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren, werken we sinds april 2023 nog meer aan het bereiken van de beoogde 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Zo hebben we in 2024 met veel gemeenten gesprekken gevoerd, hebben we de helpende hand geboden en bieden we subsidies om het doel te bereiken. Op 1 januari 2025 gaan we als provincie zoals elk jaar alle woningbouwplannen die geregistreerd zijn bevroren. We kijken dan waar we staan en op basis daarvan gaan we het woningbouwprogramma vaststellen. Niet alleen zullen we dan kijken naar het toegroeien naar het beoogde doel van 30% sociale huurwoningen in de voorraad, maar ook naar de afspraak uit de woondeals dat vanaf 2025 er 2/3e betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties, in de plannen zit.

Om u niet te verrassen en om samen enerzijds vast te houden aan de afgesproken doelen en anderzijds niet het onmogelijke te vragen, verzoeken wij uw gemeente om een plan te ontwikkelen met een realistisch groeipad dat streeft naar het genoemde percentage van 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het is cruciaal dat we de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor onze inwoners waarborgen, vooral voor groepen met een modaal inkomen of daaronder en kwetsbare groepen in onze samenleving. Dit plan met realistisch groeipad naar 30% sociale huur in de woningvoorraad verzoeken wij u aan ons aan te leveren voor 1 mei 2025. Uiteraard kunt u de reeds gemaakte of nog te maken afspraken tussen gemeente en provincie opnemen in dit groeipad.

In het plan vragen wij u om zo concreet mogelijk aan te geven welke stappen u gaat zetten en daarbij aandacht te besteden aan:

1. **Inventarisatie van de huidige woningvoorraad:** Een overzicht van de bestaande woningen en de verdeling tussen verschillende categorieën woningen. Sociale huurwoningen kunnen ook in particulier bezit zijn, maar dienen dan wel ook verhuurd te worden via een woonruimteverdeelsysteem en minimaal 25 jaar in stand te blijven om mee te kunnen tellen als sociale huurwoning.
2. **Strategieën voor aanpassing en uitbreiding:** Mogelijkheden om de woningvoorraad te optimaliseren en sociale huurwoningen te creëren, inclusief optoppen herstructurering, splitsing, nieuwbouw, etc. passend binnen het provinciaal Omgevingsbeleid.
3. **Samenwerking met woningcorporaties:** Versterking van de samenwerking met woningcorporaties om gezamenlijk de doelstellingen te realiseren.
4. **Inzet instrumentarium:** Een overzicht van welke instrumenten de gemeente inzet of gaat inzetten voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen.
5. **Inzicht in de toekomstige woningvoorraad:** Berekening van verdeling tussen sociale huurwoningen (uitgesplitst zoals bij punt 1 beschreven) en woningen in andere prijssegmenten indien uw plan wordt uitgevoerd.

Wij zijn ervan overtuigd dat een gezamenlijke inspanning op dit gebied niet alleen de leefbaarheid in uw gemeente zal bevorderen, maar ook de sociale samenhang in onze provincie zal versterken. Het door u als gemeente zelf opgestelde realistisch groeipad zal helpen bij de onderbouwing van het programma per woningbouwplan. Het groeipad wordt meegenomen bij de beoordeling van woningbouwplannen en biedt eventueel de mogelijkheid tot afwijking van de verordening uit het provinciale Omgevingsbeleid. Voor vragen kunt u terecht bij de wonen account in uw regio. Dat is Esther Doon.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004230) te vermelden. Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

«BLOCK_POSTADRES»

Datum: 15 april 2025
Kenmerk: [kenmerk]
Telefoon: 06-21705123
E-mail: a.dekking@hollandrijnland.nl

Onderwerp: Inzet Holland Rijnland afspraken uit realisatieagenda

Geacht college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Op 14 maart 2023 hebben wij, de dertien wethouders wonen in Holland Rijnland, onze handtekening gezet onder de afspraken in de regionale realisatieagenda Holland Rijnland. Met deze handtekening, spraken we af dat:

- Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd wordt in het sociale huursegment.
- In totaal 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.
- Daarmee, op termijn, wordt toegegroeid naar 30% sociale huur in de woningvoorraad.
- We het maximale doen om de huizen te bouwen die in onze regio zo hard nodig zijn om tegemoet te komen aan de woonvraag van onze inwoners, maar dat we van elkaar niet het onmogelijke mogen vragen.

U heeft aan twaalf van de dertien gemeenten in Holland Rijnland gevraagd uiteen te zetten wat zij doen om toe te groeien naar 30% sociale huur in de voorraad.

Middels deze brief bevestigen wij vanuit de dertien gemeenten nogmaals de afspraken die wij samen met u, de Minister van VRO en de corporaties in onze regio hebben gemaakt in de regionale realisatieagenda. Wij vinden dat dit past bij onze afspraak dat we van elkaar het maximale mogen vragen en dat we het maximale doen, maar niet het onmogelijke.

In aanvulling hierop zal elke gemeente individueel reageren op uw verzoeken over de specifieke gemeentelijke inzet. Op lokaal niveau bekijkt iedere gemeente namelijk samen met de corporatie en andere partners welke invulling het beste bij de gemeentelijke situatie past. Het betreft dan bijvoorbeeld werken met een vereveningsfonds of beleid gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.



De opgave

In de regio Holland Rijnland is vanuit de realisatieagenda de opgave om in de periode 2021-2030 39.100 woningen te realiseren. Van deze woningen zal tweederde 'betaalbaar' zijn en is minstens 30% van het totaal toe te voegen woningen een sociale huurwoning. Daarbij hebben we afgesproken toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Voor sommige gemeenten is dit een enorme opgave. We spraken af dat dit een ingroeimodel is. Wel spraken we daarbij af dat we ons ook daarvoor uiteraard in gezamenlijkheid maximaal inspinnen.

Stappen die wij tot nu toe hebben gezet om te voldoen aan deze afspraken:

- In juni 2023 is de Regionale Woonagenda vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. We hebben afgesproken dat elke gemeente 30% sociale huurwoningen toevoegt in de nieuwbouw en dat de instandhoudingstermijn voor deze woningen minimaal 30 jaar is. Inmiddels hebben gemeenten de afgesproken percentages en de instandhoudingstermijn ofwel opgenomen in lokaal beleid, ofwel maken hierover afspraken in bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten. We zien dat we over de jaren steeds meer toegroeien naar een hoger aandeel sociaal en betaalbaar in onze programmering. Op regionaal niveau is 36% van de toevoeging zelfs in het sociale huursegment.
- In de regionale Huisvestingsverordening is sinds 1 januari opgenomen dat sociale huurwoningen van particuliere verhuurders, opgeleverd na 1 januari 2024, ook huisvestingsvergunningsplichtig zijn en verhuurd moeten worden via het woonruimteverdeelsysteem. Op deze manier hebben we een level playing field gecreëerd tussen sociale huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders. Ook kunnen urgenten op deze manier met voorrang een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder betrekken. Samen met de instandhoudingstermijn van minimaal 30 jaar, vallen toekomstige sociale huurwoningen dus onder de definitie van een sociale huurwoning zoals opgenomen in het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.
- Sociale huurwoningen maken vaak onderdeel uit van projecten waarin ook betaalbare en vrije sectorwoningen worden gerealiseerd. Om deze projecten versneld te realiseren, is sinds oktober 2023 de Regionale Versnellingstafel actief. Aan deze tafel focussen we op concrete knelpunten bij projecten op de korte termijn. De Versnellingstafel helpt door kansen voor versnelling van woningbouw te benutten en knelpunten op te lossen. Knelpunten koppelen we aan oplossingen die elders al eerder zijn toegepast of we bedenken een nieuwe oplossing. De Versnellingstafel heeft bijgedragen aan het uit de knel halen van 1.800 woningen en zijn 27 projecten 'in behandeling'.



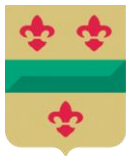


Met deze acties voldoen alle gemeenten in de regio Holland Rijnland aan deze afspraken gemaakt in de regionale realisatieagenda. We kijken ernaar uit om samen met de Provincie Zuid-Holland de komende jaren verder te werken aan de grote woningbouwopgave in onze regio.

Met vriendelijke groet,
namens de dertien wethouders wonen in Holland Rijnland,

Jolanda Langeveld
Regionaal portefeuillehouder wonen Holland Rijnland





Gemeente
Hillegom

Postbus 32
2180 AA Hillegom
T 14 0252
E gemeente@hillegom.nl

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Uw kenmerk: PZH-2024-864025720 / DOS-2017-0004230
Ons kenmerk: Z-24-412203_
Verzenddatum:
Onderwerp: Realistisch groeipad naar 30% sociaal in de voorraad
Behandelaar: Loedy Mahmoud

Geacht college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Aanleiding

Op 12 december 2024 ontvingen wij – net als twaalf van de dertien andere gemeenten in Holland Rijnland – uw brief met het onderwerp: realistisch groeipad sociale huur. In deze brief wordt ingegaan op het realiseren van de gezamenlijke doelstelling: het streven naar een percentage van 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente.

In de brief die wij ontvingen, is aangegeven dat de gemeente Hillegom meer dan 10% onder de doelstelling valt. U verzoekt de gemeente Hillegom daarom – om enerzijds vast te houden aan de afgesproken doelen en anderzijds zonder het onmogelijke te vragen – een plan te ontwikkelen met een realistisch groeipad dat streeft naar het genoemde percentage van 30% sociale huur in de woningvoorraad. U verzoekt om dit plan aan te leveren voor 1 mei 2025, met mogelijkheden tot uitstel.

U vraagt om in het plan zo concreet mogelijk aan te geven welke stappen wij gaan zetten en daarbij aandacht te besteden aan:

1. Inventarisatie van de huidige woningvoorraad
2. Strategieën voor aanpassing en uitbreiding
3. Samenwerking met woningcorporaties
4. Inzet instrumentarium
5. Inzicht in de toekomstige woningvoorraad

U geeft daarbij aan dat u ervan overtuigd bent dat een gezamenlijke inspanning niet alleen de leefbaarheid in de gemeente Hillegom zal bevorderen, maar ook de sociale samenhang in onze provincie zal versterken. En dat het door de gemeente Hillegom zelf opgestelde realistische groeipad daarbij ook zal helpen bij de onderbouwing van het programma per woningbouwplan. Het groeipad zal verder worden meegenomen bij de beoordeling van woningbouwplannen en biedt eventueel de mogelijkheid tot afwijking van de verordening uit het provinciale Omgevingsbeleid.

Reactie vanuit Holland Rijnland

In april 2025 heeft Holland Rijnland – namens de dertien wethouders wonen in Holland Rijnland – gereageerd op de verstuurde 'groeipadbrieven'. In de reactie is o.a. opgenomen: *'Middels deze brief bevestigen wij vanuit de dertien gemeenten nogmaals de afspraken die wij samen met u, de Minister van Volkshuisvesting en*

Ruimtelijke Ordening en de corporaties in onze regio hebben gemaakt in de regionale realisatieagenda. In aanvulling hierop zal elke gemeente individueel reageren op uw verzoeken over de specifieke gemeentelijke inzet. Op lokaal niveau bekijkt iedere gemeente namelijk samen met de corporatie en andere partners welke invulling het beste bij de gemeentelijke situatie past.

Door middel van de reactie zijn de afspraken uit de woondeal Holland Rijnland - - bevestigd. We spraken hierin af dat:

- Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd wordt in het sociale huursegment.
- In totaal tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.
- We het maximale doen om de huizen te bouwen die in onze regio zo hard nodig zijn om tegemoet te komen aan de woonvraag van onze inwoners, maar dat we van elkaar niet het onmogelijke mogen vragen.

In de reactie is ingegaan op de opgave om in de periode 2021-2030 39.100 woningen te realiseren. Tweederde van deze woningen moet betaalbaar zijn en minstens 30% van het totaal toe te voegen woningen moet een sociale huurwoning zijn. Ook is opgenomen dat dit voor sommige gemeenten een enorme opgave is en dat er afgesproken is dat het om een ingroeimodel gaat. Verder is duidelijk gemaakt dat gemeenten voldoen aan de afspraken met een toelichting welke stappen er tot nu toe zijn gezet en dat we ernaar uitkijken om samen met de provincie Zuid-Holland de komende jaren verder te werken aan de grote woningbouwopgave in onze regio.

Plan gemeente Hillegom

Inventarisatie van de huidige woningvoorraad

Hieronder een verdeling van de huidige woningvoorraad, en de ontwikkelingen vanaf 2020. Dit inzicht toont de erfenis van oud beleid op het inmiddels gedekte minimum van 30% sociale huur bij nieuwbouwwoningen.

De gemeente Hillegom kent een woningvoorraad van **10.297** woningen (12-24, bron: Basisregistraties adressen en gebouwen - bewerking ABF Research). Hiervan is **24% in corporatiebezit** (alle segmenten bezit corporatie).

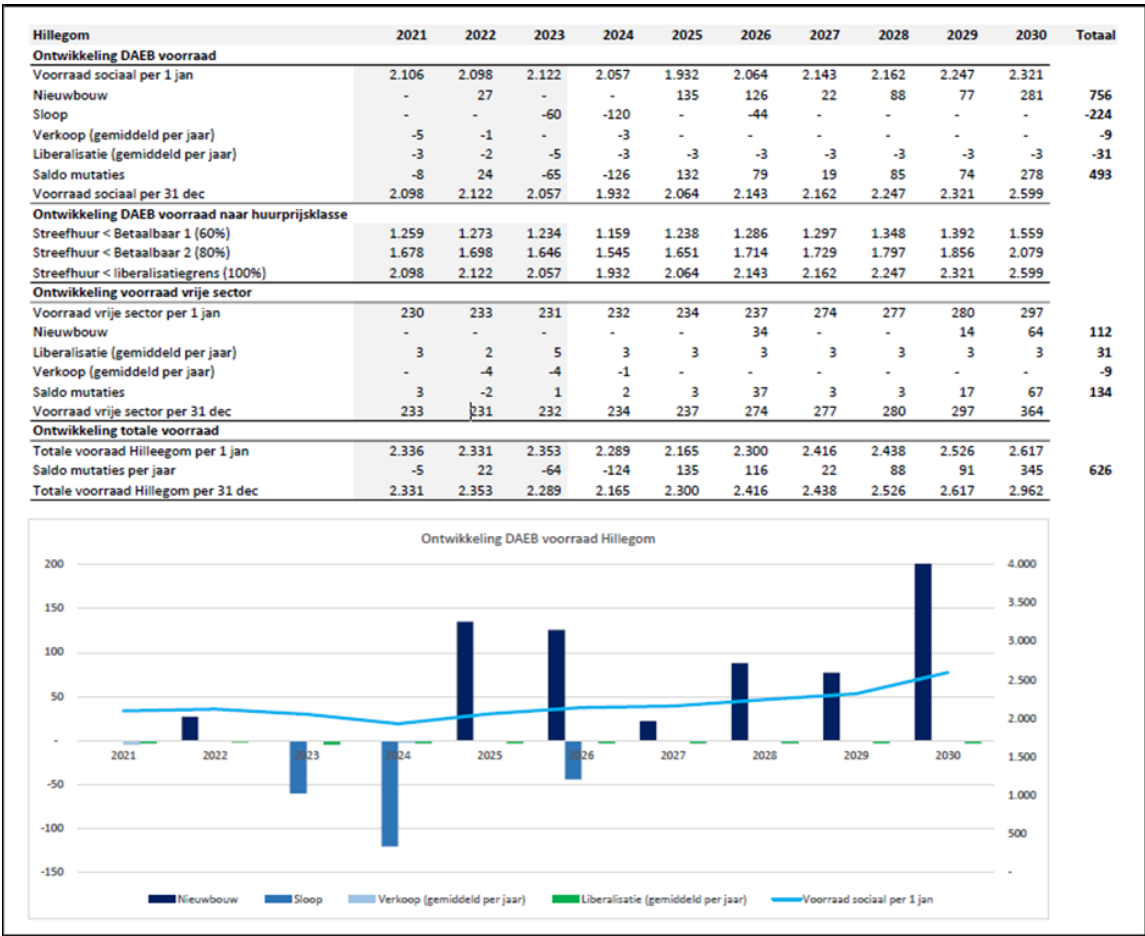
Tabel 1 Ontwikkeling verdeling woonvoorraad 2020-2024

Jaar	Woningen	Aandeel corporatiebezit	Aandeel overige verhuurders	Aandeel koopwoningen
2020	9849	25,4%	7,9%	66,6%
2021	9863	24,9%	8,4%	66,8%
2022	9990	24,4%	8,3%	67,0%
2023	10124	24,1%	8,5%	66,8%
2024	10297	23,9%	8,7%	67,0%

Ingezoomd op het aandeel corporatiebezit, is onderstaand een verdeling getoond met mutaties van de woningvoorraad van de corporatie binnen de gemeente Hillegom. Het aandeel sociale huur binnen corporatiebezit staat op 1.932 per 31

december 2024. Dit komt neer op **18,8%** van de totale voorraad in december 2024.

Figuur 1. ontwikkeling voorraad corporatie



Merk op dat dit een enig vertekend beeld geeft van het werkelijke aandeel sociale huur binnen de gemeente Hillegom. Zoals in de grafiek in figuur 1 kan worden gezien zijn er grote sloopp projecten in 2023 en 2024 voltooid. Deze gesloopte aantallen zijn meegenomen in de woningvoorraad. Er wordt een inhaalslag gemaakt in de komende jaren. Ook staat een grote uitbreiding van sociale huurwoningen in 2030 gepland. Hier wordt dieper op ingegaan in het kopje samenwerking met corporaties.

Daarnaast zit er ook een gedeelte privaatrechtelijk afgesproken sociale huur binnen de gemeente Hillegom. Het dichtst bij inzicht op deze groep zit in het kopje aandeel overige huurders in tabel 1. Deze woningen hebben geen instandhouding van minimaal 25 jaar (beleidsmatig eist de gemeente Hillegom inmiddels 30 jaar instandhouding bij sociale huur). Dus mutaties/liberalisatie bij deze woningen maakt dat deze sociale huurwoning theoretisch niet kunnen worden meegenomen in het aandeel sociale huur binnen de voorraad. Praktisch bestaat dit aanbod wel.

Strategieën voor aanpassing en uitbreiding

- **Onderzoek woningsplitsen en woningdelen**
In de prestatieafspraken is opgenomen dat partijen de woningvoorraad in Hillegom zo goed mogelijk willen benutten. In tijden van woningnood en stijgende huurprijzen zoeken we gezamenlijk naar innovatieve oplossingen. In 2025 is Stek o.a. gestart met een driejarige [Pilot Friendswoningen](#), een woonvorm waar vrienden een huurwoning kunnen delen. Stek en de gemeente hebben afgesproken te blijven inzetten op splitsen en delen. Dit wordt ook meegenomen in de actualisatie van het woonbeleid.
- **Verdichting bij sloop nieuwbouw**
Zoals eerder aangegeven is er de afgelopen jaren relatief wat sloop binnen het sociale huursegment binnen de gemeente Hillegom. Binnen het programma bij deze projecten is altijd sprake geweest van verdichting. Door slimmer met de ruimte om te gaan en de randen op te zoeken van wat fysiek mogelijk is bestaat er ruimte voor extra inbreiding. Zo werd bij project Goed Wonen fase 2, 36 sociale huurwoningen gesloopt voor 40 nieuwbouw sociale huurwoningen. Een ander voorbeeld is de project de Mauritslaan in Hillegom, waar 44 verouderde sociale huurwoningen plaats maken voor 88 nieuwbouw sociale huurwoningen.
- **Minimaal 30% sociale huur met 30 jaar instandhouding bij alle nieuwbouwontwikkelingen.**
In lijn met de afspraken in de RRA, heeft de gemeente Hillegom een minimum van 2/3^e betaalbaar, waarvan 30% sociale huur, bij nieuwbouwontwikkelingen. Ook spreken we anterieur af dat deze sociale huurwoningen minimaal 30 jaar als sociaal verhuurd moeten worden. Om de bouwstroom niet te stagneren, heeft de gemeente Hillegom een vereveningsfonds ([verordening vereveningsfonds Hillegom](#)) waar initiatiefnemers de sociale huur kunnen afkopen middels een storting in het fonds. Het doel van deze verordening is een grondslag te bieden voor verevening tussen projecten op een zodanige manier dat projecten, waarbij het aandeel sociale huurwoningen beneden de in het woonprogramma opgenomen beleidsnorm ligt, een bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel sociale huurwoningen boven de beleidsnorm ligt en mede daardoor de realisatie van sociale en betaalbare woningbouw in Hillegom te sturen en te stimuleren om daarmee te voldoen aan het Woonprogramma Hillegom. De 30% sociale huur eis werpt haar vruchten vooral af in de komende jaren. Afgelopen jaren hebben we te maken met erfenissen uit het vorige woonbeleid. Bijvoorbeeld in het verleden gemaakte bindende afspraken en overeenkomsten waar het oude beleid nog geldt. Inmiddels zijn we grotendeels van deze 'erfenis' af. Dit is goed te zien in figuur 3 in het kopje inzicht in toekomstige woningvoorraad.
- **Het gesprek aan gaan over locaties binnen verschillende overheidslagen**
Binnen de gemeente Hillegom hebben we verschillende bronnen om inzicht te krijgen in de behoefte binnen de gemeente. Naast de opgaven vanuit de Regionale Realisatieagenda en de Regionale woonagenda Holland Rijnland, is onderzoek gedaan naar de woningbouwbehoefte op de korte, middellange en lange termijn binnen Hillegom. Geconcludeerd is dat de gemeente Hillegom de woningbouwopgave tot 2030 binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied kan invullen. Voorwaarde is dat alle opgenomen plannen

doorgaan onder significante vertraging. Hierbij is dus geen rekening gehouden met 30% overprogrammering van de opgave om te compenseren voor planuitval.

Ondanks de gemeente Hillegom haar opgave op de middellange termijn realistisch in kan vullen, bestaat een acuut tekort van 440 woningen binnen de gemeente Hillegom. Deze wil de gemeente oplossen door in te zetten op (flex)woningen in samenwerking met de corporatie. De praktisch kansrijke locaties geven de nodige complicaties, waar wij afhankelijk zijn van onder andere de provincie om in deze acute behoefte te voorzien.

Indien alle huidige plannen doorgang vinden, kan tot 2030 dus binnenstedelijk worden voorzien in de kwantitatieve woningvraag. Voor de woningopgave op lange termijn zit dit anders. Er is onderzoek gedaan waar de mogelijkheden liggen voor uitbreiding van de woningvoorraad op de lange termijn. Onder andere het transformeren van bedrijventerreinen Hillegommerbeek en Hillegom Noord en de locatie Draka staan opgenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten is duidelijk dat er nauwelijks binnenstedelijk ruimte bestaat om in de woningbehoefte op de lange termijn te voorzien. Vandaar de opdracht van de gemeenteraad om het directe kwalitatieve tekort op te lossen met flexwoningen. Ondertussen blijkt het transformeren van bedrijventerreinen steeds complexer. Inzichtelijk is dat de gemeente Hillegom haar woningbouwopgave op de lange termijn praktisch niet kan halen, mits er mogelijkheden komen voor het omzetten van bedrijventerreinen en ontwikkelmogelijkheden in het buitengebied.

Gezien de harde eis bij nieuwe ontwikkelingen van minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw, betekent dit ook iets voor de volgende stap in het ingroeimodel naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Woningen realiseren kost tijd. Door in gesprek te gaan met o.a. de provincie over de mogelijkheden voor transformatie en woningbouw in het buitengebied nemen wij op tijd onze verantwoordelijkheid door nu al te denken over de oplossingsrichtingen in de toekomst. Zo voorkomen we het significant oplopen van de schaarste aan (sociale huur)woningen na 2030.

- **Kaders stellen voor verplichte realisatie sociale huur bij eigen grondposities**

In het geval van ontwikkelingen op gemeentelijke gronden, wordt bij verkoop scherp de kaders voor het woningbouwprogramma en eventuele toewijzing gedekt in het aanbestedingstraject. Hiermee willen we de discussie, over de financieel moeilijk te realiseren sociale huurwoningen, voor zijn. Bijvoorbeeld één project waar de gemeente nog eigen grondpositie heeft, Locatie Cerespark en Leerwinkel, wordt 100% betaalbaar gebouwd met meer dan 40% binnen het sociale huursegment.

- **Optoppen & uitplinten**

Binnen de gemeente Hillegom hebben we een aantal woningbouwcomplexen in bezit van de corporatie, waar door middel van optoppen het aandeel sociale huur in de voorraad kan worden vergroot. Eén locatie specifiek wordt al onderzocht voor het optoppen van woningen. Praktisch haalbaar, maar financieel nog een knelpunt. Het is zou een directe uitbreiding van 80 sociale huurwoningen betekenen binnen de beoogde locatie. Als het financiële knelpunt opgelost wordt kan dit gemeente breed

in potentie een significante toevoeging van sociale huur aan de woningvoorraad betekenen.

- **Instellen Bestemmingsreserve Stimulering Sociale Woningbouw**
Binnen de gemeente Hillegom stimuleren we zo goed mogelijk het realiseren van voldoende sociale huurwoningen voor woningzoekenden in de knel. Tegelijkertijd realiseren we ons dat het ontwikkelen van nieuwe sociale huurwoningen financieel steeds lastiger wordt. Naar aanleiding van een verzoek uit de raad om de mogelijkheid voor het ondersteunen van sociale huurwoningen te onderzoeken, heeft de gemeente Hillegom een bestemmingsreserve stimulering sociale woningbouw in het leven geroepen. Om in aanmerking te komen is o.a. verplicht inzicht in het financiële tekort te delen en concreet aan te geven hoe de middelen bijdragen aan het vergroten van het aandeel sociale huur in de gemeente Hillegom.

Samenwerking met woningcorporaties

Hieronder gaan we in op welke stappen we gaan zetten om de bestaande constructieve samenwerking met woningcorporatie Stek te versterken om gezamenlijk de doelstellingen te realiseren.

- **Afstemmen van beleid en instrumentarium met de corporatie.**
Als gemeente erkennen wij de doorslaggevende rol die de corporatie speelt in halen van de ambities op gebied van sociale (en midden)huurwoningen. Om de corporatie in positie te zetten ten opzichte van de markt is het van belang aan de voorkant de kaders helder en werkbaar voor alle partijen te formuleren. We zien de corporatie als partner in het opstellen van nieuw woonbeleid in het nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Ook probeert de gemeente met verschillende instrumentarium, zoals de bestemmingsreserve sociale woningbouw en de prestatieafspraken. Aan de andere kant zet de corporatie zich in voor het huisvesten van doelgroepen, inzetten op grote doorstroomketens en het verkleinen van de verkoop sociale huurwoningen uit de voorraad.
- **Partnerschap binnen het proces van projectontwikkeling verder te versterken**
We gaan verder met bouwen – op zowel bestuurlijk als ambtelijke niveau – aan de relatie met de corporatie binnen het proces projectontwikkeling. Als gemeente en corporatie zijn we verbonden met elkaar. We hebben elkaar nodig. Binnen het proces van projectontwikkeling nemen we knelpunten en mogelijkheden gezamenlijk onder de loep.
- **Drie-partijen overleggen ontwikkelaar, gemeente en corporatie.**
Ontwikkelaar, partij, gemeente en corporaties gaan met elkaar in overleg met als doel nodige knelpunten te beslechten. De gemeente stelt zich in deze overleggen op als katalysator. Het doel is om het komen tot een koop- en realisatieovereenkomst tussen partijen voor de sociale huurwoningen.
- **Nog gericht en concreter prestatieafspraken met elkaar maken.**
Prestatieafspraken zijn niet vrijblijvend van aard. We maken met Stek en de huurdersbelangenvereniging doorlopende afspraken (meerjarig). Deze afspraken worden uitgewerkt naar jaaractiviteiten waaraan we ons in de prestatieafspraken committeren. We hebben de gezamenlijke ambitie om de druk op de sociale huurmarkt te verlagen. Dit gebeurt op twee

manieren: enerzijds de realisatie van nieuwbouw, anderzijds het behoud en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Belangrijke kaders voor deze ambitie zijn de nationale prestatieafspraken, de woondeal Holland Rijnland en de regionale woonagenda Holland Rijnland. Deze afspraken worden goed nageleefd en verdienen het hele jaar door de aandacht. Er is altijd ruimte voor verbetering, en zodoende zet de gemeente Hillegom in om nog concreter afspraken te formuleren en ervoor zorgen dat de invulling hiervan bijdraagt aan de volkshuisvestelijke knelpunten op gebied van sociale huur (en middenhuur).

- **Rol in realiseren flexwoningen in Hillegom**

Uit het eerder genoemde woningbehoefteonderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd is een acuut tekort van 440 woningen voor starters geconcludeerd. Hier hebben de corporatie en gemeente aangegeven zich hard voor te willen maken. Helaas loopt de gemeente tegen de provinciale kaders aan, waardoor de opdracht de locatie te onderzoeken door het college is teruggegeven aan de gemeenteraad. Wel houdt de gemeente nog rekening met het onderbouwde acute tekort waar wij graag nog invulling aan geven. Dit wordt op dit moment onderzocht.

Inzet instrumentarium

Binnen de gemeente Hillegom wordt ruim gebruik gemaakt van het instrumentarium op gebied van volkshuisvesting. Hieronder een overzicht met het instrumentarium wat nu wordt gebruikt (dik gedrukt/aangegeven met 'X').

Tabel 2 overzicht instrumentarium Hillegom

Hillegom	Woonvisie (woonprogramma)	X
	(Regionale) Woonzorgvisie	
	Coalitieakkoord	X
	Prestatieafspraken	X
	(Regionale) Huisvestingsverordening	X
	Bestemmingsplan	X
	Omgevingsplan	X
	Doelgroepenverordening	X
	Anterieure overeenkomsten	X
	Exploitatieplannen	X
	Grondbeleid	X
	Kettingbeding	X
	Verkoop onder voorwaarden	X
	Zelfbewoningsplicht	X
	Opkoopbescherming	
	Anti-speculatiebeding	X
	Monitoringssysteem (woningbouwmonitor)	X
	Rapportages	X
	Doorstroommakelaar	X
	Toewijzen betaalbare koopwoningen door gemeente	
	Lokale prestatieafspraken met zorgpartijen	
	Lokaal maatwerk	X
	Integrale uitvoeringsprogramma's	
	Herstructurering	X
	Woningverkoop	X
	Koopgarant	
	Koopstart	
	leegstandsverordening	

	Tijdelijke huisvesting (in onderzoek)	X
	Flexwoningen (in onderzoek)	X
	Woningsplitsing	X
	Gemeentelijk volkshuisvestingsfonds	X
	Starterslening	X
	Verzilver- en blijverslening	
	Vereveningsfonds Sociale woningbouw	X
	Bestemmingsreserve Stimulering Sociale Woningbouw	X
	Energiecoaches	X
	Duurzaamheidsleningen	X

Inzicht in de toekomstige woningvoorraad

Zoals in het begin van de brief aangegeven hebben we op het gebied van sociale huur in de afgelopen jaren veel sloopp projecten gehad, die de komende jaren worden opgeleverd. We halen binnen de gemeente Hillegom een inhaalslag de komende jaren, goed te zien in de verdelingen per jaar tot 2030 van de geplande woningbouwprojecten:

Tabel 3 overzicht percentages woningbouw per jaar per segment Hillegom

Jaar	procent sociaal	procent middensegment	procent vrije segment
2024	0%	36%	64%
2025	44%	18%	38%
2026	0%	0%	100%
2027	27%	38%	35%
2028	32%	33%	35%
2029	80%	10%	10%
TM 2030	33%	30%	37%

Vanaf 2025 voegt de gemeente Hillegom meer dan 30% toe in de sociale huur. In totaal 540 woningen op een volledig programma van 1632 woningen tot 2030 (=33%). Als alle sociale huurwoningen gerealiseerd zouden worden volgens onze plannen, waar wij volledig op inzetten in samenwerking met de corporatie, staat de gemeente Hillegom in 2030 op **21%**. Dit is exclusief de reguliere sociale huurwoningen, niet in corporatiebezit. Met de aangegeven strategieën spannen we ons in om tot 2030 en daarna dit aandeel verder te vergroten.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van de gemeente Hillegom,

M. Witkamp
Secretaris

R. ter Hark
Burgemeester