

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

Aan de gemeenteraad
cc. college van B&W
cc. pers

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM 24 september 2020
ZAAKNUMMER 686396
BEHANDELD DOOR M. Nijland
TELEFOON (035) 629 2671
UW KENMERK -
BIJLAGEN -
BETREFT Voortgang woonagenda

Geachte dames en heren,

De ambities op wonen (sociale voorraad op peil, middelduur en 1.000 woningen) vormen samen de woonagenda. Middels deze brief willen wij u op de hoogte houden van de voortgang van de woonagenda. Daarnaast informeren we u over de stand van zaken rondom de nieuw op te stellen woonvisie en prestatieafspraken en regionaal woonakkoord.

Komend jaar behalen we de ambitie om de sociale huurvoorraad weer terug op het peil van 2015 te krijgen. Daarnaast zijn we goed op weg voor realisatie van de ambitie '1000 woningen 1- en 2-persoons huishoudens'. Tot slot laten we u zien welke zichtbare inspanningen we verrichten ten aanzien van middeldure woningen.

Sociale huurvoorraad op peil

Wij hebben het in ons coalitieakkoord als doel gesteld om in 2022 de sociale huurvoorraad minimaal terug op het peil van 2015 te hebben (11.455 woningen). Deze ambitie staat tevens beschreven in de prestatieafspraken, waar we dit aantal eind 2021 willen bereiken. Voor het behalen van deze ambities onderhouden we nauw contact met de woningcorporaties. Voor de samenwerking met de corporaties sluiten we iedere 4 jaar prestatieafspraken. De huidige prestatieafspraken zijn een jaar verlengd en lopen over de periode 2017-2021. Eind 2021 (einde van de huidige prestatieafspraken) hebben we in Hilversum sinds jaren weer minimaal 11.455 sociale huurwoningen. We zijn trots dat we daarmee ook dit essentiële onderdeel van de prestatieafspraken hebben gehaald. Het aantal sociale huurwoningen stijgt zelfs licht ten opzichte van 2015. Dit is een positieve ontwikkeling waarmee we na een lange dalende lijn de weg terug naar boven kunnen vinden.

In de huidige prognose daalt het aantal sociale corporatiewoningen in 2022, na afloop van de lopende prestatieafspraken, weer tot onder de grens van 11.455 woningen. De oorzaak hiervoor is dat er wel verkopen in die jaren zijn ingerekend, maar er nog onvoldoende compenserende harde nieuwbouwplannen zijn. Onze zorgen over de voorraadontwikkeling zijn een belangrijk onderwerp van gesprek in de onderhandeling over de nieuwe prestatieafspraken.

Voor een uitgebreide toelichting over de voorraadontwikkeling en andere onderdelen van de prestatieafspraken verwijzen we u naar de collegebrief van 22 februari 2019 "Voortgang Meerjarige Prestatieafspraken".

In aanvulling op deze positieve lokale ontwikkelingen hebben we als regiogemeenten en woningcorporaties samen geconcludeerd dat we momenteel ook regionaal de sociale voorraad weer terug op het peil hebben van eind 2015. Hiermee hebben we een belangrijk punt bereikt: waar we (zowel lokaal als regionaal) in de afgelopen jaren te maken hadden met een steeds verder dalende sociale woningvoorraad hebben we nu een voorraad die terug op niveau is. Voor ons is het nu zaak om vooruit te kijken en plannen te maken voor het vergroten van het aandeel sociaal, zowel in Hilversum als regionaal.

1.000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens

We hebben de ambitie om ten minste 1.000 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens toe te voegen in Hilversum dan wel hard in plannen op te nemen. We zorgen dat u als raad jaarlijks wordt geïnformeerd over de opgeleverde woningen en status omtrent zowel actuele als toekomstige woningbouwprojecten. Hieronder gaan we in op de wijze waarop de voortgang van de 1.000 woningen meten.

Wijze van tellen / definities

In het coalitieakkoord hebben we benoemd dat we aan de slag gaan met “het uitbreiden van de woningvoorraad met minimaal 1000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (zowel voor jongeren als ouderen). Dit realiseren we voor een groot deel in deze collegeperiode. Voor het overige zorgen we dat er aan het einde van deze collegeperiode ruimtelijke plannen hard zijn.”

Het tellen van en het rapporteren over de 1.000 woningen doen wij zo zorgvuldig en transparant mogelijk en op de volgende manier: qua definitie houden wij aan dat een woning voor een één- of tweepersoonshuishouden een appartement is. Wij tellen een woning alleen mee voor de 1.000 wanneer deze een netto toevoeging aan de voorraad betreft. Met andere woorden, wanneer er woningen gesloopt zijn, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, dan worden deze logischerwijs van de totale toevoeging afgetrokken. Daarnaast hebben we in het coalitieakkoord gezegd voor het overige de 1.000 woningen hard in de plannen komen. Hiermee bedoelen we bestemmingsplannen met woningbouw voor een- of tweepersoonshuishoudens die in deze coalitieperiode zijn aangepast.

Voor het berekenen van de 1.000 woningen resulteert dit in de volgende rekensom: opgeleverde woningen in deze coalitieperiode (nieuwbouw en transformatie, minus sloop) + woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan in deze coalitieperiode is aangepast.

Hieronder lichten we deze onderdelen afzonderlijk toe en tellen we deze op in de Teller.

Opleveringen¹

In 2018 en 2019 zijn er in Hilversum respectievelijk 272 en 386 woningen netto toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 190 en 328 appartementen. Hoe deze cijfers tot stand komen ziet u hieronder:

¹ Bij het tellen van nieuwe woningen wordt intramuraal vastgoed niet meegeteld. Hoewel deze verblijfplaatsen wel een individueel adres hebben, worden deze niet gezien als woning. Deze woningen zijn namelijk niet vrij te koop of te huur. Daarnaast voert intensieve zorg de boventoon, waardoor verblijf op deze locaties essentieel is (denk bijvoorbeeld aan een ziekenhuis of ‘verzorgingstehuis’). Bewoners kunnen deze plek vanwege hun omstandigheden niet inwisselen voor een andere verblijfplaats. Dit vinden wij essentiële voorwaarden om een woning als toevoeging te zien aan de woningvoorraad. Dat neemt echter niet weg dat intramuraal vastgoed wel degelijk een belangrijke rol speelt op de woningmarkt i.v.m. doorstroming.

Jaar				<u>Naar type (bruto)</u>			<u>Naar type (netto)</u>	
	Nieuwbouw	Transformatie	Sloop	Netto toevoeging	Eengezins-woning	App. (1-2p)	Eengezins-woning	App. (1-2p)
2018	276	0	4	272	86	190	82	190
2019	421	53	88	386	62	412	58	328
2020²	60	0	1	59	3	57	2	57
Totaal	757	53	93	717	151	659	142	575

Toelichting bij de tabel: Nieuwbouw zijn woningen die nieuw zijn gebouwd. Transformatie betreft de bouw van woningen in een pand dat voorheen een andere bestemming had (zoals een kantoor). Sloop betreft woningen die zijn gesloopt (vrijwel uitsluitend t.b.v. nieuwbouw). Bij 'bruto' ziet u alle woningen die zijn gebouwd, bij 'netto' ziet u alle woningen die zijn toegevoegd (dus de gesloopte woningen zijn hiervan afgetrokken).

In 2018 kwam nieuwbouw uit projecten waaronder Anna's Hoeve, Hof van Holland, Belvedere, Dasselaarstraat en Mickelersstraat. In 2019 komt nieuwbouw uit projecten waaronder Lucent, Anna's Hoeve, Monnikenberg, KRO-locatie, Noord en Nieuw Zuid. Transformatie vond plaats bij Noordse Bosje 16-18 waar de Alliantie woningen opleverde. De gesloopte woningen stonden in Noord, waar de Alliantie nu nieuwe woningen bouwt en oplevert.

Het aantal opgeleverde woningen voor 2019 blijkt uiteindelijk hoger dan de cijfers die u eerder van ons heeft ontvangen. Dit komt door een administratieve fout in de eerdere cijfers. We proberen in deze brief zo transparant mogelijk te zijn met alle data.

Woningbouwplannen en planvorming

Deze coalitieperiode wordt de oplevering van een aantal projecten verwacht, welke een bijdrage zullen leveren aan de 1.000 woningen. Momenteel is een aantal plannen in aanbouw, waaronder in Noord (94), , Lieven de Key (62) en De Orchidee (30). Wanneer we deze plannen optellen zien we dat nog minstens 186 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in deze coalitieperiode verwachten op te leveren.

Verder zitten er een aantal locaties in de pijplijn voor planvorming, waar grotere aantallen woningen voor één en tweepersoonshuishoudens gerealiseerd gaan worden. Woningbouwlocaties waarvan we verwachten dat de planvorming deze coalitieperiode gereed is:

- Crailo (ca. 145 woningen voor 1-2p hh)
- Stationsgebied (ca. 300 woningen voor 1-2p hh)
- Philipslocatie (ca. 130 woningen voor 1-2p hh)
- Oude Torenstraat (ca. 65 woningen voor 1-2p hh)
- 1221 locaties (ca. 700 woningen voor 1-2p hh)
- Neuweg 9 (ca. 34 woningen voor 1-2p hh)
- Silverpoint (ca. 130 woningen voor 1-2p hh)
- Arenapark (aantal woningen nog niet bekend, voor de volledigheid echter wel opgenomen)

Bij deze lijst willen we opmerken dat de aantallen een benadering zijn en dat de exacte aantallen woningen onderdeel zijn van uitwerking van de plannen. Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met binnenstedelijke verdichting, waardoor ook verschillende kleinere locaties een essentiële bijdrage leveren aan het behalen van de doelstelling.

Teller

Hierboven hebben we u laten zien waar de aantallen uit de Teller vandaan komen. Dat brengt ons tot de volgende optelsom:

² Eerste helft 2020

- Netto toevoeging woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (2018, 2019 en eerste helft 2020): 575
- Deze coalitieperiode al in het bestemmingsplan opgenomen: 133 (fase 4 Anna's Hoeve (65), Kapelplaats (50) en Postkantoor (18))
- **Actuele stand: ca. 708**
- Nog minimaal op te leveren deze coalitieperiode: **186** (optelsom locaties uit lijstje hierboven)
- Woningbouwplannen waarvan het BP waarschijnlijk in deze coalitieperiode hard wordt: **1.504** (optelsom locaties uit lijstje hierboven)
- **Totaal (potentie): ca. 2.398**

Woningbouwprogramma

In het coalitieakkoord hebben we de ambitie aangegeven om 1/3e van de woningen in het sociale huursegment te ontwikkelen en 50% in het middeldure segment. Hieronder geven we u inzicht in hoe alle opgeleverde woningen landen binnen de verschillende prijsklassen³:

Jaar	Totaal opleveringen (bruto)	Type		Koop			Huur		
		EGW	App	Sociaal	Middelduur	Duur	Sociaal	Middelduur	Duur
2018	276	86	190	0	0	108	73	10	85
2019	474	62	412	0	0	62	228	28	156
2020 ⁴	60	3	57	0	0	3	0	28	29
Totaal	810	151	659	0	0	173	301	66	270

We zijn trots dat we onze ambitie van 1/3e sociaal hebben gehaald. Hiermee behalen we in 2021 de ambitie van 11.455 sociale huurwoningen van woningcorporaties..

Middelduur

We zien dat het realiseren van voldoende middeldure woningen een ingewikkelde opgave is. We constateren dit al een aantal jaren. Om die reden zet het college extra in om bij projecten telkens de dialoog aan te gaan om zoveel mogelijk middeldure huurwoningen te realiseren. Desondanks hebben we te maken met een aanzienlijk gat tussen de ambitie en de realisatie. Deze realisatiecijfers zijn deels het gevolg van besluiten uit het verleden. We zetten ons er hard voor in om dit gat te dichten. Hiervoor zetten we stadsbreed in op 50% middeldure woningen en gaan we heel bewust om met projectplannen.

Concreet betekent dit dat middelduur in de volgende woningbouwprojecten een belangrijke rol heeft:

- Philipslocatie
- Postkantoor
- Monnikenberg
- Arenapark
- Anna's Hoeve
- Stationsgebied
- Silverpoint
- Crailo

Vanwege deze complexiteit hebben wij het afgelopen jaar ingezet op een regionale aanpak en heeft de portefeuillehouder Wonen dit als bestuurlijk trekker in de regio vormgegeven.

³ Voor dit overzicht hanteren we de onderstaande prijscategorieën, waarmee we aansluiten bij de huidige woonvisie. Sociale huur: tot 737,14 (huurliberalisatiegrens). Middeldure huur: 737,14 - 900. Dure huur: meer dan 900. Sociale koop: tot 210k. Middeldure koop: 210-350k. Dure koop: meer dan 350k. EGW= eengezinswoning. App. = appartement

⁴ Eerste helft 2020

Regionaal is de ambitie van 1.000 middeldure huurwoningen tot 2030 opgenomen in de woonvisie en afgesproken in het Regionaal Actieprogramma Wonen. Om die ambitie te realiseren is het project 'Biedboek Middenhuur' opgezet. Inmiddels heeft dat geleid tot de oplevering van een 'starterskit middenhuur' met een inventarisatie van knelpunten en oplossingen bij de ontwikkeling van middenhuur, inclusief een zogenaamde modelverordening middenhuur. Aan het vervolg van dit project werd echter niet door alle regiogemeenten evenveel belang gehecht. Daardoor is er geen regionaal biedboek ontwikkeld.

Lokaal hebben we daarom ook via de samenwerkingstafel gesprekken gevoerd met marktpartijen, waaruit o.a. naar voren komt dat middenhuur door de stapeling van wensen (bijv. hoge grondprijs, hoge woningkwaliteit, hoge parkeernorm, hoge kwaliteit van de openbare ruimte, geen hoogbouw, woning lang beschikbaar houden als middeldure woning) het erg lastig is om woningen voor een beperkte huurprijs in de markt te zetten. Dit gesprek met marktpartijen geven we een vervolg, om de knelpunten rondom middenhuur zo scherp mogelijk te krijgen en oplossingen te bedenken. We gaan het gesprek aan die tafel voortzetten en voortbouwen op de eerdere conclusies.

Doelgroepenverordening

Onderdeel van hier bovengenoemde biedboek middenhuur was ook de verordening middenhuur. Deze is in de uitwerking in Hilversum omgedoopt tot een 'doelgroepenverordening'. De doelgroepenverordening is een middel om te borgen dat woningen voor een bepaalde periode ook voor de doelgroep behouden blijft. Het is dus geen middel om daadwerkelijk woningen gerealiseerd te krijgen. De doelgroepenverordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan waarmee wordt geborgd dat middeldure huurwoningen alleen worden toegewezen aan de doelgroep. De Hilversumse uitwerking van deze verordening (in de vorm van een doelgroepenverordening) wordt momenteel herzien naar aanleiding van de commissiebehandeling van 8 april 2020. Alle opmerkingen worden daarbij onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid. Hierbij worden ook verschillende partijen betrokken, zoals de corporaties. In november aanstaande volgt een derde bespreking over de verordening in de commissie.

Woonvisie

De planning van de woonvisie is besproken in commissie van 14 mei 2020. Daar is afgesproken dat we u actief blijven betrekken op het proces en de inhoud. Hierop volgend heeft de eerste commissiebespreking plaatsgevonden op 15 september jl. Afgesproken is om tijdens de vervolgbijeenkomsten input op te halen en de voortgang te bespreken.

Woonakkoord

De provincie Noord-Holland wil voor de uitvoering van haar Woonagenda 2020-2025 'maatwerkafspraken' maken met de regio's en die vastleggen in regionale woonakkoorden. Hierin staat meer in detail beschreven hoe de regio's uitvoering willen geven aan de kernpunten uit de provinciale woonagenda, namelijk 'aanjagen woningbouwproductie' en 'verduurzaming (toekomstbestendig)'. In deze woonakkoorden kunnen projecten worden aangedragen die in aanmerking komen voor subsidie. Voor het opstellen van woonakkoorden en daarin genoemde projecten stelt de provincie in totaal een subsidiebedrag van 2 miljoen euro beschikbaar.

Regionaal is bestuurlijk overeengekomen één Woonakkoord te sluiten met woningcorporaties en de Provincie Noord-Holland om samen vorm en inhoud te geven aan de extra ambities voor de komende jaren ten aanzien van het aantal te bouwen woningen en de betaalbaarheid daarvan. In het Woonakkoord worden de ambities uit de regionale woonvisie geüpdate en aangescherpt. Lokaal kan het Woonakkoord gebruikt worden voor nadere invulling van lokale woonvisies en prestatieafspraken.

We willen benadrukken dat de raad de kaders heeft vastgesteld in de lokale woonvisie. Die zijn voor ons leidend. Afspraken in het woonakkoord kunnen dus ook nooit tegen deze kaders ingaan.

BVS huisvestingsverordening

Voor de zomer van 2019 heeft de raad de Huisvestingsverordening vastgesteld. Daarbij is toegezegd dat er een BVS wordt georganiseerd over de werking van het woonruimteverdeelsysteem. In verband met corona is de eerder geplande BVS vervallen. Momenteel zoeken we naar een nieuwe datum waarop we fysiek een bijeenkomst kunnen organiseren. We zijn in gesprek met de woningcorporaties om te kijken of we dit kunnen combineren met de informatiesessie die zij jaarlijks voor de raad organiseren.

Prestatieafspraken

Op 26 maart 2020 hebben we u via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het proces van nieuwe prestatieafspraken. De huidige prestatieafspraken zijn met een jaar verlengd omdat nieuwe afspraken alleen gemaakt kunnen worden met een actuele woonvisie. Daarom is gekozen eerst de woonvisie door u te laten vaststellen, waarna wij met dit nieuwe beleid de gesprekken met de woningcorporaties en huurders aangaan over de op te stellen prestatieafspraken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes