VERSLAG

Vergadering
Raadscommissie (vergadering 4)
18 maart 2021 online

Index verslag vergadering Raadscommissie
18 maart 2021

1.	Vaststellen agenda	3
2.	Mededelingen voorzitter	3
3.	Mededelingen en toezeggingen van wethouder Heller	3
4.	Opgavennotitie Woonvisie	3
5.	Voorstel PvdA invoering zelfbewoningsplicht in Hilversum	3

RAADSCOMMISSIE 18 MAART 2021

Aanwezig bij aanvang:
Voorzitter: mw. B. Verweij.
Griffier: B.J. Smeulders
Hart voor Hilversum: mw. R.W.C. Redmeijer; D66: mw. M.I. van Vliet; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; SP: P.H.J.R. van Rooden; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: mw. J. Kalk; Leefbaar Hilversum: mw. J. van Oostveen; Hilversums Belang: H.P. Blok; Democraten Hilversum: R. Docter.
College: B. Heller, wethouder.

1. Vaststellen agenda (0.0)
De **voorzitter:**
- opent de vergadering om 20.00 uur en heet allen welkom.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen voorzitter (0.0)
Er zijn geen mededelingen.

3. Mededelingen en toezeggingen van wethouder Heller (0.1)
Wethouder **Heller**:
- heeft vorige week met wethouder Voorink de startbijeenkomst bijgewoond van de nieuwe task force woningbouw;
- heeft daarmee een gezamenlijk wervings- en selectietraject doorlopen voor een trekker, die unaniem gezamenlijk is aangewezen; in diens aanwezigheid was afgelopen week de eerste bijeenkomst;
- licht toe dat gemeenten en corporaties in die task force met elkaar overleggen om snelheid in planvorming en -uitvoering te houden, waar nodig bij te sturen, een totaalbeeld te houden en de voortgang te bewaken.

4. Opgavennotitie Woonvisie (0.2)
Woordvoerders
Hart voor Hilversum: mw. R.W.C. Redmeijer; D66: mw. M.I. van Vliet; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; SP: P.H.J.R. van Rooden; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: mw. J. Kalk; Leefbaar Hilversum: mw. J. van Oostveen; Hilversums Belang: H.P. Blok; Democraten Hilversum: R. Docter.
College: B. Heller, wethouder.

Democraten Hilversum:
- vindt de notitie een schat aan nuttige cijfers bevatten;
- onderschrijft de aanbevelingen van harte;
- stelt vast dat de bevolking van Hilversum de afgelopen tien jaar met 6.258 inwoners groeide; de natuurlijke aanwas in die periode slechts 187 personen was en de overige ruim zesduizend mensen het vestigingssaldo vormden, die ruim 3.000 woningen in gebruik hebben genomen; dat is ruim de woningproductie van de afgelopen tien jaar en die productie is dus geheel ten goede gekomen aan de nieuwe inwoners van buiten Hilversum;
- bevreemdt het dat veel meer is gebouwd voor de import dan voor de eigen mensen; de **PvdA** is het er mee eens niet te bouwen voor de overloop van Amsterdam, maar vraagt wanneer iemand een eigen bewoner van Hilversum is; **Democraten Hilversum** stelt dat iedereen die

zich in Hilversum vestigt Hilversummer is en welkom is; bij zeer beperkte bouwmogelijkheden lijkt het echter onverstandig een vrije vestiging te hebben terwijl er bij Hilversummers woningnood is; daarom wil zij voorraad en aanbod zorgvuldig afstemmen op de Hilversumse behoeften en daarvoor schaarse locaties gebruiken;
- vindt een inhaalslag nodig voor de eigen inwoners, vooral voor jonge mensen die nu nog bij hun ouders wonen en geen betaalbare eigen woning kunnen vinden;
- wil kwalitatieve beleidsambities en een slimme inzet van het in hoofdstuk 5 opgesomde instrumentarium, met inbegrip van actief grondbeleid, toepassing van verordeningen en handhaafbare prestatieafspraken met corporaties en particuliere ontwikkelaars;
- ziet bij doorgaan met inwoners importeren en gezien de plancapaciteit het aantal inwoners de komende jaren met 10% stijgen, waardoor ook het verkeer, het energieverbruik en de behoefte aan sport- en andere voorzieningen toenemen, evenals de druk op de zorg en het sociaal domein;
- kan geen woonvisie vaststellen zonder een visie op de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving te hebben en zonder de bevolkingsomvang en het wonen in verband te brengen met andere beleidsterreinen, zoals mobiliteit, zorg, energietransitie, sociale voorzieningen, economie en natuur;
- noemt als plek voor een integrale afweging met andere beleidsterreinen de omgevingsvisie; **Leefbaar Hilversum** vraagt hoe innovatieve woonpilots te integreren zijn in een woonvisie; **Democraten Hilversum** stelt dat het zoeken daarnaar in een woonvisie onder te brengen is; collectief particulier opdrachtgeverschap is een fenomeen dat aan een deel van de vraag kan voldoen.

D66:
- is heel tevreden over het aangaan van het gesprek met de commissie om zo de goede stappen te zetten naar een breed gedragen woonvisie;
- ondersteunt grotendeels de keuzen van het college, dat heel goed op weg is;
- mist nog de thema's sterke wijken en het gebruik van de woningvoorraad in de opgavennotitie;
- vraagt zich af of het huidige woningaanbod wel evenwichtig is, of men in de huidige wijken oud kan worden en of daar als jongere een woning te vinden is; de analyse daarvan is volgens de fractie 'te hoog over';
- vraagt om Woningnetgegevens en WiMRA-inzichten (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam) over het gedetailleerde beeld van de woningvraag en het woningaanbod in Hilversum;
- vraagt of de stap van het voorliggende stuk naar de woonvisie in juli niet te groot is als het gaat om zicht te hebben op de op te lossen problemen, zoals de gewenste voorraad naar prijs, kwaliteit, doelgroep en per wijk;
- wil een concrete woonvisie die perspectief biedt aan Hilversummers en wil daarin indien nodig ook extra tijd steken;
- mist in het gegeven instrumentenoverzicht het sturen op het gebruik van woonruimten middels de huisvestingsverordening en voorraadvergunningen daarin;
- vindt het sturen op het gebruik van woonruimten en het tegengaan van negatieve effecten daarvan urgent (kamerbewoning, vakantieverhuur, woningvorming en –splitsing);
- constateert dat het ophogen van de sociale koopgrens naar de NHG-grens van € 325.000,- een belangrijk middel is om mensen met een middeninkomen aan een betaalbare woning te helpen.

GroenLinks:
- wenst een woningmarkt waar er voor iedereen een passende en betaalbare woning te vinden is: de koers daarvoor is grotendeels al vastgelegd in het coalitieprogramma met als doelen: meer middelduur aanbod; meer aanbod voor een- en tweepersoons huishoudens; minimaal behoud van de sociale huurvoorraad; een verkoopstop van sociale huurwoningen, het tegengaan van woningspeculatie en prijsopdrijving en doelgroepenbeleid; daarnaast is verduurzaming een belangrijk aandachtspunt om woningen voor te bereiden op de energietransitie;

- hecht belang aan het bieden van tegenwicht aan de vergrijzing door ook voor jongeren te bouwen, die economische dragers en zorgverleners zijn van de vergrijsde toekomst; zij zijn het arbeidspotentieel waar werkgevers in de toekomst hun vestigingskeuze op bepalen;
- blijkt uit de evaluatie van de huidige woonvisie dat een gespannen woningmarkt een stevige sturing op het programma vraagt;
- meent dat de woonvisie naast een duidelijke koers ook een buurtgerichte uitvoeringsagenda moet hebben aan de hand waarvan te bepalen is of ambities ook te realiseren zijn met de beschikbare formatie en in welk tempo dat kan; alleen door het realiseren van meer passende woningen en het reguleren van het aanbod voor eerlijke kansen zal de Hilversumse woningmarkt verbeteren;
- vindt de opgavennotitie een solide basis om de woonvisie snel en doelgericht uit te werken.

Hart voor Hilversum:
- vindt veel opgaven en de notitie herkenbaar en duidelijk;
- ziet in de instrumenten flexwonen erg beperkt benoemd en wil dat wat breder zien, ook voor de doorstroming en verdichtingsonderzoeken; de **SP** is benieuwd hoe Hart voor Hilversum flexwonen wil inzetten, omdat die veelal om locaties vraagt; **Hart voor Hilversum** ziet in de Hilversumse Meent 94% eensgezinswoningen staan en 6% andere woningen, wat gezien de geografische samenstelling geen goede verdeling is; zij vraagt daarom op twee plekken te kijken wat nodig is; de **SP** stelt dat een pilotproject niet gericht is op flexwonen;
- vraagt zich af of de wethouder heeft nagedacht over de vraag of Hilversum gebruik wil maken van het aanbod om mee te doen aan een scan van Bouwmeester vanuit het RVO, zoals bij de expertmeeting flexwonen is benoemd; - valt de drie voorliggende scenario's op, vindt het verschil tussen 800 en 2.200 woningen groot en wil de ruimte weten om het passender te maken;
- kiest voor een wijk- en buurtgerichte aanpak om te kijken wat past en nodig is in een wijk, zodat iedereen daar kan wonen en een plek kan krijgen;
- wil de opgaven hebben voor de Hilversumse inwoners en bouwen naar behoefte van de Hilversumse inwoners.

Hilversums Belang:
- steunt dat het college dat zijn standpunt ten aanzien van het regionale woonakkoord strak heeft volgehouden van harte; de lokale woonvisie gaat voor de fractie voor;
- valt het gebrek aan bouwlocaties in Hilversum op, waaraan helaas weinig te doen is;
- kan wel iets doen aan de sociale huursector, waarvan de doelgroep 47% van alle huishoudens omvat (43.000), terwijl maar 35% van de woningen een sociale huurprijs heeft (een verschil van 5.000 huishoudens);
- concludeert daaruit dat flink wat sociale huurwoningen bijgebouwd moet worden;
- is ervan overtuigd dat het zal lukken om het aantal sociale huurwoningen eind 2021 weer op het niveau van eind 2015 te krijgen;
- is erg voorstander van het derde scenario van het regionale woonakkoord: het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties ophogen van 27% naar 30%; dat wil zeggen tot 2030 zeker 2.200 sociale huurwoningen in Hilversum bijbouwen, driekwart van de totale extra woningbehoeften tot 2030; daarop moet focus in de gemeentelijke en regionale woonvisie komen.

De **PvdA**:
- vindt de notitie een helder stuk, waarin informatie is verwerkt;
- noemt betaalbaar wonen enorm belangrijk, wat betekent dat er voldoende sociale en middenhuurwoningen moeten zijn;
- mist in de opgave prioritering en wil voorrang geven aan het bijbouwen van sociale huurwoningen; het aantal sociale huurwoningen bevindt zich op het niveau van 2015, maar sindsdien is er wel wat gebeurd en er is nu ook een wooncrisis die per dag scherper, erger en rampzaliger wordt, met name aan de onderkant van de woningmarkt;
- wil bouw van sociale huurwoningen als specifieke opgave in de woonvisie opnemen;

- vindt instrumenten effectiever worden als ze allemaal gebruikt worden en in samenhang en volgordelijk worden ingezet;
- mist instrumenten als een leegstandsverordening, anti-splitsingsbeleid, anti-verkameringsbeleid, beleid om airbnb te reguleren en buy to let; adviseert die instrumenten planmatig en met ambitie op te nemen als specifieke opgaven, teneinde de gekte op de woningmarkt te beteugelen;
- mist in de opgaven gemengde wijken, die bijdragen aan de inclusieve samenleving; een gedifferentieerd woningaanbod draagt daar ook aan bij;
- vraagt een reactie op gemengde wijken; dat betekent ook goedkope woningen toevoegen in duurdere wijken en dure woningen toevoegen aan goedkope wijken; dat draagt bij aan evenwicht in de mate van verstening en verstedelijking, de leefbaarheid en voor de woonomgeving;
- adviseert gemengde wijken als specifieke opgave op te nemen.

De **SP**:
- noemt het van belang niet slechts te streven naar een stabilisatie van het aantal sociale huurwoningen, maar naar een toename daarvan;
- kiest voor scenario 3 en wil regionaal werken aan een groter aandeel sociale huurwoningen; regionale afspraken behoeven aanpassing om het aantal betaalbare woningen te vergroten;
- wil meer instrumenten benutten, de raad meer laten sturen om het aantal sociale woningen in bouwprojecten te vergroten door bijvoorbeeld te denken aan samenwerken met woningcorporaties en exploitanten of zoeken naar manieren om lasten voor exploitanten te verlichten; de eis van een derde deel sociale huurwoningen moet leidend zijn;
- wil juist die exploitanten ruimte en voorrang geven die wel sociaal willen bouwen;
- stelt dat aansturen op de verkoop van sociale huurwoningen strikter moet; wil een overzicht van verkochte aantallen sociale huurwoningen door woningcorporaties, zodat daarop te monitoren is;
- vraagt wat de wethouder met instrumenten wil doen;
- wil weten waarom de maatschappelijke effecten van de vorige woonvisie niet zijn geëvalueerd;
- is benieuwd of de vorige woonvisie effectief was op doorstroming;
- informeert of doorstroming naar middeldure huurwoningen nu plaatsvindt.

Het **CDA**:
- is van mening dat wonen hand in hand moet gaan met wonen in een mooie omgeving;
- vraagt een analyse op een evenwichtig woningaanbod;
- wil een specificatie hebben op de vraag waarop wordt gestuurd: het aanbod van woningen of de behoefte om in Hilversum te wonen;
- heeft de indruk dat het thema wonen voor ouderen niet in de opgaven niet terugkomt;
    - de **PvdA** ziet in de opgaven ouderen uitgebreid benoemd en vraagt wat het CDA daarbij aangevuld wil zien; het **CDA** gaat het er vooral om met elkaar aandacht voor ouderen te hebben en heeft het gevoel dat die nogal eens in vergetelheid raken; er komt namelijk nogal een opgave aan voor de groep ouderen die steeds meer zorg nodig heeft; helder moet dus worden wat volgens de fracties aandachtspunten moeten zijn, die wat het CDA betreft ouderen zijn;
    - **D66** wijst op de uitvoeringsagenda wonen en zorg en vraagt of die voldoende is; wellicht moet er een woonzorgvisie komen; het **CDA** ondersteunt die suggestie;
    - **Hart voor Hilversum** vraagt of het daarbij ook gaat om welzijn en het in de buurt blijven van faciliteiten, zoals een apotheek en huisartsenpost en vermaakmogelijkheden; **D66** bevestigt dat en gaat het om oud worden in de eigen wijk.
- wenst voorrangregels voor mensen met vitale beroepen;
- informeert hoe doorstroming te realiseren is en of de woonvisie daar voldoende grip op heeft;
- meent dat corona ook wat doet voor de behoefte aan wonen en de wensen daarvoor en vraagt in hoeverre daar in de visie daar rekening mee is gehouden.

De **ChristenUnie**:
- is positief over het voorliggende stuk;
- stuurt aan op gedifferentieerd wonen;
- vraagt in hoeverre de te bouwen woningen bijdragen aan doorstroming en een goede ontwikkeling van de wijk;
- ziet geen appartementen te koop en de huidige projecten weinig doen om te zorgen voor een goede en betaalbare wijk;
- wil weten in hoeverre de wethouder nog gesprekken voert met de MRA of het Rijk om geld binnen te halen;
- maakt zich zorgen over sociale woningen en het groen in de wijk;
- informeert hoe groen in de wijk met de mobiliteitsvisie te combineren is;
- is benieuwd wat er voor nodig is om in de overspannen markt woningbouw te versnellen;
- is nieuwsgierig in hoeverre flexwonen in leegstaande kantoren beter in te bedden is.

De **VVD**:
- wil de genoemde opgaven wegen en daarover spreken, waaraan zij graag een bijdrage levert;
- ziet een groeiende bevolking met vooral een groeiend aandeel zelfstandig wonende ouderen op een hoge leeftijd, meer kleinere huishoudens, krapte op de woningmarkt, een gebrek aan betaalbare woningen en een niet passend corporatiebezit (13% van de corporatiedoelgroep is een gezin, maar 46% van de woningvoorraad van corporaties betreft eensgezinswoningen, dat verdient een opgave en dat punt vervatten in prestatieafspraken);
- stelt dat Hilversum een dorp is met stadse allure, omzoomd door bos en hei, waardoor elke ontwikkellocatie eigenlijk een inbreidingslocatie is, waarbij met veel belangen rekening te houden is; belangen mogen ook in de visie naar voren komen;
    - **Democraten Hilversums** erkent dat iets pas een opgave is na een besluit en dat vereist een integrale afweging; zij vraagt of die in de omgevingsvisie thuishoort; de **VVD** gaat zeker een integrale afweging in de omgevingsvisie maken; tegelijkertijd zijn er afspraken met de woningcorporaties nodig; alles op de lange baan schuiven is te gortig; er zijn no regret-kansen te benutten die iedereen onderschrijft;
    - **Democraten Hilversum** oppert ijkpunten in de woonvisie op te nemen die na een jaar worden herijkt; de **VVD** kan zich dat voorstellen, maar een ijkpunt is niet nodig als alle partijen het eens zijn over bouwen op een locatie; **Democraten Hilversum** hoort graag hoe de wethouder daarover denkt;
- is dankbaar voor de brief van de ondernemingsvereniging met de opvatting dat ook het werkgelegenheidsperspectief belangrijk is;
- oppert het motto ‘wie niet veel ruimte heeft moet slim zijn’, door vooral bestaande stenen optimaal te gebruiken;
- gaat graag aan de slag met wonen boven winkels, transformatiekansen grijpen, zoeken naar ruimte door gebiedsgericht ruimtekansen te gaan zoeken en die kansen inzetten door te bouwen voor doorstroming;
- wenst een divers en passend woningaanbod te realiseren, met name voor de toenemende groep een- en tweepersoonshuishoudens en vooral in het oudere segment.

Leefbaar Hilversum:
- wil overzichtelijke documenten zien en mist die, zodat er geen duidelijk inzicht is; in twee pagina’s zou een samenvatting te lezen moeten zijn;
- wil meer weten over de ‘Teller van Heller’ en welk aantal woningen er is bijgekomen, in welke categorie dat is gebeurd en voor welke prijzen;
- wil praten over leegstandsbeleid en daaraan iets gaan doen;
- mist plekken waar men gelijk kan werken, wonen en studeren;
- ziet wonen niet als opgave alleen, maar dat moet men in samenhang zien;
- vraagt zich af of de gemeente doet wat bewoners wil of wat het Rijk, gemeenten en woningcorporaties willen.

Wethouder **Heller**:

- benadrukt dat het gaat om een opgavennotitie om opgaven te identificeren die de op te stellen woonvisie gaat behandelen; de volgende stap is het maken van een woonvisie;
- heeft de bedoeling een vertaling van opgaven op wijkniveau te maken, wat verschillende beelden per wijk zal opleveren, met een overzicht van instrumenten; de inzet is om zo concreet mogelijke acties en maatregelen te hebben, daar waar nodig per wijk verschillend;
- merkt op dat de gemeenteraad een integrale afweging moet maken in de omgevingsvisie vanuit alle beleidsterreinen; waarschijnlijk gebeurt dat vanuit de vraag is welke stad Hilversum wil zijn en voor wie;
- benadrukt dat alle beleidsterreinen nu beschikken over beleid; bij het maken van een integrale afweging zal dus sprake zijn van een beleidswijziging;
- had de oorspronkelijke insteek om de woonvisie een looptijd te laten hebben tot 2040; zijn beeld is echter dat met een looptijd tot 2030 binnen de huidige bekende plancapaciteit/kaders te acteren is; dan hoeft er niet gewacht te worden met zaken en hoeft er geen strijdigheid te zijn met de integrale visie;
- legt uit dat scenario's zijn bedoeld om de gemeenteraad een idee te geven waarover het gaat; als men het aantal sociale huurwoningen verhoogt betekent dat iets voor de nieuwbouw daarvan en de nieuwbouw van andere woningen; de raad hoeft niet voor een van de scenario's te kiezen;
    - de **SP** vindt dat wel zinnig en wil weten wanneer dat gebeurt; wethouder **Heller** stelt dat geen sprake is van een keuze van een scenario; een uitspraak daarover is onderdeel van de woonvisie;
    - de **PvdA** vraagt of verhoging van het aandeel sociale huurwoningen naar behoefte hoger dan 30% scenario 4 betreft; wethouder **Heller** bevestigt dat bij die formulering;
    - **Hilversums Belang** wil heel scherp weten wat de wethouder doet als de commissie kiest voor het flink verhogen van het te bouwen aantal sociale huurwoningen, conform scenario 3; wethouder **Heller** neemt die wens dan mee;
- merkt op dat ruimtegebruik ook onderdeel van de visie uitmaakt;
    - **D66** vraagt of dat ook in de visie wordt aangepast; wethouder **Heller** zegt toe het sturen op gebruik van woonruimte in de woonvisie op te nemen;
    - **Hart voor Hilversum** wil naast sociale huur het volledige plaatje hebben, bijvoorbeeld ook van starters; wethouder **Heller** heeft het qua categorieën over sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, dure huurwoningen, goedkope koopwoningen, middeldure koopwoningen en dure koopwoningen; hij neemt de vraag van Hart voor Hilversum mee om aanvullende informatie te verzamelen
- vervolgt dat middeldure woningen voorzien in doorstroming vanuit de goedkope sector; de **VVD** stelt dat een antwoord op de vraag welke opgaven/scenario de commissie/raad aan het college wil meegeven een vervolggesprek verdient, in plaats van alleen een keuze te maken over drie scenario's; wethouder **Heller** worstelt daarmee, omdat de scenario's zijn bedoeld als gedachtenexperiment en om een idee te geven wat dat betekent qua toewijzingspercentage en nieuwbouwvolume; pas in de woonvisie volgen politieke uitspraken;
- stuurt op een derde sociale huurwoningen door het maken van afspraken met ontwikkelaars op locaties, wat ook lukt; het probleem zit met name bij het middensegment, waarvoor 50% wordt nagestreefd; de **SP** heeft eerder het gevoel dat het college ontwikkelaars faciliteert om minder sociale huurwoningen te bouwen; wethouder **Heller** snapt dat gevoel niet, omdat de cijfers anders uitwijzen; sociale woningen bouwen gaat echter niet makkelijk en lukt niet bij alle plannen;
- wil twee sessies met RVO laten houden over leegstaande winkelpanden en leegstaande kantoren; daarnaast zijn het Circusterrein en de Hilversumse Meent gebiedsopgaven; hij wil trajecten doorlopen en bij de commissie terugkomen met resultaten; de **VVD** vraagt of commissieleden daarbij kunnen aanhaken; wethouder **Heller** moet nagaan hoe dat vorm te geven is;
- meent dat flexwonen naadloos past in de woonvisie en wil dat stevig daarin verankeren;

- bevestigt dat er een transitieopgave is voor woningcorporaties, maar die is gecompliceerd omdat die veelzijdig van aard is; die opgave wil hij borgen in de woonvisie als uitwerkingsmaatregel; de **ChristenUnie** vraagt welke harde plannen precies geborgd zijn;
- kan tijdelijk andere nieuwbouwpercentages voor woningcategorieën hanteren, zoals Leefbaar Hilversum vroeg, maar dat is niet wenselijk; marktpartijen kunnen dan gaan wachten op gunstiger percentages; de raad heeft echter wel de kans om percentages voor woningcategorieën te wijzigen;
- weet dat er contact is geweest met RVO en het Expertteam Woningbouw om locaties in sessies te bespreken; er is besproken om twee sessies te houden om locaties door te exerceren;
- ontkent dat tegenover een verkochte huurwoning van een woningcorporatie een nieuwbouwwoning staat en kan daarvan ook geen overzicht geven; de **SP** herinnert aan een daarover gemaakte afspraak; wethouder **Heller** meent dat dat een politieke afspraak is die niet is doorvertaald naar prestatieafspraken met woningcorporaties; daarom is het wenselijk beleid vast te stellen opdat op basis daarvan prestatieafspraken met woningcorporaties te maken zijn;
- zou de maatschappelijke effecten van de vorige woonvisie graag willen evalueren, maar dat is een buitengewoon ingewikkelde en wetenschappelijke exercitie die nooit met 100% zekerheid is te doen, omdat nooit bekend is wat er zou zijn gebeurd als de gemeente geen woonvisie had gehad; daarom is voor een evaluatie meer op procesniveau gekozen en op het nakomen van gemaakte afspraken;
- wil de opgetrokken grens voor sociale koopwoningen graag inzetten en meenemen in de woonvisie;
- neemt instrumenten genoemd door de PvdA op in de Woonvisie, in casu een leegstandsverordening, anti-splitsingsbeleid, anti-verkamerbeleid, airbnb en buy to let; de **VVD** wijst erop dat ook maatschappelijk verantwoord woningsplitsingsbeleid bestaat en specifiek ingezet kan worden; de **PvdA** beaamt dat;
- neemt gemengde wijken mee in de uitwerking per wijk; de raad moet daaraan dan een conclusie verbinden;
- noemt in het kader van het genereren van gelden om sociale woningbouw te versnellen de Bouwimpuls van € 6,5 miljoen voor het bouwen van 625 woningen; dat geld is verbonden aan concrete plannen; dergelijke zaken zijn in het algemeen verbonden aan verstedelijkingsdoelstellingen;
- verwijst voor data over de 'Teller van Heller' naar de collegebrief van 10 maart jl., waarin concrete bouwplannen met aantallen woningen zijn genoemd; **Leefbaar Hilversum** vond die collegebrief niet duidelijk genoegd over sociale en niet sociale woningen en bij de Orchidee gebouwde woningen; *deze vraag is technisch van aard, die voor de raadsvergadering nog te stellen is;*
- noemt het onmogelijk om vitale beroepen in de vrije sector voorrang te geven; in de sociale sector is economische binding mogelijk; die vraag neemt hij mee terug;
- kan bij woningbouw geen rekening houden met corona, omdat effecten niet bekend zijn.

Tweede termijn
De **VVD**:
- vindt het belangrijkst bouwen voor doorstroming en het inzetten op het in beweging zetten van vershuisketens; dat punt ziet zij graag terug in het kader van het maken van prestatieafspraken;
- kijkt naar verduurzaming en ziet kansen om transformatie- en verduurzamingsopgaven aan elkaar te koppelen; graag ziet zij de wethouder deze meekoppelkansen effectueren;
- staat voor een strategisch innovatief woonprogramma en wil een flexibele schil in de woningvoorraad die mee kan ademen met ontwikkelingen in de samenleving;
- wil interventies in de woningvoorraad afwegen of ze een positieve bijdrage hebben op wijk- en buurtniveau;
- vraagt in de woonvisie aandacht voor handhaving door maatregelen om de druk op buurten te beperken en woonoverlast tegen te gaan; informeert naar capaciteit om handhavend op te kunnen treden tegen overlast en het toepassen van wooninstrumenten.

De **PvdA**:

- schrok ervan dat politieke afspraken over verkochte huurwoningen niet zijn vertaald in prestatieafspraken met woningcorporaties en wil toekomstige politieke afspraken wel hun beslag laten krijgen in afspraken met woningcorporaties;
- vindt een flexibele schil van de woningvoorraad een politieke keuze en zal daarop uitermate kritisch zijn.

Hart voor Hilversum:
- is heel erg blij dat wethouders enthousiast zijn geworden van de meeting;
- verduidelijkt het in eerste termijn te hebben gehad over het onderzoek van Rijksbouwmeester naar de verdichtingsscan 'Kwaliteitverbetering in de gebieden';
- heeft behoefte om dingen samen met de wethouder te doen en ziet kansen om met het college samen op te trekken om beter gebruik te maken van bestaande stenen en bestaand grondgebied; de woordvoerders wonen moeten daarbij meegenomen worden.

De **SP**:
- heeft destijds een amendement op de woonvisie ingebracht om verkoop van sociale huurwoningen te compenseren en vindt dat dat amendement gewoon moet worden uitgevoerd;
- lijkt de opname van een sociaal-maatschappelijke woonopgave een goed idee;
- wilherbestemming van kantoorpanden wel goed doen en goed kijken naar leefbaarheid en duurzaamheid;
- vraagt aandacht voor klachtafhandeling door woningcorporaties, met name door De Alliantie en over achterstallig onderhoud; daarover zou de woonvisie uitspraken moeten doen;
- pleit voor de inzet van eigen ambtenaren volkshuisvesting in plaats van interim-krachten.

De **ChristenUnie**:
- valt het op dat de collegebrief van 10 maart oude plannen bevat die een vorig college heeft gemaakt en vraagt de wethouder recentere plannen met aantallen woningen aan te geven; die technische vraag zal de fractie ook nog schriftelijk stellen;
- informeert welke concrete plannen de wethouder wil indienen om geld van het Rijk of de MRA binnen te halen om woningen te bouwen; er moet dus een versnelling komen in de woningbouwopgave, waarvan flexwonen onderdeel is; welke handvatten geven de wethouder de meeste houvast daartoe?

Hilversums Belang:
- sluit zich aan bij de ChristenUnie;
- wil scenario 3 en 2.200 woningen bijbouwen; de vraag hoe die per locatie in te passen zijn in de plannen van de raad voor 3.500 woningen;
- vraagt om compensatie van verkochte sociale huurwoningen en die opgenomen hebben in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

D66:
- is van mening vanavond stappen voorwaarts te hebben gezet en met het onderwerp verder te zijn gekomen;
- is blij met de toezeggingen over sociale koopwoningen en sturing op het gebruik van woonruimten via de huisvestingsverordening;
- vraagt zich wel af of vanuit de nog te maken vertaling naar de wijken de volgende stap naar de woonvisie niet te groot is en hoe de wethouder de betrokkenheid van de raad daarbij ziet.

Het **CDA**:
- is blij met de toezegging over vitale beroepen (bezien in hoeverre in de regels voor sociale huurwoningen mee te nemen is of iemand een vitaal beroep heeft);
- raadt aan naar corona-effecten te kijken en wat die doen met woningbehoeften van mensen (trekken van mensen naar plekken met meer tuin).

Leefbaar Hilversum:

- doet graag aan de twee genoemde pilots mee;
- stelt voor een burgerpanel voor wonen in te stellen;
- vraagt aandacht voor het collectief en individueel bouwen, leven en delen;
- meent dat er geen woonwerkplekken in Hilversum zijn en dat segment serieus te nemen en in de woonvisie te benoemen;
- is voor flexwonen en een leegstandsbeleid, evenals zorgwonen;
- wil een integrale woonvisie en kijken naar het aanpassen van de percentages voor nieuwbouwcategorieën;
- lijken de verhoudingen tussen wonen en groen heel belangrijk.

Democraten Hilversum:
- vraagt ook aandacht voor de verhouding tussen bouwen en groen;
- wil de te transformeren kantoorlocaties laten inventariseren.

Wethouder **Heller**:
- focust zich op onderwerpen, instrumenten en thema's die een plek in de woonvisie moeten krijgen;
- gaat niet in op standpunten;
- heeft geen capaciteit om meer stappen te zetten op handhaving; de huidige capaciteit is bezet en kan minder aan dan gewenst;
- merkt op dat de woonvisie inzet is voor onderhandelingen over de prestatieafspraken met woningcorporaties; hij kan daarom niet garanderen dat alles landt in de prestatieafspraken;
- gaat uit van een woningbehoefte van 3.000 woningen richting 2030, dat is de huidige plancapaciteit; daarvan zouden er dan 2.200 in de sociale huursector te bouwen zijn;
- heeft het voornemen om nog een beeldvormende sessie met de raad te houden over de woonvisie;
- biedt aan een beeldvormende sessie met een aantal marktpartijen/ontwikkelaars te organiseren als daaraan behoefte is;
- neemt corona-effecten mee in de woonvisie;
- beantwoordt een dezer dagen gestelde vragen over een burgerpanel.

Advisering aan het college
GroenLinks adviseert positief.

De **SP**:
- had graag willen horen een goede klachtafhandeling als opgave voor de woonvisie op te nemen;
- wil een scenario kiezen met betrekking tot de opgave sociale woningbouw;
- geeft mee dat een wethouder zich moet verantwoorden als politieke afspraken niet worden uitgevoerd.

D66 zou een bijeenkomst met corporaties en ontwikkelaars zeer welkom vinden.

Het **CDA** is happy door het horen van twee toezeggingen.

De **VVD**:
- vindt het fijn met een aantal zaken aan de slag te gaan;
- wil graag gezamenlijke beeldvorming met woningcorporaties en over wonen boven winkels.

De **PvdA**:
- wil zaken niet problematiseren en stelt vast dat het in andere gemeenten veel makkelijker gaat, zeker als het gaat over de onrendabele top en de bouw van sociale woningen;
- stelt het op prijs te kijken naar goede voorbeelden van andere gemeenten om daarvan te kunnen leren.

Democraten Hilversum sluit zich aan bij de eerste suggestie van de PvdA.

Leefbaar Hilversum:
- is positief;
- wil woonwerkplekken als prioriteit toevoegen;
- vindt het fijn dat er een burgerpanel komt;
- gaat voor minder steen en meer leefbaarheid.

Hilversums Belang:
- wil de bouw van sociale huurwoningen in Hilversum opkrikken;
- is benieuwd naar de beeldvormende sessie;
- is zeer benieuwd naar de verwerking van de adviezen en de woonvisie en vraagt wanneer die tegemoet te zien zijn.

De **ChristenUnie** is zeer tevreden over de toezeggingen van de wethouder.

Hart voor Hilversum:
- maakt graag gebruik van een beeldvormende sessie met marktpartijen;
- is tevreden over het besprokene en toegezegde;
- blijft de wethouder volgen wat betreft flexwonen als die de commissie niet meeneemt.

5. Voorstel PvdA invoering zelfbewoningsplicht in Hilversum (2.28)
Woordvoerders
Hart voor Hilversum: M.F. Eerenberg; D66: mw. M.I. van Vliet; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; SP: P.H.J.R. van Rooden; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: mw. J.Kalk; Leefbaar Hilversum: mw. J. van Oostveen; Hilversums Belang: H.P. Blok; Democraten Hilversum: R. Docter.
College: B. Heller, wethouder.

De **PvdA**:
- memoreert dat op 9 september 2020 de motie over zelfbewoningsplicht unaniem is aangenomen;
- stelt dat de zelfbewoningsplicht nodig is omdat er te weinig betaalbare woningen zijn en omdat er een volslagen gekte heerst op de woningmarkt, waarop starters geen toegang vinden en woningen steeds vaker een beleggingsobject zijn;
- vindt zelfbewoningsplicht een uitstekend middel om speculeren met woningen tegen te gaan of in te perken;
- constateerde dat het college niet echt veel haast maakt met het invoeren van de zelfbewoningsplicht en het onderwerp van de prioriteitenagenda verdween;
- stelt vast dat het college privacy in de weg vindt staan aan het doen van controle en daartoe een benchmark heeft opgesteld, waarmee zij moeite heeft;
- is van mening dat problematiseren en vertragen onnodig en onwenselijk is en wil kijken naar de kansen die er wel zijn, vandaar dat zij het voorstel doet;
- noemt Amsterdam, Rotterdam, Deventer, Maassluis en Amstelveen als gemeenten die de zelfbewoningsplicht al hebben ingevoerd; Hilversum kan dat nu ook doen;
- wil voorkomen met nieuwbouwwoningen te speculeren;
- wijst erop dat voorschrijven van zelfbewonen is toegestaan, wat de Hoge Raad heeft bevestigd;
- kan zich voorstellen de zelfbewoningsplicht afhankelijk van de situatie op verschillende manieren te doen;
- heeft voor bestaande bouw een nieuwe wet nodig, maar kan de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw al laten regelen.

Hart voor Hilversum:
- vindt het PvdA-voorstel duidelijk en goed uitgewerkt en geeft daarvoor complimenten;

- wijst erop dat koopwoningen op het Lucentterrein door beleggers zijn gekocht en worden verhuurd voor huurprijzen van € 2.000,- tot € 3.000,- per maand;
- stelt dat het niet zo kan zijn dat woningschaarste in dergelijke gevallen een verdienmodel is of wordt.

Het **CDA**:
- noemt het voorstel helder en kan zich vinden in optie 4.

Democraten Hilversum:
- waardeert het voorstel van de PvdA;
- vindt zelfbewoningsplicht een bijna onmisbaar instrument om ongewenste speculatie tegen te gaan, dat nog ontbreekt in de toolbox van wethouder Heller;
- heeft een voorkeur voor variant 4, het aanpassen van de verordening.

De **SP**:
- ondersteunt het voorstel volmondig en ziet de zelfbewoningsplicht graag zo snel mogelijk doorgevoerd;
- overweegt een tijdelijke beleidsregel in te stellen als optie 4 te lang duurt.

D66:
- gaat het onderwerp ook aan het hart;
- kan de zelfbewoningsplicht ook laten regelen via anterieure overeenkomsten bij nieuwe projecten waar de gemeente geen grondeigenaar is;
- is licht terughoudend wat betreft het voorstel tot opkoopbescherming, omdat heel veel te doen is om het geregeld te krijgen, omdat het maar drie jaar zou gelden en dat het alleen maar een middel voor goedkope en middeldure koopwoningen; daartoe is eerst uitzoekwerk van de wethouder nodig.

De **ChristenUnie**:
- zal zeker met het verbazingwekkend kwalitatief goede voorstel instemmen en gaat voor optie 4.

Hilversums Belang:
- vindt het opkopen van woningen om er niet zelf in te gaan wonen niet zo'n goed idee en sluit zich aan bij de andere fracties;
- gaat voor variant 4, opnemen van de zelfbewoningsplicht in de Huisvestingsverordening.

GroenLinks:
- vraagt of een raadsbesluit volgt na een advies van het college.

De **VVD**:
- schort haar oordeel over het voorstel op totdat zij het college heeft gehoord.

De **PvdA**:
- vraagt om niet meer dan om versnelde uitvoering van de aangenomen motie;
- wil niet wachten totdat alle punten zijn onderzocht;
- wijst op het commissievoorstel, gezien de aangenomen motie; het voorstel hoeft daarom niet terug naar de raad te komen; het college kan een tijdpad aan de raad voorleggen.

Leefbaar Hilversum:
- staat positief tegenover het voorstel en gaat ook voor optie 4.
- vraagt hoe men omgaat met kinderen, schoonfamilies en partners die men in een eigen woning wil laten wonen; de **PvdA** wijst op de daarover gevoerde discussie in de raadsvergadering en daarover gemaakte afspraken.

Wethouder **Heller**:
- deelt de intentie van de PvdA en stelt dat er geen sprake is van weerstand, maar het onderwerp is ingewikkelder dan het lijkt;
- heeft contact met genoemde gemeenten, maar heeft nog geen ultieme vorm gevonden;
- is na aanname van de motie aan de slag gegaan met de intentie om de kwestie dicht te regelen en leegstand te voorkomen door een zelfbewoningsplicht op te leggen;
- wil het onmogelijk maken dat iemand na aankoop van een woning zelf elders gaat wonen en is daarbij aangelopen tegen het privacyaspect waarover eerst een advies dient te worden gegeven;
- noemt als basis voor zelfbewoningplicht de anterieure overeenkomst om in de koopakte op te nemen zodat eigenaren zelf in de woning gaan wonen en tegengaan dat zij zich op een ander adres inschrijven; dat laatste lijkt niet te gaan lukken;
- kan wel op basis van concrete signalen een check doen en daarna op basis van de gevonden grondslag optreden; de intentie is om daarmee door te gaan;
- wil beide doen: de voorbereiding van de nieuwe wet opnemen en daarbij het tijdelijke aspect meenemen;
- moet ook met de regio afstemmen;
- gaat het om een verbod om te verhuren, waarbij uitzonderingen worden gemaakt voor familieleden en bepaalde categorieën, in lijn zoals dat bij behandeling van de motie is besproken; **Leefbaar Hilversum** meent dat breder te kijken is dan naar familie.

De **PvdA**:
- heeft een fundamenteel verschil van mening met de wethouder over wat haast maken is; overleg met de regio had al kunnen plaatsvinden;
- wil nu gaan sturen om invloed op de woningmarkt te hebben;
- wil de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw geregeld hebben voordat de gemeente met allerlei projecten begint.

Tweede termijn
Leefbaar Hilversum:
- staat achter het voorstel van de PvdA.

GroenLinks:
- vraagt hoeveel tijd de wethouder nog nodig heeft voor zijn voorstel.

Wethouder **Heller**:
- kan over de benodigde tijd geen toezegging doen en wil het gevraagde door de PvdA doen; neemt het advies over en zegt daarnaast toe de uitvoering van de zelfbewoningsplicht via een wijziging van de Huisvestingsverordening te gaan voorbereiden;
- neemt aan dat de raad het beleid niet moet evalueren, maar moet beoordelen dat het voorstel tijdig wordt aangenomen en in werking treedt;
- is afhankelijk van de inwerkingtreding van de nieuwe wet;
- werkt ook langs het eigen spoor om te kunnen handelen naar signalen.

De **VVD**:
- ziet het voorstel als een aansporing om tempo te maken op een reeds ingeslagen weg;
- informeert of er verschil is tussen het PvdA-voorstel en de aanpak van de wethouder; wethouder **Heller** heeft geen inhoudelijk verschil van mening met het voorstel, maar zet daar nog een route naast.

De **PvdA**:
- is blij met de breed uitgesproken steun voor hetgeen zij wil;
- constateert dat twee sporen worden ontwikkeld, maar dat een datum ontbreekt, wat de aanleiding is voor agendering van het onderwerp.

Wethouder **Heller**:
- is het signaal haast te maken helder en zegt toe de voorbereidingen van het college over het te ontwikkelen voorstel volgende maand met het college te bespreken.

Advisering aan het college
Democraten Hilversum, het **CDA, Leefbaar Hilversum, Hilversums Belang, Hart voor Hilversum:**
- zijn voor het aanpassen van de verordening volgens variant 4.

De **VVD**:
- voelt dat de wethouder tempo gaat maken, wat de raad ook adviseert.

De **SP**:
- wil op de hoogte blijven van het verloop van het proces:
- raadt aan dat de PvdA en de wethouder buiten de vergadering om praten over welke de mogelijkheden zijn om zelfbewoningsplicht te regelen.

D66:
- meent dat zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen via een anterieure overeenkomst kan worden afgedwongen;
- wil voor bestaande bouw het wetsvoorstel opkoopbescherming volgen.

De **PvdA**:
- is voor haar eigen voorstel.

Wethouder **Heller**:
- brengt de snelle variant voor nieuwbouw volgende maand naar het college; na een besluit hoort de commissie/raad dat;
- pakt parallel de voorbereiding van de aanpassing van de Huisvestingsverordening volgens de nieuwe wetgeving op, waarbij variant 4 wordt uitgewerkt.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 23.08 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraadsvergadering van 31 maart 2021.
De griffier, De voorzitter,

P.M.H. van Ruitenbeek. P.I. Broertjes.