GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

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

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 29 september 2023
ZAAKNUMMER 1360998
BEHANDELD DOOR Rozemarijn de Heer
TELEFOON (035) 629 2615
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Update wonen september 2023 en stand van zaken moties en toezeggingen

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van diverse onderwerpen binnen de portefeuille wonen. Op 30 mei 2023 heeft u van ons de Kwartaalplanning Wonen 2023 ontvangen. Sindsdien is er veel gebeurd en willen wij u met deze brief informeren over nieuwe ontwikkelingen en de voortgang op de verschillende dossiers, inclusief op welke wijze aan de toezeggingen en moties wordt gewerkt. Gelet op de vele onderwerpen die spelen binnen het thema wonen gaan we uw raad in het vervolg iedere vier maanden met een collegebrief op de hoogte brengen van de voortgang op wonen.

Nieuwe wet- en regelgeving
Er is veel nieuwe wet- en regelgeving op komst. Op 17 oktober 2023 organiseren wij voor raadsleden een thema-avond over aanstaande wetswijzigingen en de impact daarvan op het woonbeleid.
In ieder geval worden dan de volgende wetten behandeld:

- Wet Goed Verhuurderschap: bedoeld om huurders beter te beschermen.
- Wetsvoorstel Betaalbare Huur: regelt dat veel meer huurwoningen een huur krijgen die wordt gemaximeerd door het puntenstelsel (WWS).
- Wetsvoorstel Vaste Huurcontracten: regelt dat vaste huurcontracten weer de norm worden.

Tijdens de thema avond gaat een deskundige van de VNG, die goed ingevoerd is op deze drie wetten, een presentatie geven.
We hopen nadien ook invulling te kunnen geven aan de toezeggingen T23/42 (T23/42: Wethouder Walters zegt toe om uiterlijk 1 januari 2024 invulling te geven aan het openen van een meldpunt waar huurders anoniem en kosteloos terecht kunnen met klachten over ongewenst verhuurgedrag.) en T23/10 (T23/10: Wethouder Walters zegt een collegebrief toe met informatie hoe binnen de huidige wetgeving middenhuur gereguleerd kan worden).

Voortgang woondossiers
Hieronder melden wij per dossier de belangrijkste ontwikkelingen.

1. Huisvestingsverordening 2024
De Huisvestingverordening regio Gooi en Vechtstreek 2019 was maximaal 4 jaar geldig en is daarom van rechtswege afgelopen op 30 juni 2023. Om meer tijd en ruimte te hebben voor de nieuwe Huisvestingsverordening is door de gemeenteraden van alle regiogemeenten de Huisvestingsverordening verlengd met een geldigheidsduur tot 1 januari 2024. Eind 2022 is een nota van Bouwstenen opgesteld waarin alle uitgangspunten voor de nieuwe Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Deze bouwstenennota is naar alle gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties gestuurd met verzoek om zienswijze. De samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de reactie daarop is door het portefeuillehouder overleg Fysiek Domein, Wonen van 25 mei 2023 vastgesteld.
Op 12 juni 2023 heeft een regiopodium plaats gevonden waarin raadsleden met elkaar in dialoog konden over de ingediende zienswijzen en de reactie daarop. Een terugkoppeling van dit regiopodium kunt u hier lezen.
De geactualiseerde Huisvestingsverordening wordt in de commissie RO & Projecten op 22 november geagendeerd voor vaststelling in de raad op 13 december 2023.

2. Voorrangsregel Cruciale Beroepsgroepen
In het regionale portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van 25 mei 2023 is afgestemd om een voorrangsregel voor cruciale beroepsgroepen vorm te geven als experiment in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren, waartoe de Huisvestingsverordening 2024 onder art. 6.2 ruimte geeft. Dit voorstel is gepresenteerd tijdens het Regiopodium van 12 juni 2023 en door aanwezigen positief ontvangen (u kunt hier de sfeerimpressie lezen).
Dit experiment heeft een looptijd van 1 jaar en treedt in werking vanaf 1 januari 2024. Binnen dit jaar worden 30 sociale huurwoningen vanuit de gemeente Hilversum en 10 sociale huurwoningen vanuit de gemeente Gooise Meren met voorrang aangeboden aan mensen die een cruciaal beroep uitoefenen én voldoen aan de gestelde eisen. De werking van het experiment wordt aan het einde van de looptijd geëvalueerd om te bepalen of en zo ja hoe de voorrangsregel wordt voortgezet en ingebed in de Huisvestingsverordening.
Op 9 november wordt in het regionale portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen over het voorstel voor het experiment om te werken met een voorrangsregeling voor cruciale beroepsgroepen besloten. Op 28 november komt het voor vaststelling in het college. Na vaststelling in het college wordt de raad hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Opvolging Benen Op Tafel overleg 4 juli 2023
In de Woonvisie 2021-2030 zijn maatregelen en instrumenten opgenomen om de Hilversumse woningmarkt op gang te brengen. Een van de doelen is: woningzoekenden optimale keuzemogelijkheden bieden. Dit willen we onder andere doen door een goede benutting van de bestaande woningvoorraad. Hiervoor worden in de woonvisie verschillende instrumenten genoemd, waaronder de opkoopbescherming, inzet op doorstroming en de leegstandverordening. Tijdens de ‘benen op tafel sessie’ op 4 juli hebben wij in samenwerking met onderzoek- en adviesbureau RIGO de raad geïnformeerd over de werking van deze instrumenten en opgehaald hoe aanwezigen hiernaar kijken.
Hieronder geven we per instrument kort weer wat de uitkomst was van de ‘benen op tafel sessie’ en hoe wij dit verder hebben opgepakt.

3. Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. In de zienswijze op de Bouwstenennota van de Huisvestingsverordening door Hilversum is aangegeven dat wij graag opkoopbescherming willen invoeren.
Uit het schaarste onderzoek uitgevoerd door RIGO bleek dat er in drie wijken voldoende mate van schaarste is om opkoopbescherming in te mogen voeren. Echter, zien wij in de markt dat steeds minder woningen worden opgekocht. In 2022 nog maar 47 woningen en tijdens een bijeenkomst met makelaars hebben wij terug gekregen dat er in 2023 nauwelijks meer een woning is opgekocht. Deze dalende trend is waarschijnlijk als gevolg van een combinatie van factoren, die voorlopig nog gelden:

1. Verhoging overdrachtsbelasting;
2. Andere fiscale behandeling tweede woningen in BOX 3;
3. Wet betaalbare huur;
4. Andere dreigende gemeentelijke sturing.

Uit de 'benen op tafel sessie' kwam ook naar voren dat de urgentie om de regeling nu in te voeren is afgenomen. Wel was de teneur dat het fijn is om een dergelijk instrument achter de hand te hebben voor als de markt weer verandert. Hiermee geven wij invulling aan toezegging T21- 36 (T21- 36: Wethouder Heller zegt toe, het advies (variant 4) van de PvdA uit het voorstel over te nemen en de uitvoering van de zelfbewoningsplicht via een wijziging van de huisvestingsverordening te gaan voorbereiden).

Wij hebben -mede door veel nieuwe wetgeving en uitvoeringsplannen bij Wonen- besloten om een Beeldvormende sessie (BVS) over opkoopbescherming uit te stellen naar het eerste kwartaal van 2024. In deze BVS gaan wij in op de keuzes die moeten worden gemaakt en de consequenties die de invoering heeft op de (handhavings)capaciteit en financiële middelen bij de gemeente. Dit sluit ook beter aan op de besluitvorming hierop die in het tweede kwartaal van 2024 gepland staat.

Het is mogelijk om de opkoopbescherming later aan de Huisvestingsverordening 2024 toe te voegen. Dit kan dan op ieder moment. Bijkomend voordeel is dat bij de vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 niet tegelijkertijd het gesprek over de invoering van de opkoopbescherming hoeft te worden gevoerd.

4. Leegstandsverordening

Op 8 maart 2023 is de motie M23-27 door de gemeenteraad aangenomen. Met deze motie draagt de raad het college op om voor het zomerreces van 2023, conform de woonvisie een uitgewerkt voorstel voor een leegstandsverordening voor te leggen.
Tijdens de 'benen op tafel sessie' kwam er een gesprek op gang over de omvang en de aard van de leegstand in Hilversum. Daar is nu nog onvoldoende zicht op. Er zijn vooral enkele in het oog springende voorbeelden maar vaak als er dieper op in wordt gegaan blijkt een leegstandsverordening niet hét middel of het enige middel om deze voorbeelden aan te pakken. Ter onderbouwing van een leegstandverordening is onderzoek nodig naar de omvang en aard van het probleem (Is er sprake van leegstand? Wat is de aard van deze leegstand?). We hebben RIGO de opdracht gegeven om de leegstand in beeld te brengen en ook op vijf in het oog springende casussen in te gaan. We verwachten dat eind oktober de resultaten van dit onderzoek bekend zijn en op basis daarvan komen we met een voorstel voor de aanpak van leegstand. Daarbij gaan we ook in op andere manieren om leegstand aan te pakken. Tijdens de Beeldvormende sessie over Opkoopbescherming informeren wij u ook over de voortgang op de Leegstandsverordening.

De planning is er vervolgens op gericht om in het tweede kwartaal van 2024 een raadsbesluit over de Leegstandsverordening te nemen.

5. Doorstroombonus

De Raad heeft verzocht ook te kijken in hoeverre het voor Hilversum interessant is om een Doorstroombonus in te zetten. In de 'benen op tafel sessie' hebben we de resultaten van het onderzoek van RIGO naar doorstroming, inclusief de effectiviteit van de inzet van een dergelijke Doorstroombonus, met de Raad besproken (T23/16: Wethouder Walters zegt toe, naar aanleiding van de motie van D66 M23/34 – Doorstroombonus, te kijken of doorstroombonus en huurbehoud in het onderzoek dat door RIGO gaat worden uitgevoerd worden benoemd. Als dit niet het geval is zal de wethouder de raad hierop opmerkzaam maken en hierop bij de raad terugkomen.). Tijdens dit gesprek bleek dat huurbehoud, waarschijnlijk een beter instrument is dan een bonus bij verhuizing. Uit een evaluatie van de doorstroombonus in Den Haag bleek dat voor bijna driekwart van de aanvragende huishoudens de premie geen doorslaggevend verhuismotief vormde. De bonus is letterlijk een extra. Daarnaast vraagt invoeren van een doorstroombonus financiële middelen van de gemeente aangezien de gemeente de bonus uitkeert (in Den Haag bedraagt het subsidiebudget €194.000) en moet capaciteit worden vrijgemaakt voor het toetsen van de aanvragen. Het blijkt veel effectiever om in te zetten op huurkorting/ huurgewenning. In de evaluatie senioren wooncoach is dit ook in de aanbevelingen meegenomen. Verder is vooral het vergroten van het aanbod aan passende woningen belangrijk om doorstroming te bevorderen. Oftewel het toevoegen van woningen.
We zien dus af van de invoering van een Doorstroombonus en gaan vooral verder met de aanbevelingen uit de evaluatie wooncoach én de bouw van nieuwe woningen.
Hiermee beschouwen we toezegging T23/16 als afgehandeld.

6. Wijkgerichte uitvoeringsagenda De Meent

De gemeenteraad heeft op 17 mei de startnotitie uitvoeringsagenda wonen de Meent vastgesteld. Op 23 mei vond de eerste wijkbijeenkomst 'Wonen in de Meent plaats. Het verslag is hier terug te lezen.
Met de beantwoording van de artikel 41 vragen van Democraten Hilversum inzake Mooie Meent bent u geïnformeerd over de voortgang op het onderzoek naar de haalbaarheid om nieuwe woningen in de Meent toe te voegen. Op dit moment voeren we gesprekken met belangrijke stakeholders in de wijk en zijn we bezig met de organisatie van een tweede wijkbijeenkomst in november. Naar aanleiding van de toezegging T23/40 organiseren wij begin januari een benen op tafel sessie voor raadsleden, waarin u kunt meedenken over de participatie in dit proces. Ook nemen wij de raad dan graag mee in de eerste resultaten en te stellen prioriteiten voor de wijk.
De planning is erop gericht om in het tweede kwartaal van 2024 de Uitvoeringsagenda De Meent ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. In dit document wordt, overeenkomstig de gedane toezegging T23/39, ingegaan op de effecten van de Uitvoeringsagenda op andere beleidsterreinen.

7. Woningbouwmonitor Hilversum

Begin dit jaar bent u geïnformeerd over de woningbouwmonitor. Deze monitor laat de plancapaciteit van de gemeente Hilversum zien. We werken aan verdere verbetering en uitbreiding van de data. Daarnaast is de verwachting dat de regio Gooi en Vechtstreek in het najaar 2023 een nieuwe woningbouwmonitor oplevert. Op het moment dat deze beschikbaar komt, zullen wij u hierover informeren.

8. Prestatieafspraken

Op 4 juli 2023 zijn de Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027 getekend. Deze zijn met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023 geldig. Hierover hebben wij de raad

geïnformeerd en inmiddels de ingekomen artikel 41 vragen beantwoord van de PvdA en Democraten Hilversum.
Het eerste Bestuurlijk Overleg over de voortgang op de prestatieafspraken staat gepland op 23 november 2023. Verder hebben corporaties het voornemen om de raad vaker informeel bij te praten over hun activiteiten. Zo organiseren corporaties op 21 november een thema avond over de belangrijkste thema's waar corporaties aan werken. Voor 9 april 2024 volgt een uitnodiging voor een fietstocht voor raadsleden met de corporaties. Hierbij worden verschillende woningbouwlocaties bezocht, waarbij aspecten als woningbouw in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en bevordering van leefkwaliteit worden meegenomen.

9. Verkoop sociale huurwoningen
Er komt in oktober een collegebrief naar de raad met cijfers over verkoop sociale huurwoningen. Op deze wijze willen wij de toezegging T21/96 afhandelen (T21/96: Vraag PvdA over verkoop sociale huurwoningen. De wethouder zegt toe op korte termijn komt er een collegebrief naar de raad met de cijfers behorende bij het aantal verkochte sociale huurwoningen in de afgelopen jaren.).
Daarbij willen wij opmerken dat wij in de recent afgesloten Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027 afspraken met de corporaties hebben gemaakt over de beperkte mogelijkheid voor verkoop van sociale huurwoningen en de wijze van monitoring daarvan. Zodra de monitor is besproken in het bestuurlijk overleg met de corporaties in het voorjaar, delen wij ook deze cijfers over de voorraadontwikkeling, inclusief de verkoop van sociale huurwoningen, middels een collegebrief.

10. Rekenkameronderzoek
De Rekenkamer Hilversum heeft het afgelopen half jaar onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het woonbeleid van de gemeente. Het onderzoek is inmiddels afgerond en het rapport is opgeleverd. Het college is gevraagd om een bestuurlijke reactie te geven. Het rapport wordt naar verwachting in de commissie van 4 oktober door de Rekenkamer met u besproken.

11. Woonzorgvisie
De wethouders wonen en sociaal domein van de regio Gooi en Vechtstreek hebben eind vorig jaar het heft in handen genomen en besloten om een kwartiermaker te laten onderzoeken hoe de kernpartners aankijken tegen de aanpak van de woonzorgopgave voor ouderen en aandachtsgroepen. Op basis van deze verkenning is besloten om in 2023 een regionale woonzorganalyse te ontwikkelen onder leiding van een procesbegeleider en samen met relevante partners. Begin 2024 willen we de regionale woonzorganalyse gereed hebben voor verdere inspraak en voor besluitvorming. De regionale woonzorganalyse dient vervolgens als belangrijke input voor de woonzorgvisie Hilversum, waarmee we met de ontwikkeling in 2024 gaan starten. Voor 1 januari 2026 moeten alle gemeenten een woonzorgvisie hebben.

12. Oproep regiogemeenten
In de motie M23/93 is het college verzocht om de buurgemeenten op te roepen meer sociale huurwoningen te realiseren en zich daarmee aan de afspraken te houden. In het regionale portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van 6 juli 2023 heeft de portefeuillehouder deze oproep overgebracht aan de regiobestuurders. Deze oproep is opgenomen in het verslag onder de mededelingen bij Bouwen en Wonen. Het verslag is een korte weergave van de discussie die er plaatsvond over de oproep van wethouder Walters aan de andere wethouders Wonen om meer sociale huurwoningen te realiseren. Hiermee beschouwen wij M23/93 als afgehandeld.

13. Overzicht van de planning

KWARTAAL 3 2023	
4 OKTOBER	Rekenkameronderzoek
17 OKTOBER	Beeldvormende sessie: Wet goed verhuurderschap en toelichting op wetsvoorstellen Betaalbare Huur en Vaste Huurcontracten.
OKTOBER	Collegebrief Cijfers over verkoop sociale huurwoningen
	Collegebrief Woningbouwmonitor
13 DECEMBER	Huisvestingsverordening 2024
DECEMBER	Raadsinformatiebrief experiment voorrang cruciale beroepsgroepen
KWARTAAL 1 2024	
JANUARI	Beeldvormende sessie: Wijkgerichte uitvoeringsagenda De Meent
JANUARI	Collegebrief voortgang Wonen januari 2024
	Beeldvormende sessie: Opkoopbescherming en Leegstandsverordening
KWARTAAL 2 2024	
MEI	Collegebrief voortgang Wonen mei 2024
MEI	Collegebrief voortgang Prestatieafspraken (inclusief monitor voorraadontwikkeling)
	Raadsbesluit Opkoopbescherming
	Raadsbesluit Leegstandsverordening
	Raadsbesluit Wijkgerichte uitvoeringsagenda De Meent

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top