

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 31 mei 2023
ZAAKNUMMER 1292521
BEHANDELD DOOR Annemieke Tempelaars
TELEFOON (035) 629 2862
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Kwartaalplanning Wonen 2023

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van diverse onderwerpen binnen de portefeuille wonen. Op 7 juli 2021 heeft u de [Woonvisie 2021-2030](#) vastgesteld. Verschillende onderwerpen in deze woonvisie vragen om uitvoering. Daarnaast heeft portefeuillehouder op 8 maart 2023 (**T23/19**) de toezegging gedaan met een collegebrief te komen waarin wordt benoemd aan welke huisvestingsvraagstukken op dit moment wordt gewerkt. Met deze kwartaalplanning voor 2023 en eerste helft 2024 geven wij u inzicht in de acties die worden uitgevoerd en de producten die worden opgeleverd. Daarnaast geven we per onderwerp een toelichting op de stand van zaken. We handelen hiermee T23/19 af.

Opkoopbescherming

Eén van de doelen uit de woonvisie is woningzoekenden optimale keuzemogelijkheden bieden. Dit willen wij onder andere doen door een goede benutting van de bestaande woningvoorraad. Een grote groep huishoudens die op zoek is naar een betaalbare koopwoning ondervindt concurrentie op de woningmarkt van particuliere beleggers. Om de koopwoningen die op de markt komen beschikbaar te houden voor deze woningzoekenden voeren we een opkoopbescherming in.

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming op te nemen in de huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk om, in aangewezen gebieden, een verbod in te stellen op het verhuren van nieuw aangekochte woningen. Zonder vergunning van burgemeester en wethouders is het dan niet mogelijk een woning te verhuren. De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als er door schaarste aan goedkope- en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen. Deze schaarste moet met een onderbouwing bij de huisvestingsverordening worden aangetoond. Inmiddels heeft onderzoeksbureau RIGO het schaarste onderzoek afgerond en hieruit is gebleken dat Hilversum opkoopbescherming kan invoeren. In het Benen op tafel overleg van dinsdag 4 juli waarvoor Commissieleden worden uitgenodigd, licht RIGO de uitkomsten van het onderzoek toe en bespreken we de keuzes en consequenties voor de invoering van deze maatregel. Vervolgens

wordt een voorstel voor opkoopbescherming meegenomen bij behandeling nieuwe Huisvestingsverordening in Q4 in de Raad.

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. De leegstandsverordening wordt ingezet om te voorkomen dat woningen onnodig lang leegstaan. Leegstaande woningen mogen volgens de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd. Daarbij geldt de normale huurbescherming niet: aan het eind van het contract moet de tijdelijke huurder vertrekken. Deze verordening dwingt eigenaren van leegstaande panden deze te melden. En kunnen afspraken gemaakt worden over de invulling ervan. De komende maanden wordt de leegstandsverordening opgesteld en ook de uitvoering uitgewerkt. Het is de bedoeling dat u dinsdag 4 juli in het benen op tafel overleg wordt bijgepraat. Voor de raad van september moeten op 4 juli de stukken bij het college liggen. Dit is niet haalbaar. Daarom wordt naar verwachting de verordening in oktober aan u aangeboden.

Actualisering Huisvestingsverordening

In de huidige Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 zijn regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen in het bezit van corporaties opgenomen. Deze regels zijn in de regio afgestemd, waardoor sprake is van een regionaal systeem voor de verdeling van woonruimte (met Woningnet als aanbodmedium). Op grond van de Huisvestingswet moet iedere vier jaar de huisvestingsverordening worden geactualiseerd. Op 8 maart heeft u besloten over de zienswijze. Op maandag 12 juni is er een regiopodium over de huisvestingsverordening. Dan kunt u in overleg met de raadsleden uit de regio over de voorgestelde aanpassingen. Het doel is om indien nodig, te komen tot gelijklopende amendementen en moties, zodat in elke gemeente, dezelfde regionaal afgestemde, huisvestingsverordening wordt vastgesteld. In Hilversum zal een extra deel worden opgenomen over de opkoopbescherming. In het najaar wordt een geactualiseerde huisvestingsverordening aan u aangeboden ter besluitvorming.

Toewijzing middeldure huurwoningen

Een van de kerninstrumenten uit de woonvisie is doorstroming. Om de gewenste doorstroming op gang te brengen willen we ook toewijzingsregels voor middeldure huurwoningen. Op 8 februari is de toezegging gedaan om u met een collegebrief te informeren hoe binnen de huidige wetgeving middenhuur gereguleerd kan worden (**T23/10**). Het Rijk signaleert dat een betaalbare huurwoning voor mensen met een middeninkomen de afgelopen jaren steeds minder vanzelfsprekend is geworden. De schaarste heeft tot excessen geleid waarbij de huur niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Juist voor deze mensen moet een betaalbaar segment overblijven. Daarom heeft minister de Jonge het voornemen om het middenhuursegment te gaan reguleren. Hiervoor is in februari het wetsvoorstel Betaalbare huur in consultatie gegaan. In het najaar wordt naar verwachting het wetsvoorstel naar de tweede kamer gestuurd. Wij wachten de besluitvorming af en zullen volgen hoe wij als gemeente op basis van de nieuwe wetgeving invulling kunnen geven aan regulering van de middenhuur.

Prestatieafspraken 2023-2025

Het vorige college heeft u op 31 maart 2022 [geïnformeerd](#) dat het niet mogelijk bleek op korte termijn tot ondertekening van prestatieafspraken te komen en dat de gesprekken na de formatie zouden worden hervat. Dat is ook gebeurd. In het najaar van 2022 zijn gemeente en corporaties tweemaal bij elkaar geweest onder voorzitterschap van het RVO. Die bestuurlijke gesprekken zijn in november afgerond met een gezamenlijke bestuurlijke opdracht, waarmee de wederzijdse ambtelijke teams aan de slag konden.

In maart hebben wij in aanwezigheid van de huurdersorganisaties geconstateerd dat de opdracht haalbaar blijkt en er voldoende voortgang is. Wij verwachten nog voor de zomer de laatste onderhandelingen af te kunnen ronden en vervolgens prestatieafspraken te kunnen ondertekenen.

Verdichtingsstudies en flexwonen

Een andere doelstelling uit de woonvisie is het toevoegen van woningmarktsegmenten die ontbreken. Hierbij willen we ruimte bieden aan de behoefte van bijzondere groepen in de vorm van initiatieven voor flexwonen. Hiervoor zijn drie trajecten gestart: een verdichtingsstudie voor zowel de Hilversumse Meent als voor de wijk Kerkelanden en een onderzoek naar de mogelijkheden voor flexwonen op het Circusterrein. De [verdichtingsstudie](#) voor de Meent is in augustus 2022 aan uw raad aangeboden. De verdichtingsstudie van Kerkelanden is gereed, maar is nog niet getoetst op haalbaarheid en niet besproken met de wijk. Daarom willen wij dit onderzoek nu niet als zelfstandig onderzoek aan u versturen. De verdichtingsstudie wordt gebruikt als bouwsteen voor de wijkgerichte uitvoeringsagenda voor Kerkelanden en in die context later verzonden. Het onderzoek naar flexwonen op het Circusterrein is complexer en kan niet los worden gezien van andere activiteiten voor de ontwikkeling van deze locatie. Op 11 mei 2023 heeft Hart voor Hilversum [art. 41 vragen](#) gesteld over flexwoningen. U kunt de beantwoording teruglezen. Informatie over de voortgang van flexwonen op het Circusterrein zal vanuit de projectleiding worden aangeboden.

Wijkgerichte uitvoering woonvisie

In de woonvisie is verder opgenomen om samen met inwoners en partners wijkgerichte uitvoeringsagenda's op te stellen. Op 2 februari 2022 is de motie 'aan de slag met wijkgerichte uitvoering Woonvisie' aangenomen ([M22-07](#)). Daarbij is het college verzocht om een aanpak te ontwikkelen om met twee pilot-buurtten aan de slag te gaan met de wijkgerichte uitvoering van de woonvisie. In de motie wordt daarbij aandacht gevraagd voor de integraliteit van de benodigde wijkanalyses en het organiseren van een zogeheten buurtconferentie.

We hebben aan u als raad voorgesteld om samen met betrokkenen allereerst een uitvoeringsagenda wonen op te stellen voor de Hilversumse Meent. In de startnotitie schetsen we de aanpak, het participatieproces, de betrokkenheid van de raad, tijdpad en kosten voor het opstellen van de uitvoeringsagenda wonen voor de Hilversumse Meent. De gemeenteraad heeft op 17 mei [de startnotitie uitvoeringsagenda](#) wonen de Meent vastgesteld.

Doorstroombonus

Doorstroming is het kerninstrument in de Woonvisie. Een zoveel mogelijk passende bewoning van de woningvoorraad ontstaat als mensen door kunnen stromen naar een woning die past bij hun persoonlijke situatie.

RIGO heeft voor de Regio Gooi en Vechtstreek een onderzoek gedaan naar instrumenten om de doorstroming te bevorderen. De raad heeft verzocht ook te kijken in hoeverre het voor Hilversum interessant is om een Doorstroombonus in te zetten (M23/24). Aangezien doorstroming een zeer belangrijk thema is, wordt er een zogenaamd Benen op tafel overleg op dinsdag 4 juli georganiseerd. Daarin worden 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).

Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Deze wet stelt algemene normen voor goed verhuurderschap vast. Ook moeten gemeenten verplicht een meldpunt inrichten. In samenwerking met de regio gemeenten wordt gekeken naar het opstarten van een meldpunt. Daarnaast is het mogelijk om de verhuur van huisvesting vergunningplichtig te maken. Wij hebben nog geen zicht in de consequenties van de invoering van een verhuurvergunning. Met een beeldvormende sessie op dinsdag 17 oktober praten we u bij.

KWARTAAL 2

MEI	Startnotitie uitvoeringsagenda wonen Hilversumse Meent
12 JUNI	Regiopodium huisvestingsverordening

KWARTAAL 3

4 JULI	Benen op tafelsessie over doorstroming, opkoopbescherming en leegstandsverordening
17 OKTOBER	Beeldvormende sessie: Wet goed verhuurderschap en meldpunt goed verhuur

KWARTAAL 4

OKTOBER	Leegstandsverordening
DECEMBER	Regio : actualiseren regionale huisvestingsverordening
DECEMBER	Opkoopbescherming in huisvestingsverordening
DECEMBER	Notitie uitvoering toewijzing middeldure huur

KWARTAAL 1 2024

MAART	Startnotitie wijkgerichte uitvoeringsagenda Kerkelanden
--------------	---

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top