

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1537412
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rob van den Boer
telefoonnummer: 035 629 2223
onderwerp: Woningbouwprogramma ontwikkellocaties 1221

Voorstel

1. Kennis te nemen van de actuele marktontwikkelingen van het woningbouwprogramma op ontwikkellocaties in 1221.
2. Het college opdracht te geven om een wijziging omgevingsplan (WOP) op te stellen ten aanzien van het middeldure segment in het woningbouwprogramma 1221, conform de Woonvisie 2021-2030.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Woningbouw programma ontwikkellocaties 1221	Vanwege actuele marktontwikkelingen is het wenselijk om een aanpassing aan te brengen in het middeldure segment van het woningbouwprogramma 1221	27 november 2024	27 november 2024	11 december 2024

Samenvatting

Vanwege marktontwikkelingen en aanpassingen in het landelijke woonbeleid de afgelopen jaren staat de uitvoerbaarheid van woningbouwontwikkelingen in 1221 onder druk. Door de gevraagde 50% middeldure huur uit het Chw bestemmingsplan 1221 aan te passen in het omgevingsplan naar de lijn van de Woonvisie 2021-2030 worden de kansen op realisatie van de plannen vergroot. Ontwikkelaars kunnen dan kiezen voor koopwoningen tot de NHG grens (€435.000,-, prijspeil 2024) of voor hoge middeldure huurwoningen.

Inleiding

Na vaststelling van het Chw bestemmingsplan 1221 in oktober 2022 heeft het anderhalf jaar geduurd voordat het plan onherroepelijk is verklaard. De Raad van State heeft uiteindelijk eind mei 2024 alle ingediende beroepsschriften ongegrond verklaard. In de tussentijd is er veel veranderd op het gebied van woningbouw en landelijk woonbeleid. De bouwkosten en de rentes zijn flink gestegen, waardoor de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk is komen te staan. Daarnaast is de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt dat het woningwaarderingsstelsel (WWS) ook van toepassing is voor middeldure huurwoningen tot en met 186 punten. Dit heeft ervoor gezorgd dat er veel minder interesse is van marktpartijen om dit woningbouwsegment af te nemen van ontwikkelende (bouwende) partijen.

Doel

De woningbouwontwikkelingen in 1221 doorgang laten vinden met een woningbouwprogramma wat aansluit op de marktbehoefte en de doelstellingen uit de Woonvisie 2021-2030.

Argumenten

1.1 Plannen zijn niet uitvoerbaar met 50% middeldure huurwoningen

In het Chw bestemmingsplan 1221 is in artikel 12 opgenomen dat niet minder dan 50% van de toekomstige woningen in het plangebied (1221) mag worden gebouwd als middeldure huurwoning. Door de invoering van de Wet betaalbare huur en de gestegen bouwkosten en rentes zijn ontwikkelingen niet meer haalbaar als de helft van de nieuwbouwwoningen middeldure huurwoningen moeten zijn. Omdat marktpartijen veel minder interesse hebben om dit woningbouwsegment af te nemen van ontwikkelende partijen, is het wenselijk om koopwoningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma in 1221. Indien de helft van de woningen in het middensegment als koopwoningen tot de NHG grens (€435.000,-, prijspeil 2024) mogen worden verkocht, worden de kansen op haalbare plannen sterk vergroot. Deze lijn sluit aan op de Woonvisie 2021-2030 en het regionale woonakkoord. De koopwoningen komen in dat geval in de plaats van de hoge middeldure huurwoningen. Onderstaand schema geeft de vergelijking weer tussen de lijn uit het Chw bestemmingsplan 1221 en de Woonvisie 2021-2030.

	Chw bestemmingsplan 1221	Woonvisie 2021-2030
Sociale huur	Minimaal 33%	Minimaal 33%
Middelduur segment	Minimaal 50% middeldure huur, waarvan 50% lage middeldure huur (tot € 1.069,09 euro per maand, prijspeil 2024) en 50% hoge middenhuur.	Minimaal 50% middelduur segment, waarvan 50% lage middeldure huur (tot € 1.069,09 euro per maand, prijspeil 2024) en 50% hoge middenhuur of koop tot NHG grens (€435.000,-, prijspeil 2024).

1.2 Meer samenwerkingen met corporaties

Doordat beleggers op dit moment minder interesse hebben in middeldure huurwoningen hebben veel ontwikkelaars hun contacten met woningcorporaties geïntensiveerd. Ze zijn in de nieuwe marktsituatie een betrouwbare partner geworden om de huurwoningen (zowel sociale huur als lage middeldure huur) af te nemen. Ook worden er door corporaties gesprekken gevoerd om locaties geheel of gedeeltelijk over te nemen van ontwikkelaars. Omdat met name woningcorporatie Dudok Wonen op meerdere locaties in 1221 plannen heeft, zien we op dit moment het verwachte aandeel nieuwe sociale huurwoningen in 1221 stijgen richting de 40%. Op de locaties waar woningcorporaties initiatiefnemer zijn, gaat dit ten kostte van het aantal vrije sector- en middensegment woningen. Over geheel 1221 kan het verminderde aantal vrije sector- en middeldure segment woningen weer gecorrigeerd worden door een locatie zoals de Korte Noorderweg, waar 50% vrije sector woningen zijn toegestaan (zie kanttekening 1.2).

1.3 Toevoegen van koopwoningen voorziet in de behoefte van woningzoekenden

Met het toevoegen van koopwoningen in de prijscategorie tot €435.000,- voorziet dit plan een behoefte van woningzoekenden. In het in juli 2024 verschenen Wimra rapport (factsheet Hilversum) wordt bevestigd dat er behoefte is aan koopwoningen tot de NHG grens in Hilversum. Van de huishoudens die in/naar Hilversum willen verhuizen is 24% op zoek naar een dergelijke koopwoning. Tegen 7% naar een woning in de middeldure huur. Voor de context: 27% zoekt naar een sociale huurwoning en 31% naar een dure woning met een prijs boven de NHG-grens. Het aanbieden van middeldure koopwoningen draagt daarnaast bij aan een gevarieerd en evenwichtig aanbod van woningen in Hilversum. Met dit koopproduct kan de doelgroep van mensen die in een andere levensfase komen en hun gezinswoningen in de huur- en koopsector willen verruilen voor een meer toegankelijke woning worden bereikt. Hiermee komt de doorstroming op gang.

1.4 Woningbouwsegmentering sluit aan op de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Landelijk, provinciaal en in de regio komt er mogelijk een verplichting om twee derde van de nieuwbouwpogave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop tot €390.000,-, middeldure huur, sociale huur). De Wet die hierin voorziet ligt momenteel ter besluitvorming bij de Tweede Kamer. Met 33% sociale huur, 25% lage middeldure huur en 25% koop tot €435.000,- sluit de woningverdeling hier goed op aan.

2.1 Wijziging omgevingsplan noodzakelijk voor vergunningverlening

Het is wenselijk om het verplichte woningbouwprogramma uit artikel 12 van het vastgestelde Chw bestemmingsplan 1221 aan te passen in lijn met de Woonvisie 2021-2030. Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het Chw bestemmingsplan 1221 onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan. Om ervoor te zorgen dat er voor de geplande woningbouw van maximaal 1.150 woningen tot 2030 ook een omgevingsvergunning kan worden verleend, is een aanpassing noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Minder middeldure huurwoningen in de planvorming

Door koopwoningen in het middeldure segment toe te staan neemt het aantal middeldure huurwoningen in de plannen af. Omdat de ontwikkelende partijen aangeven dat de plannen geen doorgang kunnen vinden met 50% middeldure huur, is het nog altijd beter om toch nog 25% te kunnen realiseren, dan geen enkele middeldure huurwoning omdat de plannen helemaal niet worden gerealiseerd.

1.2 Voor sommige locaties is maatwerk vereist

Zoals de locatie Korte Noorderweg eerder heeft aangetoond in [2022](#) moeten er in sommige gevallen dusdanig hoge kosten worden gemaakt, dat er een ander programma acceptabel kan worden geacht. In lijn met deze casus moeten de ontwikkelaars volledige openheid in de businesscase geven, voordat het college nadere afwijkingen van het woningbouwprogramma in overweging neemt.

1.3 Amendement middeldure huur wordt losgelaten

In het ontwerp Chw-bestemmingsplan 1221 was opgenomen dat 50% van de nieuwbouwwoningen in het middeldure segment (inclusief koopwoningen) moesten worden gerealiseerd, in lijn met de Woonvisie. Op basis van het aangenomen amendement A22-73 is artikel 12 in het vastgestelde Chw-bestemmingsplan 1221 gewijzigd in 50% middeldure huur. Na vaststelling van de voorgestelde omgevingsplanwijziging wordt de lijn uit de Woonvisie weer leidend.

Financiën, middelen & capaciteit

De omgevingsplanwijziging kan door de gemeente zelf worden opgesteld en worden betaald uit reguliere budgetten.

Voorliggend voorstel vergroot de kansen dat de plannen voor de ontwikkellocaties tot uitvoering komen. Indien dit het geval is kunnen via het Programma kostenverhaal opbrengsten worden gegenereerd voor investeringen in het gebied. De inkomsten uit kostenverhaal kunnen alleen worden besteed aan posten die genoemd worden in de investeringslijsten in de bijlage van het Programma kostenverhaal. De aanwending van deze bijdragen vindt plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit.

Uitvoering

Momenteel worden de plannen uit medio 2022 (voor beroep tegen bestemmingsplan) door ontwikkelende partijen geactualiseerd in lijn met de huidige marktsituatie en wetgeving. Dit kan leiden tot andere woninggroottes en woningtypes. Ook is er door de nieuwe parkeernorm vaak een kleinere parkeeropgave. Het college kan hierover afspraken maken met ontwikkelende partijen in de vorm van aangepaste anterieure overeenkomsten (allonges). Het streven is om de omgevingsplanwijziging in de eerste helft van 2025 ter vaststelling aan te bieden aan de raad. Als de wijziging omgevingsplan is vastgesteld kunnen voor alle 1.150 woningen tot 2030 een omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

1 oktober 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top