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 15 oktober 2025
ZAAKNUMMER 1877888
BEHANDELD DOOR Eva van den Hazel
TELEFOON (035) 6292633
UW KENMERK 1877888
BIJLAGEN 2
BETREFT Woonmonitor Hilversum 2025

Geachte raadsleden,

De Woonmonitor Hilversum 2025 is beschikbaar (bijlage 1). De Woonmonitor heeft als doel om u op basis van kwantitatieve data inzicht te bieden in de voortgang van de ambities benoemd in de Woonvisie 2021-2030. In de Woonmonitor wordt ook vooruitgekeken naar toekomstige ontwikkelingen op de Hilversumse woningmarkt. In de infographic vindt u de belangrijkste informatie uit de woonmonitor samengevat (bijlage 2).

Stand van zaken woonambities Hilversum
De woningnood wordt nog steeds elke dag groter doordat de nieuwbouw landelijk en in Hilversum slecht op gang komt. De ambitie in Hilversum is daarom om tot 2030 3.000 nieuwe woningen bouwen. In de periode 2021-2024 zijn hiervan 890 woningen gerealiseerd. Gemiddeld worden sinds 2021 jaarlijks 220 woningen opgeleverd. In 2024 zet deze trend door en zijn er 223 woningen toegevoegd. In tegenstelling tot de landelijke trend zijn er in Hilversum in 2024 wel woningen in het middensegment opgeleverd. Dit zijn onder andere woningen in de Joop Stokkermanstraat en de Neuweg. Het blijft echter moeizaam om dit middensegment voldoende in woningbouwprogramma's te krijgen. Voor het tweede jaar op rij zijn er geen sociale huurwoningen opgeleverd. Echter zien we in de plancapaciteit dat er de komende jaren voldoende sociale huurwoningen op de planning staan. We blijven met de woningcorporaties samenwerken om deze plannen ook gerealiseerd te krijgen, zodat het aandeel sociale huurwoningen kan groeien.
Wanneer we vooruitkijken naar de periode tot 2030 wordt zichtbaar dat er een ruime planvoorraad is om de ambitie van 3.000 woningen tot 2030 te kunnen halen. Een belangrijke kanttekening is echter dat de planvoorraad een indicatie is en niet een garantie dat de woningen gebouwd worden. We hebben dan ook de volle aandacht voor het daadwerkelijk realiseren van de opgave.

Aanleiding voor de woonmonitor
Op 8 juni 2021 is de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld door u als gemeenteraad. In deze visie zijn de ambities van het Hilversumse woonbeleid vastgelegd. De afgelopen jaren is gewerkt aan de uitvoering hiervan. In 2023 heeft de rekenkamer van de gemeente onderzoek gedaan naar de efficiëntie van het woonbeleid. Dit heeft in 2024 geleid tot het opstellen van de eerste Woonmonitor die jaarlijks rond september geactualiseerd wordt. Op dit moment is ook de tweede Woonmonitor beschikbaar. Op deze

manier voorzien wij in de behoefte van uw raad om op basis van data de voortgang van de ambities in de Woonvisie te controleren en waar nodig (bij) te sturen.

Opzet Woonmonitor en data
De Woonmonitor is ontwikkeld om de voortgang van de ambities uit de Woonvisie inzichtelijk te maken. Daarom worden de thema's uit de Woonvisie gevolgd:

1. Hilversumse woningmarkt onder druk,
2. Ontbrekende schakels in de woningvoorraad,
3. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag,
4. Duurzame en energiezuinige woningen.

Binnen deze thema's is een aantal indicatoren opgenomen die door de raad op 15 november 2023 als aanbeveling uit het Rekenkameronderzoek zijn overgenomen. Ook zijn in de Woonmonitor de extra indicatoren die in de aangenomen amendement en motie zijn gevraagd opgenomen (M23/165 en A23-160). In de Woonmonitor presenteren we de meest actuele data die op dit moment beschikbaar is. Deze data is onder andere afkomstig uit het WiMRA-onderzoek, het CBS, onze eigen woningbouwmonitor en de regionale woonmonitor. Een kanttekening hierbij is dat voor sommige indicatoren de beschikbare data beperkt of onvolledig is, dit komt voornamelijk doordat een deel van de data vertraagd gepubliceerd wordt. Verder maken we gebruik van data afkomstig uit verschillende databronnen waardoor peildata en definities niet altijd gelijk zijn. Wij proberen dit zo goed mogelijk aan te geven en peildata, wanneer inzichtelijk, te noemen. In de Woonmonitor is in het indicatorenoverzicht per indicator aangeven of er sinds de publicatie van de vorige Woonmonitor nieuwe data beschikbaar is gekomen. Zo is er van zowel het WiMRA-onderzoek en de CBS-onderzoeken over aardgasvrije woningen en verhuisketens geen nieuwe data beschikbaar gekomen het afgelopen jaar.

Met deze brief en bijlagen geven we u het actuele overzicht van de voortgang van de Woonvisie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top



Woonmonitor
Gemeente Hilversum 2025

Hilversum Mediastad

September 2025

Inhoudsopgave

Inleiding 3
- Aanleiding 3
  - Beleidskaders/context 3
- Leeswijzer 4
- Indicatorenoverzicht 5

1. Hilversumse woningmarkt onder druk 6
- Inleiding 6
- Wat willen we bereiken? 6
- Doelstellingen en realisatie 6
  - A. Voldoende woningen realiseren 6
  - B. De samenwerking met marktpartijen als uitvoerende partners te verstevigen 12
  - C. Een goede benutting van de bestaande woningvoorraad 13

2. Ontbrekende schakels in de woningvoorraad 15
- Inleiding 15
  - Ontwikkeling 15
- Wat willen we bereiken? 16
- Doelstellingen en realisatie 16
  - A. Doorstroming bevorderen door gevarieerde wijken 16
  - B. Toevoeging in segmenten onder druk 20
  - C. Ruimte voor bijzondere woonwensen 25
  - D. Woonagenda De Hilversumse Meent 2025-2030 27
  - E. Bouwen voor de buurt 28

3. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag 29
- Inleiding 29
- Wat willen we bereiken? 29
- Doelstellingen en realisatie 29
  - A. Meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen 29

4. Duurzame en energiezuinige woningen 32
- Inleiding 32
- Wat willen we bereiken? 32
- Doelstellingen en realisatie 32
  - A. Nieuwbouw: duurzaamheid 32
  - B. Bestaande woningvoorraad 33

Inleiding

Aanleiding

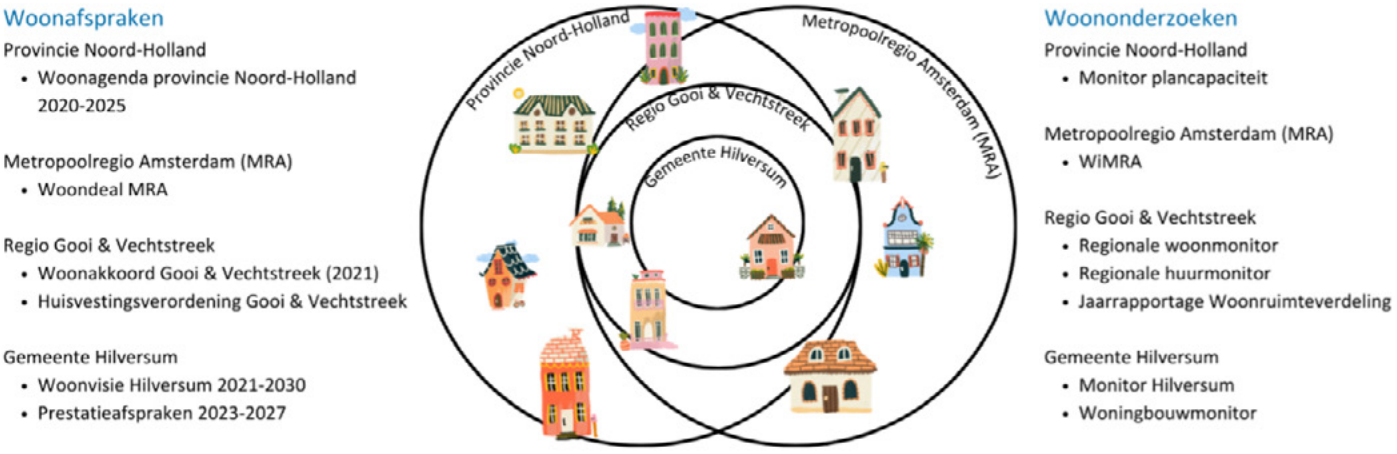
Op 8 juni 2021 is door de gemeenteraad van Hilversum de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan de uitvoering van deze woonvisie. Inmiddels is er behoefte aan inzicht in de voortgang van de benoemde ambities en doelen uit de visie. Ook heeft in 2023 de rekenkamer van de gemeente onderzoek gedaan naar de efficiëntie van het woonbeleid. Tezamen heeft dit geleid tot het opstellen van een woonmonitor. In deze tweede woonmonitor wordt teruggekeken naar de woningbouwontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit wordt gedaan aan de hand van de thema's uit de woonvisie.

De intentie is om de woonmonitor ieder jaar te actualiseren. Op deze manier voorzien wij in de behoefte van de gemeenteraad voor meer mogelijkheden om te controleren en om (bij) te sturen.

Beleidskaders/context

Onze woonvisie heeft betrekking op het lokale woonbeleid in de gemeente Hilversum. Wij hebben echter ook te maken met regionaal en landelijk beleid. In mei 2021, kort voor het vaststellen van de woonvisie, sloten de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek, de provincie Noord-Holland en de in de regio actieve woningcorporaties een regionaal woonakkoord. Het Hilversumse woonbeleid is afgestemd met het regionale beleid zoals vastgesteld in het Woonakkoord Gooi & Vechtstreek 2021. Naast dit beleid is in 2023 de Woondeal MRA 2023 gesloten.

Figuur 1: Bestuurlijke context (woonafspraken en woononderzoeken)



Bron: Gemeente Hilversum (2024)

Leeswijzer

In deze woonmonitor behandelen we de thema's uit de woonvisie. De woonmonitor kent daarom dezelfde opbouw van hoofdstukken als de woonvisie:

1. Hilversumse woningmarkt onder druk,
2. Ontbrekende schakels in de woningvoorraad,
3. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag,
4. Duurzame en energiezuinige woningen.

Per thema geven we eerst een korte schets van de situatie in Hilversum ten tijden van het opstellen van de woonvisie (2021). Dit is namelijk de uitgangssituatie geweest voor het vaststellen van de doelen en ambities. Hierna herhalen we de ambities en doelen uit de woonvisie. Vervolgens gaan we in op de huidige situatie. Dit doen we op basis van de meest actuele data en informatie. In hoeverre zijn we succesvol in het realiseren onze ambities en doelen? Welke doelen hebben we al gerealiseerd? Bij welke doelen liggen we op schema om deze te gaan realiseren voor 2030? En waar moet mogelijk worden bijgestuurd? Een kanttekening hierbij is dat we meten vanaf 2021. Dit betekent dat voor sommige indicatoren nog maar weinig data beschikbaar is. Sommige data wordt vertraagd gepubliceerd door het CBS. Daardoor ontbreekt op enkele plekken de data voor 2023 en 2024. We verwachten in deze jaarlijks terugkerende monitor steeds meer te kunnen aanvullen.

Indicatorenoverzicht

Indicator	Indicator afkomstig uit	Te vinden op bladzijde	Nieuwe data beschikbaar in monitor
Het aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad (realisatie minus sloop)	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 1 (blz. 6)	JA
De planvoorraad	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 1 (blz. 7)	JA
Het aantal opgeleverde flexwoningen	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 1 (blz. 10)	JA
Doorstroming	M23/165	Hoofdstuk 2 (blz. 15)	JA
Het aandeel opgeleverde sociale huurwoningen	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 2 (blz. 19)	JA
Het aandeel opgeleverde woningen in het middensegment	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 2 (blz. 19)	JA
Ontwikkeling van de totale voorraad in de verschillende segmenten	M23/165	Hoofdstuk 2 (blz. 20)	JA
Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 2 (blz. 21)	JA
Het aantal verkochte huurwoningen (van de corporaties)	A23-160 (Amendement rekenkamer onderzoek)	Hoofdstuk 2 (blz. 22)	JA
Realisatie van huisvesting voor statushouders, spoedzoekers, internationale arbeidskrachten en woonwagenbewoners	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 2 (blz. 23)	JA
Bouwen voor de buurt	M23/165	Hoofdstuk 2 (blz. 25)	JA
Het aantal opgeleverde woningen in seniorencomplexen	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 3 (blz. 26)	JA
Woonzorgconcepten	M23/165	Hoofdstuk 3 (blz. 27)	JA

Indicator	Indicator afkomstig uit	Te vinden op bladzijde	Nieuwe data beschikbaar in monitor
Het aantal woningen zonder gasaansluiting	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 4 (blz. 29)	NEE
Het aantal woningen naar energielabel	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 4 (blz. 31)	JA
Het aantal corporatiewoningen naar energielabel	Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid van Hilversum	Hoofdstuk 4 (blz. 32)	JA

1. Hilversumse woningmarkt onder druk

Het eerste thema uit de woonvisie heeft betrekking op het tegengaan van het woningtekort in Hilversum.

Inleiding

De woningmarkt in Nederland staat onder druk. Steeds meer mensen kunnen geen (passende) woning vinden en de problematiek op de woningmarkt scherpt steeds verder aan. Een zeker woningtekort is van alle tijden, maar het tekort aan woningen in Nederland groeit de laatste jaren fors. In 2023 hadden we te maken met een woningtekort van 390.000 woningen (400.000 in 2024), terwijl dit in 2022 nog om een tekort van 315.000 woningen ging (ABF Research). Het woningtekort weerspiegelt het aantal huishoudens dat noodgedwongen geen eigen woning heeft.

In de woonvisie gaan we uit van de huishoudensprognose die in 2019 door de provincie is opgesteld. Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland zijn er in Hilversum 3.000 extra woningen nodig tot en met 2030 (Woonvisie, 2021).

De druk op zowel de Hilversumse woningmarkt als de regionale woningmarkt waar Hilversum deel van uitmaakt zorgt ervoor dat de kans op verdringing op de woningmarkt toeneemt. Met name doelgroepen met een lager of middeninkomen komen steeds moeilijker aan bod op de Hilversumse woningmarkt.

Wat willen we bereiken?

We willen dat er voor iedereen, ongeacht inkomen of huishoudenssituatie, mogelijkheden zijn op de woningmarkt. Woningzoekers willen we optimale keuzemogelijkheden bieden. Deze keuzemogelijkheden willen we vergroten door:

1. Voldoende woningen te realiseren,
2. De samenwerking met marktpartijen als uitvoerende partners te verstevigen,
3. Een goede benutting van de bestaande woningvoorraad.

Doelstellingen en realisatie

A. Voldoende woningen realiseren

A.1. Realisatie van 3.000 woningen tot 2030

In de periode 2021 tot 2030 willen we 3.000 woningen realiseren. Ten tijden van het opstellen van de woonvisie stonden in de plancapaciteit voldoende woningbouwplannen om deze woningen de komende jaren ook te kunnen realiseren. Hierbij moet worden opgemerkt dat het hier zowel om harde als zachte plancapaciteit gaat. Voor harde plannen is een omgevingsplan vastgesteld en/of zijn vergunningen verleend. Voor de zachte plannen geldt dat deze in voorbereiding zijn (het is een zoeklocatie, er is nog geen gemeentelijke visie op de locatie, nog geen anterieure overeenkomst, omgevingsplan of vergunning). Harde plannen hebben, in tegenstelling tot zachte plannen, juridische zekerheid dat gestart kan worden met de bouw. Deze juridische zekerheid biedt echter geen garantie dat de plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Hier moet men zich bij het interpreteren van de plancapaciteit bewust van zijn. De plancapaciteit is in die zin niet meer dan onze beste indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op een bepaald moment zijn.

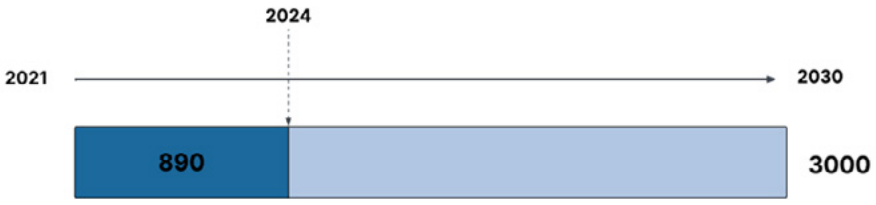
Tabel 1.1: Aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad (realisatie minus sloop) 2021 tot en met 2024

Jaar	Aantal woningen toegevoegd (incl. transformaties)	Aantal woningen gesloopt	Netto saldo (toegevoegd minus sloop)
2021	302	3	299
2022	208	12	196
2023	157	5	152
2024	223	128	95
Totaal	**890**	**148**	**742**

Bron: Bag Hilversum, raadpleegbaar via de regionale woonmonitor

Tabel 1.1 laat zien dat er in de jaren 2021 tot en met 2024 890 woningen zijn opgeleverd (dit is inclusief transformaties). In 2024 zijn opvallend veel woningen gesloopt. Dit zijn woningen van het Carolus aan de Bosdrift. Hier komt nieuwbouw voor terug. Om de doelstelling van 3.000 woningen tot 2030 te behalen moeten er in de periode 2025-2030 nog 2.110 woningen worden gerealiseerd (figuur 1.1).

Figuur 1.1: Voortgang doelstelling 3.000 woningen erbij voor 2030



Bron: gemeente Hilversum

In de periode 2025-2026 worden naar verwachting 729 woningen opgeleverd (harde plancapaciteit). Er zijn in deze periode geen woningen die tot de zachte plancapaciteit behoren en hiermee is de totale plancapaciteit 729 woningen voor de periode 2025-2026 (tabel 1.2). In tabel 1.3 staan alle projecten met meer dan 10 woningen die waarschijnlijk worden opgeleverd in deze periode.

Voor de periode 2027-2030 staan 2.211 woningen gepland om opgeleverd te worden (harde plancapaciteit, tabel 1.2). De projecten van meer dan 50 woningen die bijdragen aan dit hoge aantal staan in tabel 1.4. Een kleiner aantal, 556 woningen, behoort tot de zachte plancapaciteit. Dit zijn woningen waarvan het plan/besluit in voorbereiding is (80 woningen) of waar een potentiële locatie in visie is (476 woningen). De harde en zachte plancapaciteit telt op tot 2.767 woningen in de periode 2027-2030.

Voor de hele periode 2025-2030 telt de harde en zachte plancapaciteit op tot 3.359 woningen tot 2030 (tabel 1.2). Daarvan vormen 2.803 woningen de harde plancapaciteit en 556 woningen de zachte plancapaciteit. De harde plancapaciteit bestaat in de periode 2025-2026 onder andere uit de 379 flexwoningen op het Circusterrein en de Grote Sigarenfabriek met 171 woningen (zie ook tabel 1.3 op de volgende pagina). Een belangrijke kanttekening hierbij is dat we sterk afhankelijk zijn van gesprekken met ontwikkelaars en bouwtempo.

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is, betekent dat niet dat alle woningbouwprojecten op korte termijn doorgang vinden. Daarnaast zijn er 1.825 woningen met een onbekende opleveringsdatum. Dit grote aantal woningen waarvan de oplevering onbekend is komt onder andere door twee grote projecten, het Arenapark (550 woningen na 2030) en de definitieve invulling van het Circusterrein (550 woningen) waarvoor oplevering nog niet bekend is.

Met 3.359 woningen is de plancapaciteit voor de periode 2025-2030 bijna 160% van de woningbouwopgave (2.110 woningen erbij in periode 2025-2030). Een plancapaciteit van bijna 160% biedt ruimte voor tegenvallers en hiermee voldoen we aan de vraag van het Rijk om een plancapaciteit van tenminste 130% te hanteren. Hoewel we hier dus ruim aan voldoen is het met name belangrijk om ervoor te zorgen dat de plancapaciteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Wanneer alle woningbouwplannen die tot de plancapaciteit behoren daadwerkelijk gerealiseerd worden dan halen we de doelstelling om 3.000 woningen te realiseren voor 2030 ruim. Zoals eerder genoemd is er echter geen zekerheid, ook niet wanneer het plannen uit de harde plancapaciteit zijn met een omgevingsvergunning en andere verleende vergunningen, dat de plannen ook worden uitgevoerd.

Tabel 1.2: Plancapaciteit nieuwbouwwoningen 2025 tot 2030

Jaar van oplevering	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
2025-2026	592	0	**592**
2027-2030	2.211	556	**2.767**
Totaal 2025-2030	2.803	556	**3.359**
Oplevering onbekend	442	1.383	**1.825**

Bron: Gemeente Hilversum, peildatum 14-08-2025. Actuele situatie raadpleegbaar via de woningbouwmonitor

Tabel 1.3: Projectenlijst (10 woningen of meer) met oplevering in 2025 of 2026 (prognose)

Naam project	Aantal woningen	Soort woningen	Prijsklasse
AVRO-complex	16	Appartementen	Huurwoningen tussen €900 - 1.184,82
Circusterrein	379	Flexwoningen	Sociale huur tot €900
Grote Sigarenfabriek	171	Zorgwoningen van Hilverzorg	Sociale huur tot €900
Kerkstraat 8 / Oude Doelen 5	13	Appartementen	11 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000) en 2 woningen vanaf €450.000
Koornstraat 39*	56	Appartementen	Koopwoningen vanaf €450.000
Prins Bernhardstraat	29	Appartementen	21 koopwoningen tot €450.000 en 8 koopwoningen vanaf €450.000
Schapenkamp 110	28	Appartementen	Huurwoningen met een prijs vanaf €1.184,82

Bron: Gemeente Hilversum, peildatum 14-08-2025. Actuele situatie raadpleegbaar via de woningbouwmonitor
** Na de peildatum werd duidelijk dat het project aan de Koornstraat 39 vertraging heeft opgelopen en dus niet in 2025-2026 opgeleverd wordt.*

Tabel 1.4: Projectenlijst (50 woningen of meer) met oplevering in 2027-2030 (harde plancapaciteit, prognose)

Naam project	Aantal woningen	Soort woningen	Prijsklasse
Bruisend Hart (gedeeltelijk)	50 (van 150)	Appartementen	50 sociale huur tot €900, 38 huurwoningen tussen €900-1.184,82, 37 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000) en 25 koopwoningen vanaf de NHG-grens
Crailo	301	179 grondgebonden woningen en 122 appartementen	90 sociale huur tot €900, 70 huurwoningen tussen €900-1.184,82 en 141 koopwoningen vanaf de NHG-grens (€450.000)
Hunkemöller	279	Appartementen	93 sociale huur tot €900, 58 huurwoningen tussen €900-1.184,82, 57 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000) en 71 koopwoningen vanaf de NHG-grens
Korte Noorderweg	232	Appartementen	84 sociale huur tot €900, 42 huurwoningen tussen €900-€1.184,82 en 106 koopwoningen vanaf de NHG-grens (€450.000)
Larenseweg 125/125A	55	Appartementen	26 huurwoningen tussen €900-€1.184,82, 18 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000), 11 woningen vanaf de NHG-grens
Larenseweg 30	65	Appartementen	39 sociale huur tot €900, 26 huurwoningen tussen €900-€1.184,82
Monnikenberg/ ter Gooi	329	321 appartementen en 8 grondgebonden woningen	158 sociale huur tot €900, 10 huurwoningen tussen €900-€1.184,82 en 161 koopwoningen vanaf de NHG-grens (€450.000)
Philipslocatie	260	166 appartementen en 94 grond-gebonden woningen	80 sociale huur tot €900, 76 huurwoningen tussen €900-1.184,82, 35 huurwoningen vanaf €1.184,82, 69 koopwoningen vanaf de NHG-grens (€450.000)
Schapenkamp 2 (Silverpoint)	139	Appartementen	139 sociale huurwoningen tot €900, maar verhuurd door particulier
Stationsgebied (gedeeltelijk)	224 (van 400)	Appartementen	132 sociale huur tot €900, 100 huurwoningen tussen €900-€1.184,82, 37 huurwoningen vanaf €1.184,82, 100 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000) en 31 koopwoningen vanaf de NHG-grens
Van Son (Kleine Drift 41)	171	126 appartementen en 45 grond-gebonden woningen	58 sociale huur tot €900, 43 huurwoningen tussen €900-€1.184,82, 42 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000) en 28 woningen vanaf de NHG-grens
Zuiderweg/ Lijsterweg	65	56 appartementen en 9 grondgebonden woningen	39 sociale huur tot €900, 17 koopwoningen tot de NHG-grens (€450.000) en 9 woningen vanaf de NHG-grens

Bron: Gemeente Hilversum, peildatum 27-08-2025. Actuele situatie raadpleegbaar via de woningbouwmonitor

A.2. Optimale benutting van bestaande woningvoorraad en bestaand vastgoed

Als gemeente hebben we weinig grond in eigendom en we hebben ook geen grote uitbreidingslocaties op het oog. Door deze beperkte ruimtelijke mogelijkheden is ook een goede benutting van de bestaande woningvoorraad en bestaand vastgoed noodzakelijk. We zetten daarom in op:

- Splitsing van grote woningen,
- Transformatie van bestaand vastgoed dat haar functie verliest.

We willen de splitsing van grote woningen en de transformatie van bestaand vastgoed dat haar functie verliest stimuleren en mogelijk maken, binnen de kaders van de huisvestingsverordening. We stimuleren splitsing en transformatie door actief gesprekken te voeren met woning- en vastgoedeigenaren en we maken transformatie mogelijk door ruimte te bieden in bestemmingsplannen.

Transformatie

Vanaf 2021 zijn er 293 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd door transformatie of splitsing. Zo zijn er in 2021 en 2022 110 woningen gerealiseerd door transformatie van het traditionele verzorgingshuis De Boomberg naar Liv Inn, een nieuwe toekomstbestendige woonvorm voor ouderen. Ook zijn er aan de Bussumerstraat 36 nieuwe woningen gerealiseerd door transformatie van het voormalige C&A-pand.

Tabel 1.5: Nieuwbouw uitgesplitst op transformaties (inclusief splitsing)

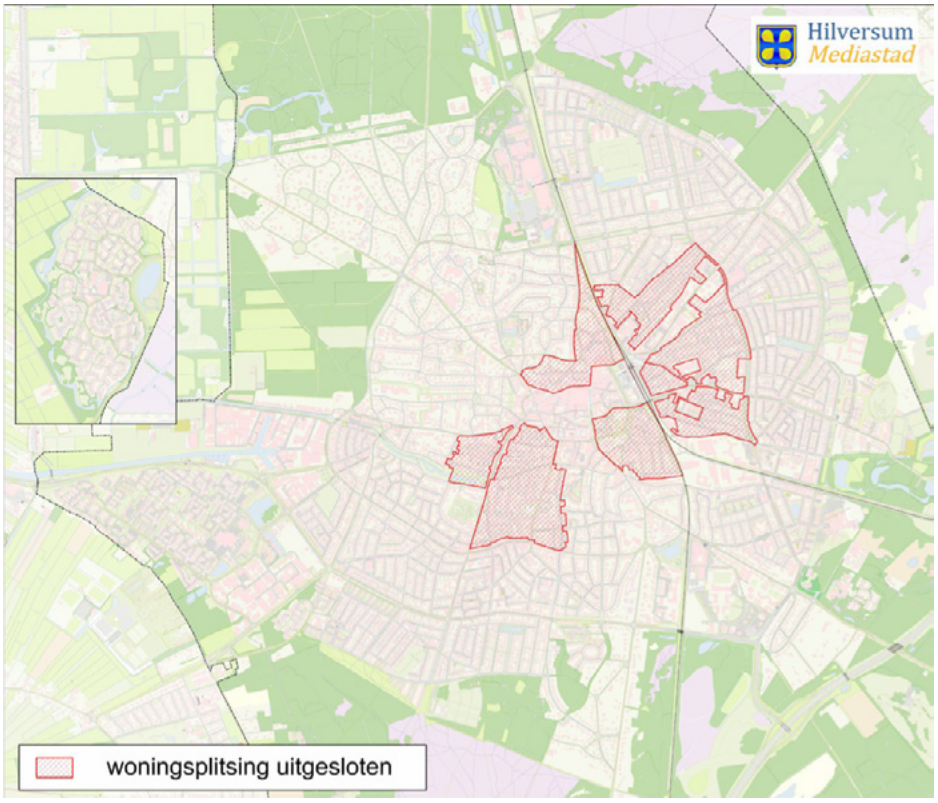
Jaar	Harde plancapaciteit
2021	128
2022	46
2023	68
2024	51
Totaal	**293**

Bron: Bag Hilversum

Splitsing

Op 3 april 2024 heeft de gemeenteraad het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering vastgesteld waarmee woningsplitsing wordt gereguleerd. Er zijn een aantal gebieden aangewezen waar woningsplitsing is uitgesloten vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van reeds gesplitste en verkamerde woningen (zie figuur 1.2). Naast het nieuw vastgestelde beleid is woningcorporatie de Alliantie op de Spinozahof gestart met een pilot voor de splitsing van twee eengezinswoningen. Binnen deze pilot zijn twee grote hoekwoningen omgebouwd tot 4 appartementen, waarbij de woningen op de begane grond geschikt zijn voor ouderen en de 2 bovenwoningen voor jongeren werkzaam in de zorg. Deze woningen zijn begin mei 2025 opgeleverd. De Alliantie werkt binnen deze pilot samen met zorgorganisatie Amaris. Het splitsen van woningen is ook onderdeel van de Woonagenda De Hilversumse Meent 2025-2030 die door 5 maart 2025 door de gemeenteraad is aangenomen.

Figuur 1.2: Gebieden voor woningsplitsing uitgesloten



Bron: Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie (Gemeente Hilversum 2023)

A.3. Realisatie van flexwoningen

Naast het ontwikkelen van woningbouw die een structurele oplossing biedt voor de vraag naar woningen, willen we ook versnelling in het aanbod realiseren. Om op korte termijn te voorzien in de vraag naar woningen wil de gemeente tijdelijke woonoplossingen (flexwonen) faciliteren op geschikte locaties. Hiertoe sluiten we aan bij trajecten vanuit het Rijk, waaronder van de Rijksbouwmeester en de Versnellingskamer flexwonen.

Tot op heden zijn er nog geen flexwoningen opgeleverd, maar er zijn wel woningbouwplannen voor flexwoningen op het Circusterrein. Op 20 juli 2023 hebben de gemeente Hilversum, het Rijk en de woningcorporaties G&O, Dudok Wonen en De Alliantie een intentieovereenkomst getekend om woningbouw op het Circusterrein in Hilversum te realiseren. Het doel van deze samenwerking is om op korte termijn circa 400 betaalbare flexwoningen op het Circusterrein te realiseren. De flexwoningen blijven maximaal 15 jaar staan en gaan dan naar een andere locatie. Op 6 maart 2024 heeft de gemeenteraad besloten om te gaan investeren in het bouw- en woonrijp maken van het terrein en in december 2024 hebben ze ingestemd met de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op basis van de meest actuele informatie zullen er 379 flexwoningen in het najaar van 2026 worden opgeleverd. Alle woningen uit het project betreffen sociale huurwoningen.

B. De samenwerking met marktpartijen als uitvoerende partners te verstevigen

B.1. Prestatieafspraken maken

Conform artikel 44 van de Woningwet is de gemeente Hilversum samen met de woningcorporaties gehouden tot het opstellen van prestatieafspraken. We maken daarom samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken. Hierin nemen we op hoeveel sociale huurwoningen we toevoegen.

Op 5 juli 2023 hebben de gemeente Hilversum, de woningcorporaties (De Alliantie, G&O, Dudok Wonen, Woonzorg Nederland en Habion) en de huurdersorganisaties (Huurderbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek, Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen en Huurdersorganisatie HGO) nieuwe prestatieafspraken vastgesteld. De prestatieafspraken gelden voor de duur van 5 jaar (2023 tot en met 2027). Twee keer per jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken in het bestuurlijk overleg. In het voorjaarsoverleg bespreken we de voortgang van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor. Indien blijkt dat één of meerdere prestatieafspraken niet op schema liggen dan worden maatregelen voorgesteld om de betreffende prestatieafspraak/ -afspraken alsnog te halen. In het geval dit het verloop van de voorraad betreft zijn de maatregelen onder andere extra realisatie van sociale huurwoningen, voor zover mogelijk, of het verminderen van voorgenomen verkoop en/of liberalisatie. In het najaarsoverleg wordt over deze maatregelen besloten.

Sinds het vaststellen van de prestatieafspraken heeft er, zoals afgesproken in de prestatieafspraken, vier keer een bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Dit betreft tweemaal een najaarsoverleg (op 23 november 2023 en 25 november 2024) en tweemaal een voorjaarsoverleg (op 18 april 2024 en op 10 april 2025).

B.2. Regie op woningbouwprogramma

We houden regie op het woningbouwprogramma richting ontwikkelende partijen: we scheppen heldere kaders over welke woningtypen/-segmenten we willen toevoegen. Op basis van deze kaders werken we actief samen om deze ambities te verwezenlijken.

Door projectleiders van de gemeente wordt bij alle woningbouwprojecten ingezet op het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma. Bij veel woningbouwprojecten die in de planning zitten zien we dit programma terug. Echter er kunnen altijd andere belangenafwegingen zijn, waardoor het woningbouwprogramma wordt aangepast. Dit gebeurd in samenspraak met alles beleidsdisciplines en wordt indien nodig ook aan de gemeenteraad voorgelegd.

Daarnaast spreken woningcorporaties en gemeente meerdere keren per jaar over de voortgang van de realisatie van betaalbare woningbouw in de taskforce. Hierbij wordt de mogelijkheid van subsidies die de provincie Noord-Holland en het Rijk aanbiedt meegenomen.

Sinds 1 januari 2024 werken we bij de gemeente met ‘verkenningstafels’. Aanvragers, zoals commerciële ontwikkelaars, bespreken tijdens deze verkenningstafels hun (kleinere) plannen met de gemeente. Vanuit verschillende disciplines, zoals stedenbouw, mobiliteit en ook wonen, wordt gemotiveerd of we het plan kansrijk achten en welke aanpassingen dit eventueel behoeft. Deze verkenningstafels bieden ons de mogelijkheid om aanvragers, in een vroeg stadium, te wijzen op onze woonvisie en ambities die wij nastreven. Daarnaast wordt er bij grote projecten ook altijd een woningbouwadvies gegeven.

In sommige gevallen legt het omgevingsplan (bestemmingsplan) beperkingen op in de mogelijkheid om te sturen op het woningbouwprogramma. Daar waar het omgevingsplan bij recht wonen toestaat is het voor de gemeente niet mogelijk om eisen voor het woningbouwprogramma neer te leggen bij de ontwikkelaar. Er wordt namelijk geen anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In gesprek met deze ontwikkelaars proberen we onze wensen wel over te brengen.

C. Een goede benutting van de bestaande woningvoorraad

C.1. Huisvestingsverordening

We blijven de huisvestingsverordening inzetten. In april 2025 is een extra hoofdstuk opgenomen over de opkoopbescherming. Dit instrument zorgt ervoor dat goedkope en middeldure koopwoningen (tot de NHG-grens, €450.000 in 2025) in bepaalde wijken (Centrum, Oost en Zuid) beschermt zijn tegen opkoop, ten behoeve van de verhuur, door beleggers. Zo voorkomt de gemeente dat de betaalbare koopwoningen onttrokken worden aan de koopwoningmarkt en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Vanaf 1 juli 2025 is de verordening in werking getreden, in de Woonmonitor van 2026 zullen we de eerste bevindingen delen.

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben gemeenten op 1 januari 2024 een (regionale) Huisvestingsverordening vastgesteld.

C.2. Vakantieverhuur woningen reguleren (geen nieuwe data beschikbaar)

Met de komst van digitale verhuurplatforms zoals Airbnb is de toeristische verhuur van woonruimte aanzienlijk in omvang toegenomen. Wanneer een (deel van een) woning wordt verhuurd aan toeristen dan wordt er op dat moment niet gewoond in (dat deel van) de woning, maar is deze 'onttrokken' voor ander gebruik, namelijk toeristische verhuur. Dit kan bijdragen aan een afname van de beschikbare woningvoorraad. In tijden van een woningtekort is grootschalige verhuur van woonruimte aan toeristen daarom ongewenst.

De afgelopen jaren is het aantal actieve accommodaties[1] dat op de platforms Airbnb en Vrbo in Hilversum wordt aangeboden toegenomen. Halverwege 2016 ging het om 40 actieve accommodaties per maand. In 2022 waren dit er in dezelfde periode 120. In totaal telde Hilversum 191 actieve accommodaties in 2022 (tabel 1.7). Bij iets meer dan 80% van de accommodaties (154 accommodaties) werd de gehele woning ter verhuur aangeboden, bij een kleine 20% (37 accommodaties) ging het om de verhuur van een kamer. De meeste accommodaties bevinden zich in het Centrum (20 accommodaties), de Langgewenstbuurt (15 accommodaties) en de Electrobuurt (12 accommodaties).

Tabel 1.6: Kerncijfers Airbnb in Hilversum 2021 en 2022

	2021	2022
Aantal actieve Airbnb's	165	191
Gereserveerde nachten (totaal)	10.346	14.574
Gereserveerde nachten (gemiddeld)	63	76
Gemiddelde prijs per nacht	€115,61	€ 142,74
Totale omzet (in mln €)	€0,99	€ 1,75
Gemiddelde bezettingsgraad	39%	59%

Bron: Airbnb Monitor Noord-Holland – editie 2

Momenteel onderzoeken we de mogelijkheden die de Wet Toeristische Verhuur ons biedt om de verhuur van woonruimte aan toeristen te reguleren en controleren. Met deze wet die op 1 januari 2021 is werking is getreden worden een registratieplicht, nachtencriterium met eventueel een meldplicht per verhuring en vergunningplicht voor toeristische verhuur als instrumenten inzetbaar.

[1] *Het aantal actieve accommodaties heeft betrekking op de verhuuractiviteit van accommodaties. Wanneer wordt gesproken over een actieve accommodatie betekent dit dat deze in de besproken periode (maand of jaar) ten minste één keer gereserveerd is geweest (Airbnb Monitor Noord-Holland, 2023).*

C.3. Leegstandsverordening

Vanaf 1 juli 2025 is de leegstandsverordening in de gemeente Hilversum in werking getreden. Het doel van deze verordening is om de leegstand van woningen tegen te gaan. De verordening regelt dat woningeigenaren woningen die langer dan 6 maanden leegstaan moeten melden bij de gemeente. De gemeente houdt dan een zogenaamde leegstandlijst bij. Zo heeft de gemeente een beter zicht op de leegstand en kan er bij aanhoudende leegstand een gesprek worden gevoerd met de eigenaar over mogelijke manieren hoe de leegstand kan worden opgelost. Bovendien kan uiteindelijk ook gekozen worden tot het inzetten van de bestuurlijke boete. In de Woonmonitor van 2026 zullen we de eerste bevindingen delen.

2. Ontbrekende schakels in de woningvoorraad

Het tweede thema uit de woonvisie heeft betrekking op toevoegen van ontbrekende schakels in de woningvoorraad.

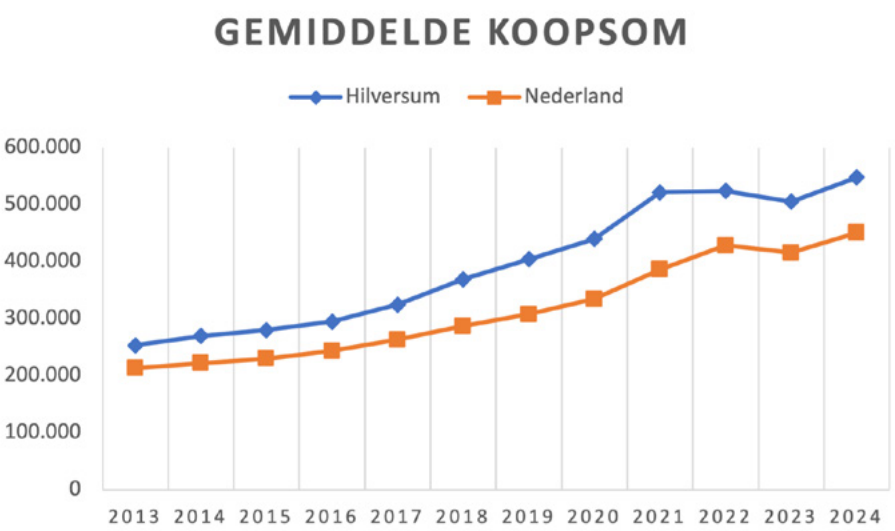
Inleiding

De woningprijzen in Hilversum stijgen. Ook groeien de wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Daardoor is het voor steeds meer mensen moeilijk om aan een woning te komen. Starters en middeninkomens die willen doorstromen ondervinden hier het meeste last van. Woningen die zij kunnen betalen, zijn steeds minder te vinden. Door het ontbreken van deze woningmarktsegmenten stokt de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zijn er steeds meer groepen op de woningmarkt met specifieke woonwensen (vrijwillig of uit noodzaak). Deze mensen komen vaak moeilijk aan bod op de reguliere woningmarkt vanwege hun bijzondere woonwensen.

Ontwikkeling

De woningprijzen in Hilversum zijn de afgelopen jaren sterk gestegen (zie figuur 2.1). Van 2013 tot 2022 is de gemiddelde koopsom voor een woning ieder jaar hoger geworden. In 2013 betaalde je gemiddeld €253.527 voor een woning, in 2022 was dit €524.224 (bron: kadaster). In 2023 is de gemiddelde koopsom voor het eerst gezakt ten opzichte van het jaar hiervoor. Deze trendbreuk is niet alleen in Hilversum, maar ook landelijk zichtbaar. Het lijkt echter om een korte onderbreking te gaan. In 2024 is de gemiddelde koopsom namelijk gestegen tot €548.295.

Figuur 2.1: Gemiddelde koopsom in euro's (Hilversum en Nederland)

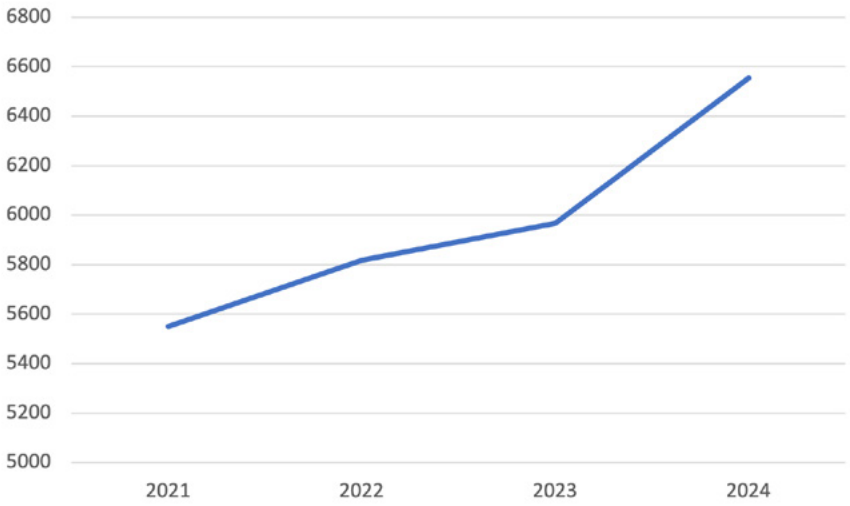


Bron: Kadaster – woningtransacties

Niet alleen de woningprijzen voor koopwoningen zijn gestegen, datzelfde geldt ook voor de prijzen van huurwoningen. Huurders betaalden in 2021 gemiddeld €761 aan kale huur per maand, in 2023 was dit gemiddeld €798 aan kale huur per maand. Kijk je echter specifiek naar huurders die recent zijn verhuisd dan ligt dit gemiddelde flink hoger; namelijk €998 (bron: WiMRA 2021 en 2023).

Het aantal woningzoekenden in de sociale sector is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Waar er begin 2019 nog 2.400 mensen actief zochten naar een sociale huurwoning in Hilversum, was dit aantal eind 2021 ruim verdubbeld naar 5.550. Daarna is dit aantal jaarlijks toegenomen naar 6.554 in 2024 (zie figuur 2.2).

Figuur 2.2: Aantal actief woningzoekenden in de sociale sector in Hilversum 2021-2024



Bron: Jaarrapportage woonruimteverdeling Regio Gooi en Vechtstreek 2021, 2022, 2023 en 2024

Wat willen we bereiken?

We willen een evenwichtige woningmarkt met voor elke groep die in Hilversum wil wonen keuze uit passend woonaanbod, ongeacht leeftijd, zorgvraag, inkomen of vermogen. Om dit te bereiken voegen we strategisch woningen toe aan de woningvoorraad door te sturen op woningmarktsegmenten die ontbreken. Door juist in deze segmenten woningen toe te voegen kunnen mensen naar een passende woning verhuizen en dragen we bij aan doorstroming (ook binnen de eigen wijk). Daarbij is een gevarieerde wijkopbouw van belang: we willen dat in principe elke doelgroep in elke wijk kan wonen.

We zetten hiervoor in op:

- Een goede benutting van bestaande woningen door kansen voor doorstroming te vergroten.
- Aanvullend woningen toevoegen in segmenten die het meest onder druk staan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Ruimte bieden aan de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Doelstellingen en realisatie

A. Doorstroming bevorderen door gevarieerde wijken

A.1. Doorstroming bevorderen

Een deel van de bestaande woningen wordt nu niet passend bewoond, doordat mensen onvoldoende kunnen doorstromen. Daarom wil de gemeente drie groepen laten doorstromen:

1. Mensen die nu in een sociale huurwoning wonen, maar liefst willen kopen of een grotere middenhuurwoning willen;
2. Mensen die in een andere levensfase komen en hun gezinswoning in de huur- of koopsector willen verruilen voor een meer toegankelijke woning;
3. Jongeren die nu zijn aangewezen op traditionele gezinswoningen door het ontbreken van ‘betaalbare’ opstapwoningen. De term opstapwoning wordt in de woonvisie niet gedefinieerd. Meestal wordt in deze context een woning bedoeld die geschikt en betaalbaar is voor een eenpersoonshuishouden of een stel zonder kinderen. De term ‘starterswoning’ is hiervoor meer gangbaar.

Doorstroming op de woningmarkt is lastig in kaart te brengen. Desondanks zijn er een aantal indicatoren die inzicht bieden in de mate van doorstroming. Ten eerste kan gekeken worden naar de mutatiegraad. De mutatiegraad is het percentage van de woningen dat van bewoner(s) is veranderd. Er is sprake van een mutatie indien alle bewoners de woning hebben verlaten (ongeacht of er wel of geen nieuwe bewoners zijn). Wanneer de mutatiegraad hoog is betekent dit dat er veel woningen van bewoner(s) is veranderd en dit kan indiceren dat er sprake is van doorstroming op de woningmarkt. Immers, wanneer er een verhuisketen (een serie aaneengeschakelde verhuizingen) start dan komt doorstroming op gang.

In tabel 2.1 is zichtbaar dat in zowel 2021 en 2022 de mutatiegraad bij particuliere huurwoningen het hoogste was. De mutatiegraad bij corporatiewoningen en koopwoningen is in deze jaren aanzienlijk lager, waarbij de mutatiegraad bij koopwoningen het laagst is.

Tabel 2.1: Percentage woningen dat van bewoner(s) is veranderd (mutatiegraad)

	2021	2022
Particuliere huurwoningen	21,5%	20,7%
Huurwoningen van een corporatie	7,4%	7,3%
Koopwoningen	4,9%	5,0%

Bron: CBS/WSW – Lokale Monitor Wonen

Een andere indicator voor doorstroming is het aandeel sociale huurwoningen dat wordt toegewezen aan doorstromers (zie tabel 2.2). Wanneer huurders van een sociale huurwoning doorstromen naar een andere sociale huurwoning, komt deze weer vrij voor andere huurders, bijvoorbeeld starters of andere doorstromers.

Tabel 2.2: Toewijzingen sociale huurwoningen aan doorstromers en starters

	Toewijzing aan starter		Toewijzing aan doorstromer	
Jaar	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
2021	256	40%	383	60%
2022	273	37%	496	63%
2023	248	43%	325	57%
2024	213	39%	337	61%

Bron: Jaarrapportage woonruimteverdeling Regio Gooi en Vechtstreek, 2021, 2022, 2023 en 2024

A.2. Verhuisketens (geen nieuwe data beschikbaar)

Ten slotte heeft het CBS in een innovatieproject verhuisketens in beeld gebracht op basis van kwantitatieve data. Dit onderzoek geeft inzicht in de verhuisketens in Hilversum. Het is echter nog niet bekend of dit onderzoek de komende jaren geactualiseerd wordt. Het CBS project beschrijft dat doorstroming op gang komt wanneer er een verhuisketen gestart wordt. Een verhuisketen is een serie van aaneengeschakelde verhuizingen doordat een nieuwe woning wordt gerealiseerd of doordat een bestaande woning vrijkomt. Er zijn verschillende manieren waarop een verhuisketen gestart kan worden. Aan de ene kant door het toevoegen van woningen en aan de andere kant door demografische gebeurtenissen. Nieuwbouw, transformatie (het hergebruik van bestaande panden) en het splitsen van woningen zijn voorbeelden van toevoegingen aan de woningvoorraad. Demografische gebeurtenissen die zorgen voor het vrijkomen van een bestaande woning zijn bijvoorbeeld sterfte of emigratie.

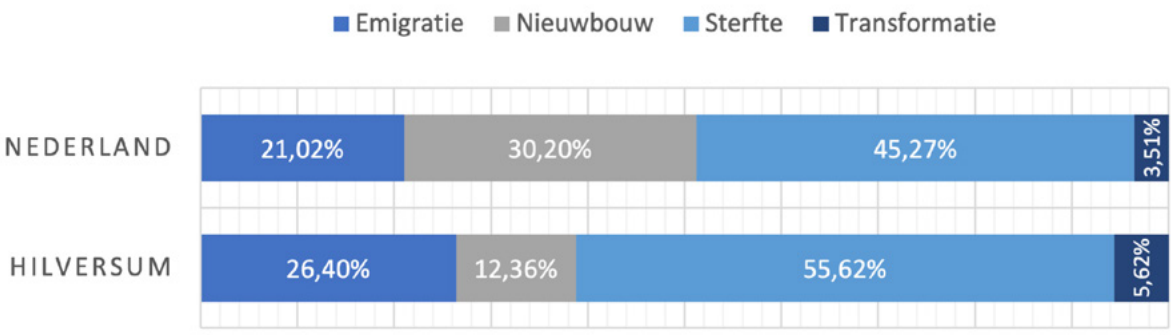
In Hilversum zijn in 2021 de meeste verhuisketens gestart door sterfte (495 woningen) gevolgd door emigratie (235 woningen). Door nieuwbouw worden 110 verhuisketens gestart en door transformatie zijn er 50 woningen vrijgekomen.

In Hilversum worden verhuisketens relatief vaker gestart door sterfte, emigratie en transformatie dan in de rest van Nederland (zie figuur 2.3). Daar speelt nieuwbouw een aanzienlijk grotere rol dan in Hilversum bij het starten van verhuisketens. Dit kan verklaard worden doordat de mogelijkheden voor nieuwbouw in Hilversum beperkt zijn en het aantal nieuwbouwwoningen dus ook beperkt is.

In het kader van doorstroming bevorderen, hebben verhuisketens die gestart worden door sterfte relatief gezien het kleinste effect (zie figuur 2.4). Dat wil zeggen dat het aantal woningen dat vrijkomt als gevolg van een vrijgekomen woning door sterfte het laagste is. Verhuisketens die gestart worden door nieuwbouw of transformatie hebben gemiddeld genomen het grootste effect.

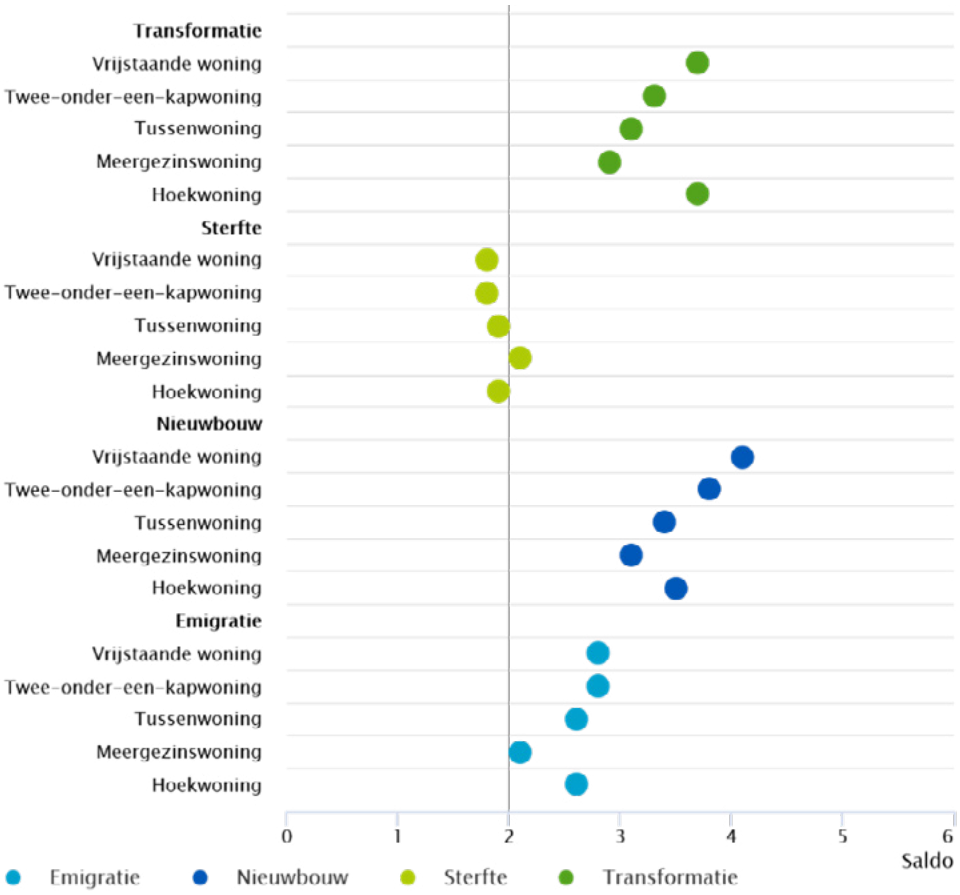
Nieuwbouw en transformatie zorgen er niet alleen dat er extra woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, maar ook dat er doorstroming op gang komt.

Figuur 2.3: Startpopulatie verhuisketens Hilversum en Nederland (2021)



Bron: CBS - Verhuisketens in Nederland (niet meer online raadpleegbaar)

Figuur 2.4: Gemiddelde lengte verhuisketen naar startpopulatie 2019-2022 (Nederland)



Bron: CBS - Verhuisketens in Nederland, niet meer online raadpleegbaar

A.3. Senioren wooncoach en alternatieve verhuisstimuli

In de Woonvisie (p.20/21) is de ambitie beschreven om mensen aan een voor hen passende woning te helpen d.m.v. bewustwording over de doorstroommogelijkheden en een experimenteel instrumentarium. Hiertoe is de tweejarige pilot doorstroming ontwikkelt die per 1 mei 2025 van start is gegaan. Deze pilot omvat een regionaal pakket aan doorstroommaatregelen die in samenwerking met de partners uit de regio (Platform Woningcorporaties Regio Gooi en Vechtstreek, provincie Noord-Holland, de regiogemeenten, de regionale wooncorporaties en netwerkpartners/ vrijwilligersorganisaties) wordt uitgevoerd. Het pakket omvat de volgende maatregelen:

- Tegemoetkoming huurprijs: de netto huur van de nieuwe woning is maximaal 50 euro hoger dan de oude huur
- Verhuisbijdrage: eenmalige tegemoetkoming van €1500 t.b.v. de gemaakte verhuiskosten
- Opruim-, klus- of verhuishulp: overzicht met mogelijke (betaalde) hulporganisaties in de regio
- Verdere ontwikkeling rol senioren wooncoach (meer informatie op p.25)

Om in aanmerking te komen voor de verschillende tegemoetkomingen moet er bij de verhuizing een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) vrijkomen en naar een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers) worden verhuisd. Beide woningen moeten zich in de regio Gooi en Vechtstreek bevinden en in eigendom zijn van één van de regionale woningcorporaties. Meer informatie over deze pilot is te vinden in de Raadsinformatiebrief inzake Regionale Pilot Doorstroming.

B. Toevoeging in segmenten onder druk

De ontbrekende schakel van het middensegment en toevoegingen in sociale huur vormen het zwaartepunt in onze programmering. Deze woningen vragen specifieke extra inzet. Ze komen niet 'als vanzelf' vanuit ontwikkelende partijen tot stand. Om deze reden stellen we bij nieuwbouwplannen de eis dat 33% van de woningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie is. Daarnaast moet 50% van de nieuwbouwwoningen in het middeldure segment vallen. Door de komst van de wet betaalbare huur wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen het lage middeldure huursegment en de zogenaamde middeldure huur plus. Wel dient minimaal 50% van de woningen in het middensegment te bestaan uit huurwoningen. Voor meer informatie kunt u de collegebrief wet betaalbare huur lezen. In 2021 waren de maximale prijzen voor sociale huurwoningen € 752,33; voor de middenhuur vielen de huurprijzen tussen de €752 tot €1.100 en was de NHG-grens (de grens aangemerkt voor koopwoningen in het middensegment) €324.500.

Inmiddels zijn deze prijzen sinds het opstellen van de woonvisie geïndexeerd. De geïndexeerde prijsgrenzen voor 2025 staan hieronder in tabel 2.3.

Tabel 2.3: Indexering huurprijzen 2025

	Sociale huur	Midden huur	CPI	NHG
1-1-2025	€ €900,07	€900,07 en €1.184,82	3,3	€ 450.000

Bron: Gemeente Hilversum (2025)

Tabel 2.4 toont de totale woningvoorraad naar prijssegment in 2021 en 2023. We zien dat het aandeel woningen per prijssegment in de huursector vrijwel stabiel is. In de koopsector valt op dat het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde van €438.000 of meer is toegenomen, terwijl het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan €438.000 juist is afgenomen.

*Tabel 2.4: Totale woningvoorraad naar prijssegment (%), 2021 en 2023***

	2021			2023		
	Prijssegment	Aantal	Percentage	Prijssegment	Aantal	Percentage
Sociale huur, corporatie	Tot €752	11.604	27%	Tot €808	11.778	27%
Sociale huur, particulier	Tot €752	2.149	5%	Tot €808	2.181	5%
Middeldure huur	€752 - €1035	3.438	8%	€808-€1.123	3.054	7%
Dure huur	€1053 en meer	3.009	7%	€1.123 en meer	3.054	7%
Koopwoning	WOZ <€188.000	430	1%	WOZ <€188.000	0	0%
Koopwoning	WOZ €188.000-€296.000	5.157	12%	WOZ €188.000-€296.000	2.181	5%

	2021			2023		
	Prijssegment	**Aantal**	**Percentage**	**Prijssegment**	**Aantal**	**Percentage**
Koopwoning	WOZ €296.000-€438.000	9.026	21%	WOZ €296.000-€438.000	6.980	16%
Koopwoning	WOZ >€438.000	8.596	20%	WOZ >€438.000	14.395	33%
Totaal*		**43.409**			**43.623**	
Totale woning-voorraad (CBS)		**42.979**			**43.622**	

Bron: WiMRA 2021 en 2023, raadpleegbaar via WiMRA factsheet Hilversum
** Het totaal kan iets afwijken van de totale woningvoorraad volgens het CBS, vanwege het afronden van percentages in WiMRA.*
*** WiMRA is een tweejaarlijks onderzoek, in de Woonmonitor van 2026 is er nieuwe data beschikbaar*

Op basis van de ontwikkeling van de woningvoorraad zien we nog geen groei in het aandeel woningen in het middensegment en het aandeel sociale huurwoningen. Echter, wanneer we specifiek kijken naar de nieuwbouwwoningen per prijssegment (tabel 2.5 op de volgende pagina) dan zien we dat het aandeel sociale corporatiehuurwoningen in 2021 en 2022 respectievelijk 58% en 73% van de nieuwbouwwoningen betrof. In deze jaren zijn we er ruim in geslaagd om 33% van de nieuwbouwwoningen te realiseren als sociale huur. Daarentegen zijn er in 2023 en 2024 0 sociale huurwoningen opgeleverd en is deze ambitie toen niet gehaald. We blijven hierover met de woningcorporaties in gesprek. Onder ander in de taskforce betaalbare woningbouw. Voor de komende jaren is de verwachting dat wel weer sociale huurwoningen worden opgeleverd.

In de periode 2021 tot en met 2024 zijn daarnaast relatief veel dure koop- en huurwoningen gerealiseerd; het gaat om 33% van de totale realisatie. Het middensegment blijft, zowel in de koop- als in de huursector, achter bij de ambities uit de woonvisie. Van alle realisaties is 23% in het middensegment. Hier moet wel bij vermeld worden dat pas sinds de vaststelling van de woonvisie gestuurd wordt op realisatie in het middensegment. Het proces van plan tot woningbouw duurt vaak enkele jaren. Het is daarom niet realistisch om te verwachten dat er sinds 2021 voldoende woningen in het middensegment zijn opgeleverd. Er is al wel een verbetering te zien, met name in de middeldure koop, t.o.v. de voorgaande jaren.

De nieuw opgeleverde middenhuurwoningen worden door particulieren en investeerders verhuurd. Er is geen verplichting voor woningverhuurders om huurprijzen door te geven. Voor veel transformaties naar wonen in de binnenstad is geen bestemmingsplanwijziging nodig en wordt daarom ook geen anterieure overeenkomst gesloten. Er worden dan ook geen afspraken gemaakt over de huurprijzen en wij hebben als gemeente daarom ook geen zicht op de verhuurprijzen. Wel is op 1 juli 2024 de wet betaalbare huur ingegaan. Deze wet regelt dat naast sociale huurwoningen ook de middeldure huurwoningen (tot 186 punten WWS) gereguleerd zijn. Dit betekent dat huurprijzen voor middeldure huurwoningen nu ook gemaximeerd zijn op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS).

Tabel 2.5: Overzicht nieuwbouwwoningen per prijssegment (incl. transformatie) 2021-2024

		Koop				Huur									
		Midden (≤NHG)		Duur (>NHG)		Sociaal corporatie		Sociaal particulier		Midden (tot €1.184,82)		Duur (>€1.184,82)		Onbekend	
	Totaal	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2021	302	8	3	82	27	174	58	0	0	4	1	34	11	-	-
2022	208	8	4	22	11	151	73	0	0	2	0	25	12	-	-
2023	157	15	10	24	15	0	0	0	0	62	39	56	36	-	-
2024	223	67	30	46	21	0	0	0	0	39	17	6	3	65	29
Totaal*	**890**	**98**	**11**	**174**	**20**	**325**	**36**	**0**	**0**	**107**	**12**	**121**	**14**	**65**	**7**

Bron: Bag Hilversum, raadpleegbaar via de regionale woonmonitor
** Bij de percentages gaat het niet om het totaal maar om het gemiddelde van de jaren 2021 t/m 2024*

Als we doorkijken naar de volgende jaren (2025-2030) dan is de verwachting dat er ten opzichte van de afgelopen jaren meer woningen in het middensegment worden gerealiseerd. Bovendien betreft dit een groter aandeel van de nieuwbouwwoningen. Tabel 2.6 hieronder toont het aantal nieuwbouwwoningen per prijssegment en in figuur 2.5 is het aandeel nieuwbouwwoningen per prijssegment te zien. In de periode 2025 tot 2030 is de verwachting dat 29% van de nieuwbouwwoningen een woning in het middensegment betreft. Hiermee halen we de ambitie uit de woonvisie om 50% van de nieuwbouwwoningen in het middensegment te realiseren (nog) niet. Wel mag opgemerkt worden dat dit een sterke verbetering is ten opzichte van de jaren 2021 tot en met 2023 waar 15% van de gerealiseerde woningen een woning in het in het middensegment betrof. In 2024 is dit percentage gestegen naar 23%.

Onderdeel van de ambitie om meer woningen in het middensegment te realiseren (zoals geformuleerd in de Woonvisie 2021-2030) is dat minimaal de helft hiervan in het lage middeldure huursegment valt. Door de komst van de wet betaalbare huur in 2024 (zoals toegelicht op p. 17/18) is het lage middeldure huursegment als categorie vervallen. In de plancapaciteit (zoals zichtbaar in tabel 2.6) wordt hier dus geen onderscheid meer in gemaakt.

Bij de realisatie van sociale corporatiehuurwoningen is de verwachting dat we de ambitie uit de woonvisie ruim zullen halen. In tabel 2.6 is af te lezen dat in de periode tot 2030 43% van de nieuwbouwwoningen een sociale corporatiehuurwoning betreft. Wel is te zien dat de realisatie van sociale corporatiehuurwoningen sterk fluctueert per jaar (Figuur 2.5). Zo valt op dat er in 2026 veel woningen in dit segment worden gerealiseerd, zowel in aantal als verhoudingsgewijs. In dit jaar worden een aantal grote woningbouwprojecten opgeleverd, waaronder de 379 flexwoningen op het Circusterrein.

Hoewel we sinds het vaststellen van de woonvisie bewust sturen op toevoegingen in het middensegment en de sociale huur blijft er ook ruimte om nieuwbouwwoningen in het dure segment te realiseren. In de periode tot 2030 betreft naar verwachting 23% van de geplande nieuwbouwwoningen een dure huur- of koopwoning.

Niet voor alle nieuwbouwwoningen in tabel 2.6 is het prijssegment (al) bekend. Voor 1% (19 woningen in 2026) geldt dat er nog geen huurprijs bekend is. Dit is ook gelijk een belangrijke kanttekening bij het interpreteren van de procentuele verdeling van de prijssegmenten. Een andere kanttekening is dat de cijfers uit tabel 2.6 gebaseerd zijn op de totale plancapaciteit 2025-2030. Dit betekent dat de prijssegmenten van zowel de harde als zachte plannen hierin

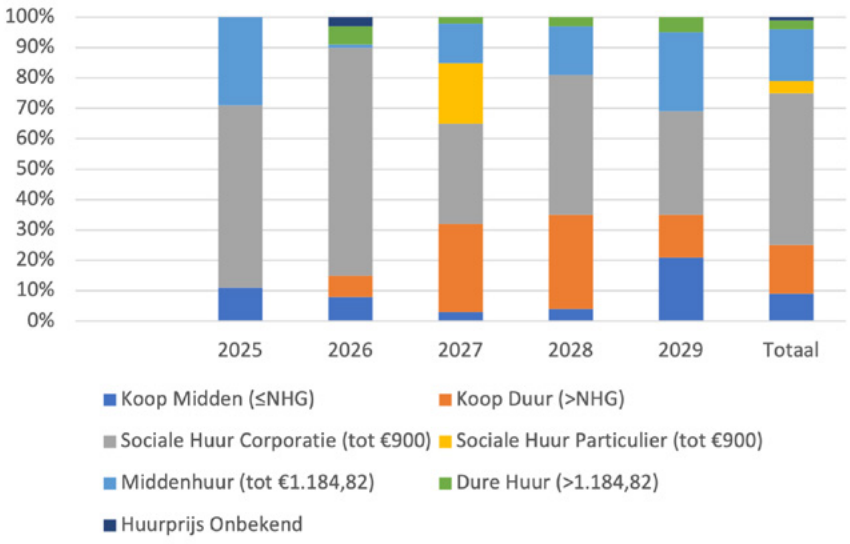
zijn opgenomen. Zoals eerder genoemd betekent dit dus dat dit gaat om plannen die juridisch gezien klaar zijn om te starten met de bouw (de harde plancapaciteit) én locaties die we op het oog hebben, maar waar nog geen juridisch bindende plannen voor zijn (de zachte plancapaciteit).

Tabel 2.6: Overzicht nieuwbouwwoningen per prijssegment 2025-2030 (prognose)

		Koop				Huur							
		Midden (≤NHG)		Duur (>NHG)		Sociaal Corporatie (tot €900)		Sociaal Particulier (tot €900)		Midden (tot €1.184,82)		Duur (>1.184,82)	
	totaal	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2025	306	33	11	0	0	184	60	0	0	89	29	0	0
2026	493	41	8	37	8	382	77	0	0	5	1	28	6
2027	688	18	3	199	29	228	33	139	20	91	13	13	2
2028	448	17	4	140	31	208	46	0	0	70	16	13	3
2029	1.130	232	21	160	14	389	34	0	0	289	26	60	5
Totaal	**3.065**	**341**	**10**	**536**	**16**	**1.391**	**50**	**139**	**4**	**544**	**17**	**114**	**3**

Bron: Gemeente Hilversum, peildatum 27-08-2025

Figuur 2.5: Overzicht nieuwbouwwoningen per prijssegment 2025-2030 (prognose)



Bron: Gemeente Hilversum, peildatum 27-08-2025

Middenhuur verhuurd door woningcorporaties

Landelijk is de ambitie dat ook mensen met lage middeninkomens een sociale huurwoning van een woningcorporatie moeten kunnen huren. Onderstaande tabel betreft het aantal middenhuurwoningen dat verhuurd wordt door woningcorporaties. Het gaat hierbij zowel om verhuur van bestaand corporatiebezit als om nieuw opgeleverde woningen.

Tabel 2.7: Aantal middenhuurwoningen verhuurd door woningcorporaties

Huurprijs	Aantal verhuurde woningen
2022 (€763,42 - €1100)	601
2023 (€808,06 - €1100 (de Alliantie t/m €1145))	626
2024 (€879,66 - €1157,95)	604

Bron: regionale huurmonitor 2022, 2023 en 2024
** Voor 2021 zijn deze cijfers niet beschikbaar, omdat dit toen nog niet werd gemonitord.*

B.1. Het huidige aandeel sociale corporatiehuurwoningen

Gelijk aan de ambitie uit het regionale Woonakkoord Gooi & Vechtstreek willen we in Hilversum het huidige aandeel sociale corporatiehuurwoningen in stand houden. Concreet betekent dit dat 27% van onze totale woningvoorraad een sociale corporatiehuurwoning betreft. Deze ambitie is ook opgenomen in de prestatieafspraken die wij hebben met woningcorporaties.

In tabel 2.8 is volgens de meest recente data te zien dat het aandeel sociale corporatiehuurwoningen is gestabiliseerd tot 26,68% in 2024. Dit percentage ligt net onder het streefpercentage van afgerond 27%. De reden hiervoor is dat er in 2024 relatief veel nieuwbouwwoningen door particuliere ontwikkelaars zijn opgeleverd, waaronder de Oude Torenstraat en de Neuweg, terwijl er relatief weinig sociale huurwoningen zijn opgeleverd (alleen Volante van Dudok Wonen). Daarnaast is de Pi Schefferstraat door De Alliantie opgeleverd, deze woningen voldoen aan de afspraken die we in 2019 met De Alliantie hebben gemaakt, maar vallen buiten de sociale huur. De prestatieafspraken lopen tot en met 2027. De afspraak over het aandeel van 27% sociaal gaan niet over jaarschijven, maar over de gehele periode. Juist omdat het ook zo moeilijk is om het moment van oplevering van nieuwbouwprojecten in te schatten.

Tabel 2.8: Aantal sociale corporatiehuurwoningen, totale woningvoorraad en aandeel sociale corporatiehuurwoningen t.o.v. de totale woningvoorraad

	2021	2022	2023	2024
Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december	11.594	11.678	11.616	11.682
Totaal aantal woningen per 31 december	42.979	43.398	43.622	43.792
Percentage sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad	26,98%	26,91%	26,63%	26,68%

Bron: Regionale Woonmonitor (aantal sociale huurwoningen) en Open Hilversum (totaal aantal woningen)

Voor de komende jaren is de verwachting dat het aantal sociale corporatiehuurwoningen weer toe zal nemen. Tabel 2.9 toont de prognose van de ontwikkeling van de voorraad sociale corporatiehuurwoningen. Het is belangrijk om te vermelden dat het gaat om een prognose en dat we voor de realisatie hiervan opnieuw afhankelijk zijn van o.a. het bouwtempo. Of deze toename van het aantal sociale corporatiehuurwoningen voldoende is om het streefpercentage van afgerond 27% sociale huurvoorraad van de totale woningvoorraad te halen, is afhankelijk van de ontwikkeling van de totale woningvoorraad.

Tabel 2.9: Prognose van het totaal aantal sociale corporatiehuurwoningen in de jaren 2024, 2025 en 2026

	2025	2026	2027
Prognose totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december	11.799	11.922	11.986

Bron: Monitor prestatieafspraken Hilversum (versie 1 juli 2025)

B.2. Aantal verkochte sociale corporatiehuurwoningen

We hebben in de prestatieafspraken ervoor gekozen om geen afspraken te maken over een maximum aantal sociale corporatiehuurwoningen dat verkocht mag worden. Dit betekent dat als er meer nieuwe sociale corporatiehuurwoningen worden gerealiseerd, de woningcorporaties iets meer ruimte hebben om ook woningen te kunnen verkopen, zolang het aandeel sociale corporatiehuurwoningen afgerond minimaal 27% van de totale woningvoorraad blijft. De sociale huurvoorraad ligt net onder het streefpercentage van afgerond 27%. We zien ook een langere dalende trend van verkoop van woningen door de corporaties. Zie voor de uitgebreide toelichting de collegebrief van 2 november 2023: sociale voorraad en verkoop sociale huurwoningen.

Tabel 2.10: Aantal verkochte sociale corporatiehuurwoningen 2021 tot en met 2023

	2021	2022	2023	2024
Aantal verkoop	119	68	41	34

Bron: regionale huurmonitor 2022, 2023 en 2024 en woningcorporaties (2021)

C. Ruimte voor bijzondere woonwensen

Er zijn steeds meer groepen op de woningmarkt met specifieke woonwensen (vrijwillig of uit noodzaak). In de woonvisie wordt onderscheid gemaakt tussen statushouders, spoedzoekers, internationale werknemers en woonwagenbewoners. Deze mensen komen vaak moeilijk aan bod op de reguliere woningmarkt vanwege hun bijzondere woonwensen. We willen meer ruimte bieden aan deze doelgroepen.

C.1. Statushouders

De instroom van stathouders is onvoorspelbaar: het ene jaar is deze hoger dan het andere jaar, denk bijvoorbeeld aan de plotselinge instroom van Oekraïners als gevolg van de oorlog tussen Oekraïne en Rusland. De Rijksoverheid bepaalt ieder half jaar hoeveel statushouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. We hebben als gemeente een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze doelgroep. Via urgentie komen zij in aanmerking voor een sociale huurwoning in Hilversum. Statushouders worden dus primair gehuisvest door de woningcorporaties.
In tabel 2.11 is per jaar te zien hoe veel sociale huurwoningen er in Hilversum en in de regio Gooi en Vechtstreek worden toegewezen aan statushouders.

Tabel 2.11: Aantal sociale huurwoningen toegewezen aan statushouders

	2021		2022		2023		2024	
	Regio G&V	Hilversum	Regio G&V	Hilversum	Regio G&V	Hilversum	Regio G&V	Hilversum
Woningen toegewezen aan statushouders	117	43	109	42	120	51	125	55

Bron: Jaarrapportage woonruimteverdeling Regio Gooi en Vechtstreek 2021, 2022, 2023 en 2024

C.2. Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn mensen die om verschillende redenen snel huisvesting nodig hebben, maar op basis van de huisvestingsverordening niet in aanmerking komen voor een 'urgentiestatus'. Kenmerkend voor deze groep is dat zij zeer snel een woning nodig hebben en daarvoor vaak bereid zijn concessies te doen.

Speciaal voor spoedzoekers, die op grond van hun zoekwaarde weinig kans maken op een woning, hebben we de spoedzoekersregeling vastgelegd in de regionale huisvestingsordening. Via deze regeling kunnen per kalanderjaar maximaal 50 van de toe te wijzen woningen met voorrang worden aangeboden aan spoedzoekers. De afgelopen jaren is in de regio ieder jaar een 40-tal woningen toegewezen aan spoedzoekers. Het maximale aantal van 50 woningen werd nog nooit gehaald. Van alle woningen die aan spoedzoekers werden toegewezen bevond een aanzienlijk deel zich in Hilversum (zie tabel 2.12): respectievelijk 58,54% van de woningen (in 2021), 48,84% (in 2022), 60,98% (in 2023) en 39,39% (in 2024)Bij uitvraag bij de woningcorporaties blijkt dat er geen duidelijke reden is waarom dit percentage het afgelopen jaar is afgenomen. Er lijkt momenteel geen noodzaak te om bij te sturen, maar houden wel in de gaten hoe dit zich de komende jaren ontwikkelt.

Sinds 2017 kunnen spoedzoekers ook terecht bij 'In Between Places', een betaalbaar woonconcept in het centrum van Hilversum van woningcorporatie Dudok Wonen. In dit complex worden 22 appartementen/studio's verhuurd aan mensen die acuut, tijdelijk en voor maximaal 1 jaar een woning nodig hebben.

Samen met de regio Gooi en Vechtstreek voorziet de gemeente met de spoedzoekersregeling en het project In Between Places aan de woonvraag van spoedzoekers.

Tabel 2.12: Aantal woningen toegewezen aan spoedzoekers Regio Gooi & Vechtstreek

	2021		2022		2023		2024	
	Regio G&V	Hilversum	Regio G&V	Hilversum	Regio G&V	Hilversum	Regio G&V	Hilversum
Woningen toegewezen aan spoedzoekers	41	24 (58,54%)	43	21 (48,84%)	41	25 (60,98%)	33	13 (39,39%)

Bron: Jaarrapportage woonruimteverdeling Regio Gooi en Vechtstreek 2021, 2022, 2023 en 2024

C.3. Internationale werknemers – geen nieuwe data beschikbaar

Hilversum is een aantrekkelijke plek om te wonen voor internationale werknemers, ook wel arbeidsmigranten genoemd. Vaak wordt de groep internationale werknemers ingedeeld in 'expats' of kenniswerkers, en arbeidsmigranten. Kenniswerkers zijn mensen die hooggeschoold, vaak goedbetaald werk verrichten en voor een kortere of langere periode in Nederland werken en wonen. Zij richten zich doorgaans op gemeubileerde woningen in het hogere segment. Arbeidsmigranten doen vaak lager geschoold werk, en verblijven doorgaans korter in Nederland. Zij wensen snel beschikbare en steeds vaker kwalitatief goede huisvesting.

Meerjarige cijfers over het aantal internationale werknemers dat in Hilversum woont zijn bij ons niet bekend. Wel weten we op basis van onderzoek van het CBS naar arbeidsmigratie dat er op 31 december 2021 12,3 internationale werknemers[2] van buiten de EU/EFTA per 1000 inwoners woonden in Hilversum. Dat is fors meer dan in andere gemeenten in de Gooi en Vechtstreek. Ter vergelijking: in Laren ging het om 2,6 arbeidsmigranten per 1000 inwoners en in Wijdemeren om 1,8 arbeidsmigranten per 1000 inwoners.

C.4. Woonwagenbewoners

In de woonvisie is vastgelegd dat wij onze verantwoordelijkheid nemen voor een adequate huisvesting van woonwagenbewoners. Dit doen we door de realisatie van 25 extra standplaatsen tot 2030, in samenwerking met de corporaties.

In Hilversum zijn de huidige standplaatsen verdeeld over 4 locaties (zie tabel 2.13).

Tabel 2.13: Locaties en aantal standplaatsen woonwagens

Locatie	Aantal standplaatsen
Erfgooiersstraat	11
Diependaalselaan	12
Van Ghentlaan	15
Egelshoek	54

Bron: gemeente Hilversum

D. Woonagenda De Hilversumse Meent 2025-2030

De doelstellingen die in dit hoofdstuk worden benoemd (A. doorstroming bevorderen door een goede benutting van de bestaande woningvoorraad, B. toevoegen van woningen in segmenten die het meest onder druk staan en C. ruimte bieden aan de behoefte van bijzondere doelgroepen) komen ook duidelijk terug in de totstandkoming van de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030, die op 5 september 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad. Tijdens dit project is nadrukkelijk samengewerkt met de wijkbewoners en andere belangrijke stakeholders uit de wijk. Tijdens verschillende wijkbijeenkomsten die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden hebben de wijkbewoners aan kunnen geven aan welke (woon)maatregelen behoefte is om ervoor te zorgen dat de wijk ook in de toekomst een prettige, leefbare woonomgeving blijft. Belangrijke woonmaatregelen die in de woonagenda zijn opgenomen zijn o.a. het bouwen van nieuwe woningen (bijvoorbeeld het multifunctionele woonzorgcomplex en appartementen boven het winkelcentrum), het beter benutten van de bestaande woningen (zoals woningdelen en hulp bij een verhuiswens) en langer zelfstandig thuiswonen van mensen met een zorgvraag. Meer informatie over de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030 kunt u hier vinden.

[2] *In het onderzoek van het CBS wordt deze groep 'arbeidsmigranten' genoemd. Dit komt overeen met wat wij hier internationale werknemers noemen. Het gaat om de groep expats/kenniswerkers en de groep arbeidsmigranten samen. Bron: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/27/arbeidsmigrant-van-buiten-de-eu-vaak-een-mannelijke-kennismigrant*

E. Bouwen voor de buurt

In de Woonvisie 2021-2030 (p.38-40) staat een overzicht van de opgaven en kansen per wijk. Deze aandachtspunten per wijk hebben het doel om de woningmarkt voor iedereen toegankelijk te maken en te kijken hoe het aanbod (zowel in prijssegmenten als voor doelgroepen) in een wijk gevarieerder kan worden zodat in principe elke doelgroep in elke wijk kan wonen en doorstromen. Sinds het vaststellen van de Woonvisie nemen we deze aandachtspunten per wijk mee om steeds specifiekere adviezen te kunnen geven over wat er in een wijk nog nodig is. Al bij de vergunningaanvragen proberen we dus aan te sluiten bij de behoefte voor de buurt. Echter zitten deze projecten nog in de ontwikkelfase. We hopen de komende Woonmonitor projecten te kunnen presenteren waarbij het component bouwen voor de buurt zichtbaar is. We verwachten bovendien dat de nog op te stellen gebiedsvisies hier ook een verdere bijdrage in kunnen leveren.

3. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag

Het derde thema uit de woonvisie heeft betrekking op het realiseren van geschikte huisvesting voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Inleiding

De Nederlandse zorg staat onder druk. Steeds meer mensen maken meer (of langer) gebruik van zorg.
Een belangrijke verklaring hiervoor is dat onze samenleving vergrijst. Om het toenemend beroep op (ouderen)zorg op te vangen, is de politiek en het beleid in Nederland erop gericht om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het gevolg is dat ouderen met (complexe) zorgvragen en andere zorgvragers langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze erg kwetsbaar zijn. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere, soms niet-toegankelijke of niet passende, woningen wonen. Dit vraagt om aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van woningen passend bij de (zorgvraag van) de doelgroep.

Wat willen we bereiken?

De gemeente Hilversum wil in alle wijken huisvesting bieden aan mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Hierbij maken we in de woonvisie onderscheid tussen ouderen met een zorgvraag en andere zorgvragers (mensen met een beperking of psychosociale problematiek), omdat de aanpak voor beide groepen verschilt.

- Voor ouderen willen we meer levensloopgeschikte[3] en geclusterde woonvormen[4] bieden, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving;
    - In alle wijken is er woonzorgaanbod. De gedachte hierachter is dat we evenwichtige wijken willen, met in iedere wijk mogelijkheden om te wonen met een zorgvraag. In alle wijken is er aanbod van geclusterde woonvormen met zorg nabij, zodat we zorg efficiënt kunnen organiseren.
- Voor andere zorgvragers willen we voldoende aanbod verspreid over de stad aanbieden, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen kunnen opvangen.

de Woonzorgvisie (zie p. 28) staat beschreven hoe de gemeente in deze ambitie wil voorzien.

Doelstellingen en realisatie

A. Meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen

Levensloopbestendige woningen en geclusterde woningen zijn over het algemeen appartementen. Nieuw gebouwde appartementen zijn voorzien van een lift en drempelloos. In Hilversum zijn de afgelopen jaren hoofdzakelijk appartementen gebouwd. Het grootste deel van de woningen dat is toegevoegd aan de woningvoorraad is hiermee

---

[3] Een woning die voor alle levensfasen geschikt is. Ouderen kunnen hier blijven wonen als zij te maken krijgen met lichamelijke beperkingen (zonder traplopen door alle primaire vertrekken op één woonlaag, of met een lift bereikbaar), maar een dergelijke woning is ook voor andere (jongere) leeftijdsgroepen aantrekkelijk.

[4] Onder 'geclusterd wonen' verstaan we woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar waar een hoge mate van samenleven is. Het gaat bijvoorbeeld om seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswoningen. Een woning valt binnen deze categorie als: het complex bestaat uit meerdere woningen (minimaal 10), het mogelijk is om hier te komen wonen zonder Wlz-indicatie, een wezenlijk deel van de bewoners van het complex (bijvoorbeeld 50%) 65 jaar of ouder is, en/of het complex door de gemeente is gelabeld voor senioren (bijvoorbeeld 55+ label).

levensloopgeschikt en ook toegankelijk voor ouderen. In 2021 is onder andere een appartementencomplex aan de Lieven de Key opgeleverd. In Anna's hoeve aan de Cor Steijnstraat en Joop Stokkermansstraat zijn er in 2022 appartementen bijgekomen. Ook is in 2023 is Residence Gooiland opgeleverd. Afgelopen jaar zijn nog meer appartementen in Anna's hoeve opgeleverd. Daarnaast hebben bewoners van de Oude Torenstraat en de Neuweg hun sleutel ontvangen.

In het Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek is afgesproken dat we zorgdragen dat woningen toegankelijk zijn. Minstens 50% van de nieuwbouw realiseren we als nultredenwoning. Tabel 3.1 laat zien dat sinds 2021 ruim 80% van de nieuwbouwwoningen in Hilversum een nultredenwoning is. We voldoen hiermee aan de regionale ambitie.

Tabel 3.1: Opleveringen naar type woning

	Appartementen	%	Eengezinswoningen	%
2021	243	80	59	20
2022	182	88	26	13
2023	123	78	34	22
2024	215	96	8	4

Bron: Bag Hilversum, raadpleegbaar via de regionale woonmonitor.

A.1. Woonzorgconcepten

De vergrijzende samenleving daagt zorgaanbieders en woningcorporaties uit om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen. Een voorbeeld hiervan is Liv inn van woningcorporatie Habion. Dit zijn getransformeerde woningen in het gebouw van het voormalige verzorgingstehuis de Boomberg. De 110 geclusterde woningen zijn in 2021 en 2022 opgeleverd.

Begin 2025 is het laatste appartementengebouw in Nieuw Zuid genaamd Volante opgeleverd. Volante heeft vijf en zeven verdiepingen, met in totaal 108 appartementen. Daarvan zijn er 30 voor mensen die zorg afnemen van Amaris, 20 voor de cliënten van Stichting WISjH (WoonInitiatief Stichting Speciale jongeren Hilversum). Verder bouwt HilverZorg aan nieuwbouw van het Carolus en aan de realisatie van een woonzorglocatie met 76 appartementen bij de Sigarenfabriek.

A.2. Seniorenwooncoach

Een instrument dat al langer wordt ingezet is de regionale wooncoach. De wooncoach informeert en adviseert bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In 2023 is een evaluatieonderzoek uitgevoerd over het project wooncoach.

Het evaluatieonderzoek gaat over de periode van oktober 2019 tot en met juli 2022. Gedurende deze periode zijn (afgerond) 550 wooncoach-gesprekken gevoerd en in de periode daarna nog eens 150. De wooncoaches hebben bij 8% van de gevoerde gesprekken de huurder doorverwezen naar de het Sociaal Plein van de gemeente, welzijnswerk of vrijwilligers. Er zijn 146 verhuizingen geweest na een wooncoach-gesprek. Gemiddeld vindt de verhuizing één jaar na de gesprekken plaats, dus de resultaten vormen geen 1-op-1 conclusie. De informatiebehoefte onder huurders blijkt groot en betrokken partijen zijn positief over (het instrument van) de senioren wooncoach.

Naar aanleiding van dit onderzoek en in het kader van de pilot doorstroming (toegelicht op pagina 16) wordt de rol van de wooncoach verder ontwikkeld met o.a. verbetering in de zichtbaarheid, uitbreiding van uren en het zogenaamde doorstroommaatwerkbudget.

A.3. Woonzorgvisie

Op 17 september 2025 is de Woonzorgvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In een Woonzorgvisie wordt beschreven hoe de gemeente wil voorzien in voldoende geschikte woonruimte, zorg en ondersteuning voor ouderen en andere kwetsbare groepen, zowel nu als in de toekomst. Hierbij is nadrukkelijk de samenwerking opgezocht tussen wonen, zorg en welzijn. Ook kan deze visie worden gebruikt om afspraken te maken met de woningcorporaties, verhuurders, zorgaanbieder en het zorgkantoor.

Na de vaststelling van de Woonzorgvisie wordt verder gewerkt aan de beschreven ambities om deze om te zetten in concrete acties. Hiertoe wordt een werkgroep samengesteld en een uitvoeringsagenda opgesteld. Vanaf 2027 zal in deze Woonmonitor de voortgang van de lokale woonambities worden gerapporteerd, dit zal ook regionaal gebeuren in de Taskforce Woonzorgopgave.

Tijdens de voorbereiding van de woonzorgvisie van de gemeente Hilversum heeft er een regionale samenwerking plaatsgevonden met zowel de regiogemeenten, de corporaties als partijen uit de (maatschappelijke) zorg en ouderenzorg. Zo is in april 2024 de regionale woonzorganalyse vastgesteld in het portefeuillehouders overleg Bouwen en Wonen en op 27 maart 2025 de Strategie Woonzorgopgaven.

4. Duurzame en energiezuinige woningen

Het vierde thema uit de woonvisie heeft betrekking op de duurzaamheid en energiezuinigheid van woningen.

Inleiding

Er ligt een grote klimaatopgave. In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 de CO_2-uitstoot landelijk met 95% procent is teruggebracht ten opzichte van 1990. Fossiele brandstoffen zijn dan vrijwel uitgesloten. Daarnaast moet in 2030 de CO_2-uitstoot ten opzichte van 1990 tot de helft gereduceerd zijn. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen van het aardgas af moeten zijn en in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.

In 2019 heeft de gemeente haar handtekening onder het nationale Klimaatakkoord gezet. Gemeenten zijn volgens het Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Hoe wij deze warmtetransitie in Hilversum aanpakken staat in onze Transitievisie Warmte. Deze is op 7 oktober 2021, kort na het vaststellen van de woonvisie, door de gemeenteraad vastgesteld. In oktober 2024 heeft de gemeente Hilversum het Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend. Met deze ondertekening zet de gemeente een belangrijke stap in de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Het convenant helpt met een standaard set aan uitgangspunten om energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, mobiliteit en gezonde leefomgeving te integreren in nieuwbouwplannen.

Wat willen we bereiken?

Een groot deel van de opgave van het verduurzamen van onze gebouwde omgeving pakken we op via de Transitievisie Warmte (TVW), welke in dezelfde periode als de woonvisie is vastgesteld. In de TVW wordt voor de gehele bebouwde omgeving bepaald hoe Hilversum overstapt op andere warmtebronnen dan aardgas. De ambitie in de TVW is dat Hilversum in 2040 aardgasvrij is. De doelstellingen uit de TVW zijn op hoofdlijnen, hoewel soms impliciet, opgenomen in de woonvisie.

Doelstellingen en realisatie

A. Nieuwbouw: duurzaamheid

Om te komen tot een aardgasvrije, energiezuinige en duurzame woningvoorraad is het van belang om hier bij alle nieuw te bouwen woningen rekening mee te houden. Hoe we nu bouwen, bepaalt immers mede de opgave die we in de toekomst hebben. In de woonvisie sluiten we aan bij de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit eist dat alle nieuwbouwwoningen Bijna EnergieNeturaal (afgekort: BENG) moeten zijn.

Daarnaast is het sinds 1 juli 2018 niet meer toegestaan om een bouwvergunning aan te vragen voor een woning met een gasaansluiting. Met het ingaan van de Wet Voortgang Energietransitie is bepaald dat de gasaansluitingsplicht voor nieuwbouwwoningen vervalt. Alle woningen waarvoor de bouwvergunning na 1 juli 2018 is aangevraagd zijn per definitie aardgasvrij.

B. Bestaande woningvoorraad

B.1. Aardgasvrije woningen (geen nieuwe data beschikbaar)

Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2021 is het aandeel aardgasvrije woningen in Hilversum toegenomen. Tabel 4.1 toont het aandeel woningen naar hoofdverwarmingsinstallatie. Af te lezen is dat in 2021 1,7% van de woningen in Hilversum aardgasvrij was. In 2022 betrof dit 2,2% van alle woningen. Veruit het grootste deel van de Hilversumse woningen (94,4%) werd in 2022 nog (deels) verwarmd op aardgas. Dat is meer dan het Nederlands gemiddelde. In Nederland werd in 2022 89,4% van de woningen nog (deels) verwarmd op aardgas. Twee verklaringen voor dit verschil zijn dat er in Hilversum relatief veel oudere, vaak vooroorlogse woningen zijn en dat er in Hilversum geen collectieve energie- of warmtebron mogelijk is.

Tabel 4.1: Percentage woningen naar hoofdverwarmingsinstallatie Hilversum en Nederland

		2021		2022	
		Hilversum	Nederland	Hilversum	Nederland
Individuele cv	Percentage woningen met individuele centrale verwarming	85,9%	83,5%	85,1%	82,4%
Blokverwarming	Percentage woningen met blokverwarming	7,6%	5,3%	7,4%	5%
Stadverwarming	Percentage woningen met stadsverwarming (met gasverbruik; zowel hoog als laag)	0,7%	1,0%	0,7%	0,9%
	Percentage woningen met stadsverwarming zonder aardgasverbruik	1,1%	5,6%	1,1%	5,8%
Elektrisch verwarmd	Percentage woningen elektrisch verwarmd (met gasverbruik; zowel hoog als laag)	1,1%	0,9%	1,2%	1,1%
	Percentage woningen elektrisch verwarmd zonder aardgasverbruik	0,6%	1,6%	1,1%	2,3%
Onbekend	Percentage woningen type installatie onbekend	3,0%	2,1%	3,4%	2,5%

Bron: CBS – Statistiek hoofdverwarmingsinstallaties woningen

B.2. Energiezuinige woningen: energielabels

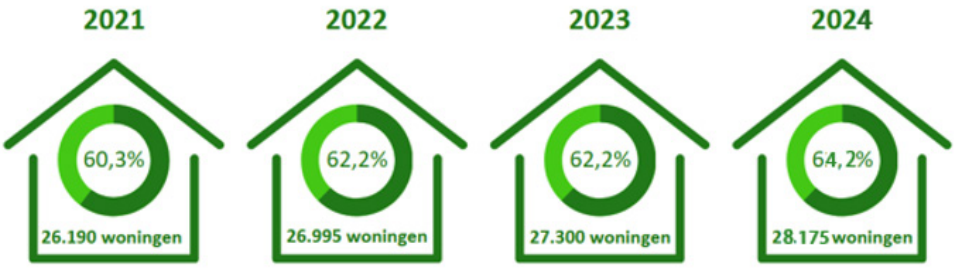
Naast dat we de bestaande woningvoorraad aardgasvrij maken om zo onze doelstelling om in 2040 aardgasvrij te zijn in Hilversum te behalen, willen we ook stimuleren dat de woningvoorraad energiezuiniger wordt. Hiervoor hebben we ten aanzien van de particuliere woningvoorraad geen concrete doelstellingen opgenomen in de woonvisie.
Voor corporatiewoningen geldt dat we als doelstelling hebben opgenomen om in de prestatieafspraken afspraken te maken over het verduurzamen van corporatiebezit tot gemiddeld label A in 2030. We hebben gezamenlijk besloten om deze doelstelling niet op te nemen in de prestatieafspraken 2023-2027. Reden hiervoor is dat er ten aanzien van de energielabels van corporatiewoningen landelijk al afspraken zijn gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken.

Met het ondertekenen van de Nationale Prestatieafspraken op 30 juni 2022 is landelijk de afspraak gemaakt om de ‘slechtere’ energielabels (E, F, G) uiterlijk in 2028 weg te werken, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.

Het energielabel van woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is. Sinds 1 januari 2008 is een energielabel verplicht bij oplevering, verkoop en verhuur van een woning. Enkel in een aantal uitzonderingsgevallen is een energielabel niet nodig, bijvoorbeeld bij een beschermd monument, tiny house of woonwagen. Vanaf het moment van uitgifte is een energielabel tien jaar geldig.

De afgelopen jaren is het aantal woningen met een geldig energielabel in Hilversum flink gegroeid. In 2024 beschikte 28.175 woningen over een geldig energielabel, goed voor 64,2% van de totale woningvoorraad (zie figuur 4.1 en tabel 4.2). Daarmee is het aandeel woningen met een geldig label in Hilversum iets groter dan landelijk het geval is en iets kleiner dan in de provincie Noord-Holland; in 2024 beschikte landelijk 63,5% van de woningen over een label en in Noord-Holland 66,4% van de woningen.

Figuur 4.1: Aandeel en aantal woningen met een geldig energielabel in Hilversum



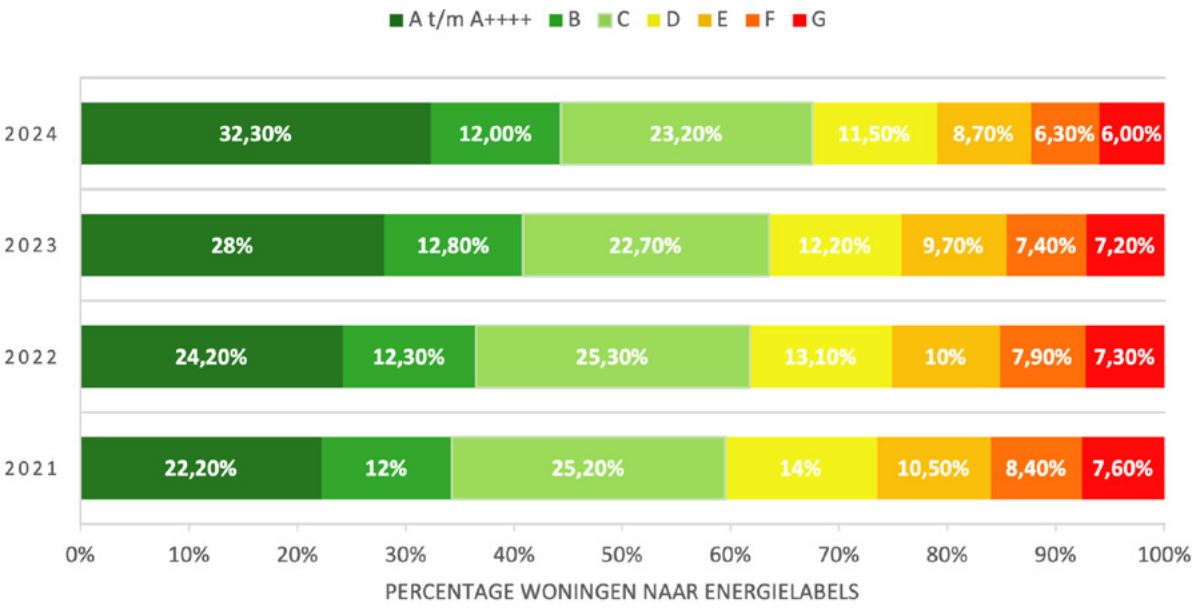
Tabel 4.2: Aandeel woningen met een geldig energielabel in Hilversum, Provincie Noord-Holland en Nederland

	Hilversum	Provincie Noord-Holland	Nederland
2021	60,3%	59,7%	57,5%
2022	62,2%	62,3%	59,8%
2023	62,2%	64,1%	61,7%
2024	64,2%	66,4%	63,5%

Bron: RVO – Registratiesysteem voor energielabels van woningen (bewerkt door Gemeente Hilversum)

Wanneer we kijken naar de verdeling van energielabels in Hilversum zien we dat het aandeel energiezuinige(re) woningen groeit. Sinds 2021 groeit het aandeel woningen in de categorieën A t/m A++++, B en C en neemt het aandeel woningen in de categorieën D, E, F en G af (zie figuur 4.2 en tabel 4.3). Kanttekening hierbij is dat we van woningen zonder geldig energielabel, iets meer dan 35% in 2024, niet weten hoe energiezuinig deze zijn.

Figuur 4.2: Aandeel woningen per energielabel per jaar in Hilversum



Bron: RVO – Registratiesysteem voor energielabels van woningen

Tabel 4.3: Aantal woningen per energielabel per jaar in Hilversum

Jaartal	A t/m A++++	B	C	D	E	F	G	Totaal aantal woningen met geldig energielabel
2021	5.815	3.150	6.605	3.665	2.755	2.200	1.995	26.190
2022	6.520	3.315	6.815	3.525	2.700	2.135	1.980	26.995
2023	7.635	3.505	6.185	3.330	2.660	2.020	1.965	27.300
2024	9.105	3.385	6.545	3.250	2.445	1.765	1.680	28.175

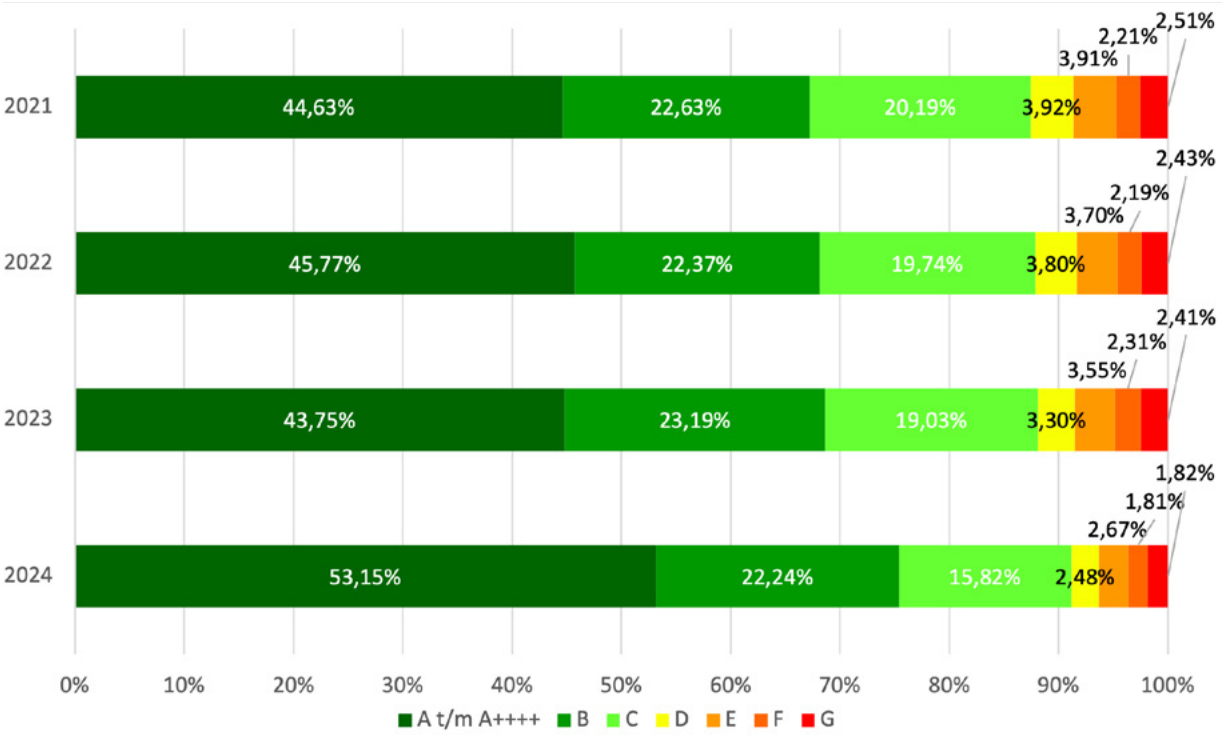
Bron: RVO – Registratiesysteem voor energielabels van woningen

De cijfers in tabel 4.3 zeggen iets over de verdeling van energielabels van de gehele woningvoorraad. Gezien de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken om corporatiewoningen om aan het eind van 2028 geen corporatiewoningen met energielabel E, F en G meer te hebben is het interessant om in te zoomen op de energielabels van woningen in corporatiebezit. Ten tijden van het opstellen van de woonvisie had de corporatievoorraad in Hilversum gemiddeld energielabel B. Hiermee hebben we de ambitie uit het Klimaatakkoord (gemiddeld label B in 2021) al gehaald. Uit de cijfers van 2024 blijkt dat het gemiddelde energielabel van de corporatiewoningen in Hilversum zelfs gestegen is naar label A.

De afgelopen jaren hebben de woningcorporaties geïnvesteerd in het verder verduurzamen van hun bezit. Van de corporaties G&O en De Alliantie hebben we cijfers m.b.t. de energielabels van hun woningvoorraad voor de jaren 2021-2024. Van Dudok Wonen is alleen data over 2024 beschikbaar. Een overzicht van het aandeel corporatiewoningen per energielabel in de periode 2021-2024 is te vinden in figuur 4.3. De cijfers van Dudok Wonen over 2024 zijn te vinden in figuur 4.4. Deze zijn bewust apart weergegeven, omdat ze anders een vertekend beeld geven over de ontwikkeling van de afgelopen jaren.

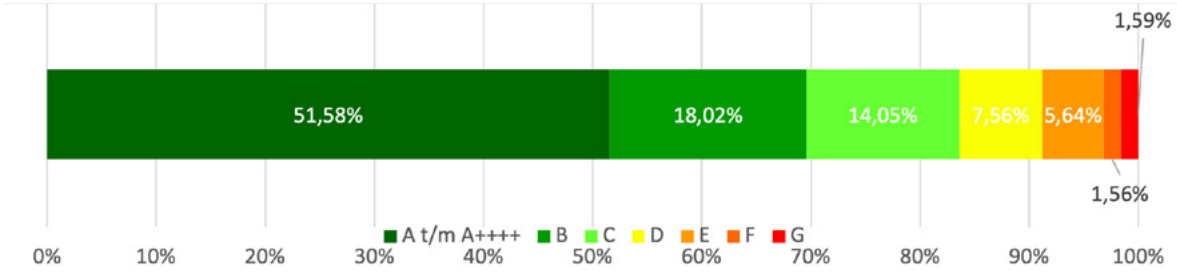
Het percentage corporatiewoningen (G&O en De Alliantie) met een energielabel E, F of G was in 2021 nog 8,6% en dit is 2024 teruggezakt tot 6,29%. Het percentage woningen van Dudok Wonen met een energielabel E, F of G was in 2024 8,79%. Over het algemeen is het percentage corporatiewoningen met een energielabel van B of lager gedaald en is het percentage corporatiewoningen met een energielabel van A of hoger gestegen in de periode 2021-2024.

Figuur 4.3: Aandeel corporatiewoningen per energielabel in Hilversum (2021-2024)



Bron: G&O en De Alliantie

*Figuur 4.4 Aandeel corporatiewoningen van Dudok Wonen per energielabel in Hilversum (2024)**



Bron: Dudok Wonen

** Dudok Wonen is momenteel bezig om de datakwaliteit m.b.t. de energielabels van hun woningvoorraad te verbeteren. Momenteel is er nog een redelijk aandeel woningen waarvan de energielabels zijn vervallen of die onbekend zijn (ongeveer 500 woningen op ruim 3200 woningen totaal). Deze zijn niet meegenomen in bovenstaande figuur.*

Colofon

Titel	Woonmonitor, Gemeente Hilversum 2025
Datum	22 september 2025
Contact	e.vandenhazel@hilversum.nl
Teksten	gemeente Hilversum
Vormgeving	Studio Kees
Disclaimer	aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend



Hilversum
Mediastad

Woonmonitor 2025

Jaarlijkse uitgave

Terugblik 2021 – 2024

Sinds Woonmonitor 2024:

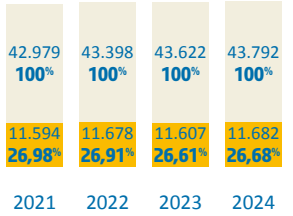
- De opkoopbescherming en de leegstandsverordening
- De regionale pilot doorstroming
- De Woonagenda Hilversumse Meent 2025 – 2030
- De Woonzorgvisie

Op 8 juni 2021 is door de gemeenteraad van Hilversum de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. In deze visie zijn onze ambities op het vlak van het woonbeleid vastgelegd. De afgelopen jaren is gewerkt aan de uitvoering van hiervan. Met de woonmonitor geven we inzicht in de voortgang van de benoemde ambities en kijken we vooruit naar toekomstige ontwikkelingen op de Hilversumse woningmarkt. In deze infographic is de belangrijkste informatie uit de woonmonitor van 2025 voor u samengevat.

Voortgang realisatie van 3.000 nieuwe woningen



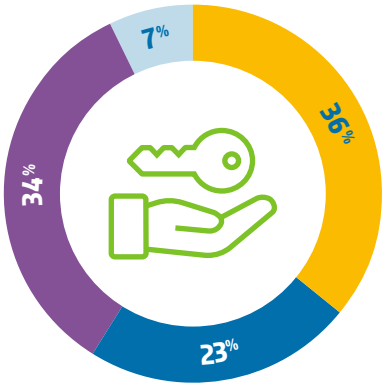
Aandeel sociale corporatiehuurwoningen



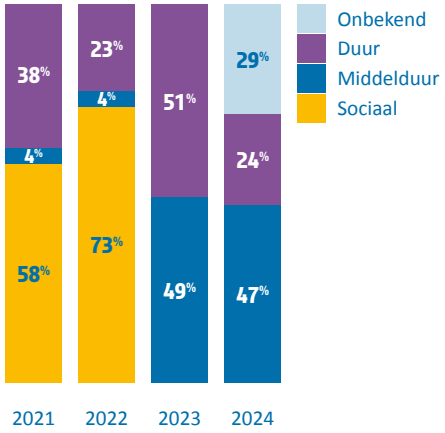
Ambitie woonvisie

Het huidige aandeel sociale corporatie-huurwoningen (27%) blijft in stand.

Opleveringen per prijssegment



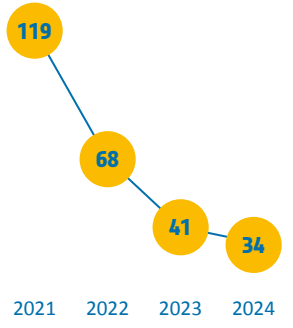
2021 tot en met 2024



Ambitie woonvisie



Verkoopcijfers sociale corporatiehuurwoningen



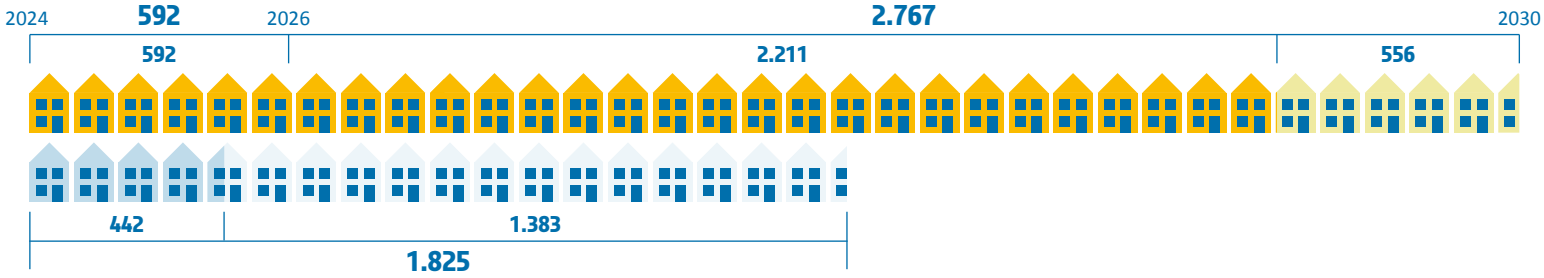
Woonmonitor 2025

Jaarlijkse uitgave

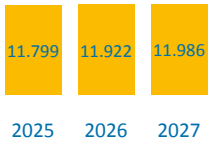
Prognose 2025 – 2027

Plancapaciteit

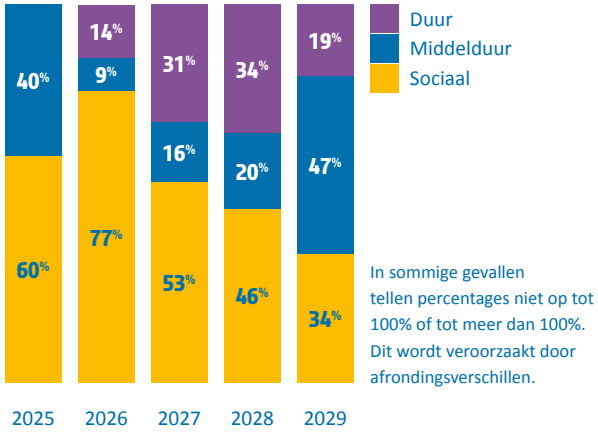
Oplevering bekend – Harde plancapaciteit – Zachte plancapaciteit
Oplevering onbekend – Harde plancapaciteit – Zachte plancapaciteit
= 100 woningen



Aantal sociale corporatiehuurwoningen



Opleveringen per prijssegment



In sommige gevallen tellen percentages niet op tot 100% of tot meer dan 100%. Dit wordt veroorzaakt door afrondingsverschillen.

Sleuteloverdracht 2025 – 2026

AVRO-complex
16 appartementen
Huurwoningen tussen € 900 – € 1.184,82

Kerkstraat 8/Oude Doelen 5
13 appartementen
11 koopwoningen tot de NHG-grens (€ 450.000) en 2 woningen vanaf € 450.000

Circusterrein
379 flexwoningen
Sociale huur tot € 900



Grote Sigarenfabriek
171 zorgwoningen van Hilverzorg
Sociale huur tot € 900

Schapenkamp 110
29 appartementen
21 koopwoningen tot € 450.000 en 8 koopwoningen vanaf € 450.000

Prins Bernhardstraat
29 appartementen
21 koopwoningen tot € 450.000 en 8 koopwoningen vanaf € 450.000

Harde plannen hebben juridische zekerheid dat er gestart kan worden met de bouw. Dit biedt echter geen garantie dat de plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Hilversum Mediastad

Meer informatie?
Klik op de button om de Woonvisie 2021-2030 te lezen:

Woonvisie 2021-2030

Vragen?
Klik op de button om contact op te nemen met E. van den Hazel:

e.vandenhazel@hilversum.nl

September 2025