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 8 juli 2024
ZAAKNUMMER 1468394
BEHANDELD DOOR Rozemarijn de Heer
TELEFOON (035) 629 2615
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Collegebrief planning wonen juli 2024 en afdoening T23-40

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van diverse onderwerpen binnen de portefeuille wonen. Op 30 januari 2024 heeft u van ons de collegebrief planning wonen januari 2024 ontvangen. Hierin hebben wij aangegeven dat wij, gelet op de vele onderwerpen die spelen binnen het thema wonen, uw raad iedere vier maanden met een collegebrief op de hoogte brengen van de voortgang op wonen. Vanwege de wisselingen op de portefeuille wonen, ontvangt u deze collegebrief in juli in plaats van in mei.

1. Nieuwe wet- en regelgeving
Er is veel nieuwe wet- en regelgeving rond wonen. Per wetswijziging geven wij de voortgang aan.

1.1. Wet Goed Verhuurderschap
Op grond van de Wet Goed Verhuurderschap is per 1 januari 2024 in de regio Gooi en Vechtstreek het meldpunt goed verhuurderschap in werking getreden. Via de website van het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek (RUB) kunnen huurders, woningzoekenden en omwonenden, gratis en eventueel anoniem, meldingen maken over ongewenst verhuurgedrag. Inmiddels zijn in totaal dertien meldingen op dit meldpunt binnengekomen, waarvan negen van huurders woonachtig in Hilversum.
In het vierde kwartaal ontvangt u de evaluatie van dit meldpunt met, indien nodig, wijzigingen/ aanscherpingen in de aanpak.

1.2. Wet Betaalbare Huur
De Wet Betaalbare Huur is op 25 juni jongstleden door de Eerste Kamer aangenomen. Deze wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS) geldt voor alle huurwoningen tot een huurwaarde van € 1.123 en een puntentelling tot en met 186 punten. De gereguleerde huur wordt hiermee uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment, waardoor meer mensen een betaalbare huurwoning krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De wet heeft betrekking op nieuwe huurcontracten, die worden afgesloten op 1 juli 2024 of later. Hierbij is er

een nieuwe rol voor gemeenten. Zij worden verantwoordelijk voor het toezicht en handhaving op de maximale huurprijzen. Het voornemen was om de gehele wet per 1 juli 2024 in te laten gaan, maar er is een motie aangenomen, waardoor de handhavende rol van gemeenten pas per 1 januari 2025 ingaat. Zo hebben gemeenten voldoende tijd om zich voor te kunnen bereiden op hun nieuwe handhavende rol. Momenteel wordt er gewerkt aan een collegebrief met informatie hoe binnen de huidige wetgeving middenhuur gereguleerd (T23/10: Wethouder Walters zegt een collegebrief toe met informatie hoe binnen de huidige wetgeving middenhuur gereguleerd kan worden).

1.3. Wetsvoorstel Vaste Huurcontracten

Dit wetsvoorstel regelt dat vaste huurcontracten weer de norm worden. De Tweede Kamer heeft minister De Jonge gevraagd om een uitzondering te maken voor doelgroepen waarvoor tijdelijke huurcontracten wel nodig blijven. Dat betekent dat tijdelijke verhuur, voor de duur van twee jaar of korter, in sommige situaties mogelijk blijft. Meer informatie over de groepen voor wie de uitzondering gaat gelden kunt u hier lezen. De AMvB is ter voorhang aangeboden aan de Tweede en Eerste Kamer. Het doel is dat de Wet vaste huurcontracten en de bijbehorende AMvB op 1 juli 2024 in werking treden.

1.4. Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie – en meer tempo – meer betaalbare woningen te bouwen. Deze wet maakt expliciet dat overheden samen voor voldoende woongelegenheid moeten zorgen.
Het wetsvoorstel is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. In deze visual staat wat de bedoeling van deze wet is. Na de zomer brengen wij, in samenwerking met de Regio Gooi en Vechtstreek, in beeld welke consequenties deze wet heeft.

2. Voortgang woondossiers

Hieronder melden wij per dossier de belangrijkste ontwikkelingen.

2.1. Voorrangsregel Cruciale Beroepsgroepen

Het experiment om woningzoekenden met een cruciaal beroep onder voorwaarden voorrang te geven op een sociale huurwoning is per 1 januari 2024 ingegaan en heeft een looptijd van 1 jaar. Voor dit kalenderjaar hebben corporaties toegezegd hiervoor in totaal 30 sociale huurwoningen met deze voorrangsregeling aan te bieden in Hilversum. Woningzoekenden kunnen zich hiervoor registreren op de website van het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek. Op deze website is ook alle informatie te vinden over het experiment waaronder de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het experiment.
Inmiddels hebben zich 71 woningzoekenden met een cruciaal beroep werkzaam in Hilversum geregistreerd. Het merendeel geeft aan werkzaam te zijn in de zorg (58), twaalf in het onderwijs en één bij de politie. Op dit moment zijn de eerste drie woningen aangeboden en bemiddeld in Hilversum. Samen met betrokken partijen hebben wij geconstateerd dat het proces werkt en is afgesproken dat er de komende tijd meer woningen met deze voorrangsregeling worden aangeboden (in totaal 30). In het vierde kwartaal van dit jaar ontvangt u de evaluatie van dit experiment.

2.2. Opkoopbescherming en Leegstandsverordening

In de collegebrief planning wonen van januari 2024 hebben wij gemeld dat er op 10 april 2024 een beeldvormende sessie (BVS) zou komen over deze instrumenten. De bedoeling was om met u in gesprek te gaan over de keuzes die moeten worden gemaakt en de consequenties die de invoering heeft op de (handhavings)capaciteit en financiële middelen van de gemeente. Eveneens zou worden ingegaan op de uitvoering van de zelfbewoningsplicht (de portefeuillehouder zegt toe, het advies (variant 4) van de PvdA uit het voorstel over te nemen en de uitvoering van de zelfbewoningsplicht via een wijziging van de huisvestingsverordening te gaan voorbereiden (T21/36)) en een toelichting op

het instrument verhuurvergunning. Gezien de BVS over deze onderwerpen in april geen doorgang heeft kunnen vinden, zijn we nu met de nieuwe wethouder in gesprek over de invoering van deze instrumenten. In oktober wordt een voorstel aan u aangeboden voor besluitvorming.

2.3. Wijkgerichte uitvoeringsagenda wonen in de Hilversumse Meent
Naar aanleiding van de toezegging T23/40 hebben wij op 13 februari 2024 een meedenksessie voor de gemeenteraadsleden georganiseerd. Tijdens deze sessie hebben wij de resultaten van het participatieproces gepresenteerd en heeft u meegedacht over de manier waarop de opbrengsten van de participatie worden verwerkt in de uitvoeringsagenda. Hiermee beschouwen wij de toezegging als afgedaan. De planning is erop gericht om in het najaar de concept Uitvoeringsagenda Wonen in De Meent aan de wijk en aan u te presenteren. In dit document wordt, overeenkomstig de gedane toezegging T23/39, ingegaan op de effecten van de Uitvoeringsagenda op andere beleidsterreinen.

2.4. Woonmonitor
De Rekenkamer Hilversum heeft in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van het woonbeleid. Het rapport is door u besproken in de vergadering van 15 november 2023. Naar aanleiding van het rekenkameronderzoek en uw besluit daarop werken wij aan een woonmonitor die inzicht biedt in de voortgang van de doelen uit de Woonvisie 2021-2030, oftewel ons lokale woonbeleid. De woonmonitor wordt na de zomer via een raadsinformatiebrief aan u aangeboden. Daarnaast bent u in de vorige collegebrief geïnformeerd over de komst van een regionale woonmonitor. Deze regionale woonmonitor is inmiddels beschikbaar. De regionale woonmonitor bevat, zowel per gemeente als over de gehele regio Gooi & Vechtstreek, data over woningbouw en de woningmarkt en wordt jaarlijks geactualiseerd.
De regionale woonmonitor is ontwikkeld om het regionale woonbeleid te monitoren en de woonmonitor die wij nu ontwikkelen om het lokale woonbeleid te monitoren.

2.5. Prestatieafspraken
Op 4 juli 2023 zijn de Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027 getekend. Deze zijn met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023 geldig. Op 9 april 2024 hebben de corporaties een fietstocht voor raadsleden georganiseerd. Hierbij zijn verschillende woningbouwlocaties bezocht, waarbij aspecten als woningbouw in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en bevordering van leefkwaliteit zijn meegenomen.
In het bestuurlijk overleg van 19 april 2024 is afgesproken dat de monitor prestatieafspraken voor 1 juli 2024 volledig is ingevuld. Belangrijke cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad worden eveneens opgenomen in de Woonmonitor (zie paragraaf 2.4).

2.6. Woonzorgvisie
De voorbereidingen ten behoeve van een Hilversumse woonzorgvisie zijn in volle gang. Op het regionaal combi-portefeuillehoudersoverleg Bouwen & Wonen en Gezondheid & Ondersteuning van 18 april 2024 is het vooronderzoek (regionale woonzorganalyse) vastgesteld. Ook is ingestemd om het vervolgproces, het opstellen van een kadernota woonzorgopgaven, gezamenlijk in te gaan. De kadernota geeft dieper (lokaal) inzicht in de opgave die ons voorligt en zorgt ervoor dat gemeenten weloverwogen keuzes kunnen maken wat lokaal en wat juist regionaal op te pakken. De kadernota geeft daarmee belangrijke input voor de Hilversumse woonzorgvisie. In de zomer ontvangt u een collegebrief over de afgeronde woonzorganalyse en het vervolgproces. Hierin gaan we ook dieper in op de planning om te komen tot de Hilversumse woonzorgvisie, welke uiterlijk vóór het einde van 2025 gereed moet zijn. Dit betekent natuurlijk niet dat er in de tussentijd niets op het gebied van wonen en zorg gebeurt. Zo zetten we regionaal in op het realiseren van een tweede Keerpunt Zuid en een In Between Places plus, zoals ook afgesproken in het regionaal Woonakkoord. Hiervoor wordt in de regio naar een geschikte locatie gezocht. Verder komen er in het in aanbouw zijnde complex Volante in Nieuw Zuid bijvoorbeeld 20 appartementen voor Stichting WISjH (Woon-Initiatief Speciale jongeren Hilversum). Hier kunnen jongeren met een beperking zelfstandig wonen en krijgen zij daarbij

de zorg en begeleiding die past bij hun behoeften en mogelijkheden. Ook geven de toekomstige flexwoningen op het Circusterrein een belangrijke verlichting in de huisvestingsopgave van een deel van de aandachtsgroepen.

3. Overzicht van de planning

KWARTAAL 3 2024	
Juli	Raadsinformatiebrief Regionale woonzorganalyse en vervolgproces
September	Collegebrief planning wonen september 2024
September	Collegebrief informatie regulering middenhuur

KWARTAAL 4 2024	
Oktober	Raadsinformatiebrief Woonmonitor
Oktober	Wijkbijeenkomst presentatie concept Uitvoeringsagenda wonen in de Hilversumse Meent
Oktober	Raadsbesluit Opkoopbescherming
Oktober	Raadsbesluit Leegstandsverordening
November	Collegebrief evaluatie Regionaal Meldpunt Wet Goed Verhuurderschap
November	Collegebrief evaluatie Experiment voorrangsregel cruciale beroepsgroepen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

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