



VERSLAG

Vergadering
**Raadscommissie Ruimtelijke Ordening
en Projecten**

Dudokkamer

19 maart 2025

Index verslag vergadering raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Projecten Woensdag 19 maart 2025

Algemeen

1.	Opening en vaststellen agenda	3
2.	Mededelingen, toezeggingenlijst en prioriteitenagenda - Mededelingen voorzitter - Mededelingen college - Vragen n.a.v. de toezeggingenlijst en de prioriteitenagenda	3
3.	Vragen aan het college over portefeuilles Ruimtelijke Ordening en Projecten	3
4.	Samenwerkingsverbanden en verbonden partijen: - GEM Crailo b.v. (vennootschap) - Uitvaartstichting Hilversum (Stichting)	3
5.	Beeldvorming Definitieve besluitvorming invoering opkoopbescherming en Leegstandsverordening	3
6.	Oordeelsvorming Definitieve besluitvorming invoering opkoopbescherming en Leegstandsverordening	6

RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN PROJECTEN

WOENSDAG 19 MAART 2025

Locatie: Dudokkamer

Voorzitter: mw. M. Boukhriess

Griffier: mw. W.G.J. Drenth

Aanwezigen bij aanvang:

fracties: Hart voor Hilversum: --; D66: mw. B. van Hattum; VVD: --; GroenLinks: mw. S. Steenkamp; CDA: mw. L. Brussaard; Democraten Hilversum: mw. A. van de Beek; SP: J.W.A. Meddens; PvdA: J.P. Lahaise; ChristenUnie: G. Plaggenmarsch; Fractie Durlacher: F.S. Garrar. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

1. Opening en vaststellen agenda

De voorzitter:

- opent de commissievergadering om 20.00 uur en heet iedereen welkom.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen, toezeggingenlijst en prioriteitenagenda

- Mededelingen voorzitter
- Mededelingen college
- Vragen n.a.v. de toezeggingenlijst en de prioriteitenagenda

Wethouder Voorink:

- vervangt wethouder Kalk in verband met haar huidige aanwezigheid in de vergadering van de commissie Bestuur en Economie.

3. Vragen aan het college over de portefeuilles Ruimtelijke Ordening en Projecten

Er zijn geen vragen.

4. Samenwerkingsverbanden en verbonden partijen:

- GEM Crailo b.v. (vennootschap)
- Uitvaartstichting Hilversum (Stichting)

Wethouder Voorink:

- kondigt voor 8 mei een gemeenschappelijke informatieve sessie met raadsleden van Laren en Gooise Meren over grondexploitatie Crailo aan, die in Hilversum zal plaatsvinden.

5. Beeldvorming Definitieve besluitvorming invoering opkoopbescherming en leegstandsverordening

Woordvoerders:

fracties: Hart voor Hilversum: --; D66: mw. B. van Hattum; VVD: --; GroenLinks: mw. S. Steenkamp; CDA: mw. L. Brussaard; Democraten Hilversum: mw. A. van de Beek; SP: J.W.A. Meddens; PvdA: J.P. Lahaise; ChristenUnie: G. Plaggenmarsch; Fractie Durlacher: F.S. Garrar. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

Ambtelijke ondersteuning: B. Demmers.

De voorzitter:

- leidt in dat de woningmarkt onder druk staat, er een tekort aan woningen is en de prijzen stijgen;
- legt uit dat met de woonvisie van de gemeente Hilversum via verschillende instrumenten gestuurd kan worden op de aard, het gebruik en de omvang van de lokale woningmarkt;

- licht toe dat het voorstel gaat over het invoeren van de Verordening opkoopbescherming en de Leegstandsverordening, waarmee de gemeente kan sturen en kan streven naar een betere en eerlijkere benutting van de bestaande woningvoorraad, met zichtbare effecten op de leefbaarheid in buurten.

GroenLinks:

- begrijpt dat er bij de Leegstandsverordening een focus zal zijn op woningen en vraagt welke actie het college onderneemt tegen leegstaande gebouwen; wethouder **Voorink** heeft voor niet-woningen geen plannen;
- vraagt of voor niet-woningen wel een plan te initiëren is; wethouder **Voorink** kondigt vastgoedbeleid aan met het voorstel om geen maatschappelijk vastgoed te verkopen, bij kansen zich te roeren op de onroerend goederenmarkt en eventueel panden voor maatschappelijk vastgoed aan te kopen; er is nu weinig leegstand in maatschappelijk vastgoed; wel is er winkelleegstand; er is geen prioriteit om die leegstand op te pakken.

Democraten Hilversum:

- informeert naar de criteria voor woningschaarste; de heer **Demmers** refereert daarvoor naar een onderzoek uit 2023 en te ontvangen jaarlijkse cijfers van het CBS; alleen in de voorgestelde wijken komt schaarste voor; bij ontwikkelingen op het gebied van schaarste kan het college het instrument bijsturen;
- is benieuwd of beleggers door het instrument overlopen naar gebieden waar woningen opkopen wel mogelijk is; de heer **Demmers** verwacht na overleg met RIGO en het raadplegen van onderzoeken niet dat overlopen van beleggers naar andere wijken zal plaatsvinden; het college houdt echter cijfers nauwlettend in de gaten om te kunnen inspelen op een eventueel waterbedeffect;
 - de **PvdA** suggereert al meteen naar opkopen van woningen door beleggers in kwetsbare wijken te kijken; de heer **Demmers** heeft dat in het vooronderzoek al gedaan en houdt jaarlijks de ontwikkeling van cijfers in de gaten; op basis van landelijke wetgeving verwacht hij niet dat opkopen door beleggers in die wijken zal plaatsvinden en als dat gebeurt is tijdig bij te sturen;
 - de **PvdA** vraagt of voor aanpassing van beleid tegen opkopen van woningen door beleggers een raadsverzoek moet plaatsvinden; de heer **Demmers** antwoordt dat schaarste wel onderbouwing behoeft en die kan op verzoek van de raad worden gegeven;
 - **D66** informeert hoe het college tot de conclusie is gekomen dat nog niet van conflicterend beleid sprake is, wat daaronder wordt geschaard en welke uitzonderingsregels zijn onderzocht; wethouder **Voorink** gaat het daarbij om of splitsingsbeleid kan conflicteren met het voorliggende beleid, wat niet het geval is; de heer **Demmers** vult aan dat conflicterend beleid is te ondervangen door in werkinstructies bij Publiekszaken duidelijk te vermelden dat twee beleidsvelden naast elkaar liggen;
 - **GroenLinks** is benieuwd of het vanuit de raad mogelijk is om ruimte te geven voor bijsturing van beleid; wethouder **Voorink** licht toe dat daartoe onderbouwing nodig is en dat voornemen ter inzage moet liggen; uiteindelijk vereist het een raadsbesluit;
 - de **SP** wil inzicht hebben in welke periodes het college hanteert om beleid te evalueren; de heer **Demmers** antwoordt dat er na twee jaar een evaluatiemoment van de verordening is; jaarlijks komen er echter cijfers binnen; wethouder **Voorink** zegt toe deze cijfers na een jaar met de raad te delen, zodat beleidseffecten te zien zijn.

D66:

- vraagt zich af welk onderzoek ondersteunt dat de leefbaarheid wordt versterkt door opkoopbescherming; de heer **Demmers** heeft daar geen onderzoek naar gedaan, maar die stelling is gebaseerd op andere gemeenten; het gaat vooral om het aandeel eigenaren en huurders dat gedurende een bepaalde tijd woont in een wijk, op basis waarvan ook andere onderlinge contacten kunnen ontstaan;

- de **PvdA** neemt aan dat een bepaald type verhuur iets met leefbaarheid doet; wethouder **Voorink** licht toe dat bij veel kamerverhuur en woningsplitsing het karakter van de wijk achteruit gaat en klachten toenemen; mensen die langer in een wijk wonen dragen vaker aan de wijk bij dan kortdurende bewoners;
- **D66** vraagt welke categorie huurders bijdraagt aan de verslechtering van de leefbaarheid in de buurt; de heer **Demmers** gaat het om de binding van eigenaren/bewoners met de buurt; als het aandeel eigenaar-bewoners in een wijk stijgt verandert de binding met de buurt ten positieve;
- **Fractie Durlacher** vraagt de term ‘malafide pandjesbazen’ te specificeren; wethouder **Voorink** weet dat er genoeg pandjesbazen veel huurders in woningen stoppen, torenhoge huren rekenen en slecht onderhoud aan hun panden plegen;
- **Fractie Durlacher** oppert de gedachte die term te specificeren; wethouder **Voorink** weet dat een aantal pandjesbazen malafide is en is daarmee al jarenlang bezig vanuit handhaving; hij weet niet zo goed hoe onderscheid tussen eigenaren van panden te maken is, maar er is ook een categorie die het belang van de huurder niet voorop stelt.

De ChristenUnie:

- is benieuwd hoe het resultaat van de Leegstandsverordening gemeten wordt; wethouder **Voorink** doet die evaluatie deels kwantitatief en deels via het opdoen van kennis; de heer **Demmers** vindt het lastig aantallen te noemen; er wordt bij leegstand in gesprek met pandeigenaren gegaan, waarna knelpunten aan de oppervlakte komen en ook eventuele oplossingen; wethouder **Voorink** stelt dat doorgaan met de verordening ook een politieke weging is;
- **D66** vraagt of bij de evaluatie ook de grootte van het probleem wordt meegenomen; wethouder **Voorink** lijkt dat wel en er wordt naar de ontwikkeling van het probleem in de volle breedte gekeken.

D66:

- wil weten of er ook actieve zaken aan de Leegstandsverordening zijn gekoppeld; wethouder **Voorink** wijst op de meldingsplicht bij leegstand en in gesprek gaan over leegstand na klachten;
- begrijpt dat actie komt van andere beleidsterreinen en meldingen van mensen; wethouder **Voorink** bevestigt dat; de gemeente scant leegstand niet actief;
- **D66** informeert naar mogelijkheden/hulpmiddelen voor mensen die met een leegstaand huis zitten en staat daarbij een proactieve houding voor; de heer **Demmers** kijkt dan naar knelpunten, gezien wordt dan waardoor het huis leeg staat en hoe de gemeente daartoe een oplossing kan zoeken, bijvoorbeeld via aanpassing van een parkeernorm; soms kan een boete een stok achter de deur zijn;
- de **ChristenUnie** meent dat na een melding nooit sprake kan zijn van een boete; wethouder **Voorink** bevestigt dat; voor vervuilde woningen zijn er allerlei scenario's en regelingen.

Fractie Durlacher:

- vraagt of de leefbaarheid van een wijk achteruit kan gaan als mensen op elkaar gaan letten; wethouder **Voorink** kan zich dat niet voorstellen, maar mensen gaan op een gegeven moment meldingen doen als vanuit panden overlast wordt veroorzaakt,

Democraten Hilversum:

- gaat in op artikel 6.5 van de Opkoopverordening, waardoor men een pand kan opkopen en dat toch kan verhuren, bijvoorbeeld bij maatschappelijke doeleinden, zoals verhuur aan mensen met een zorgindicatie en dak- en thuislozen; het begrip ‘thuisloos’ is echter heel breed en dat kunnen ook vermogende mensen zijn; wethouder **Voorink** gaat het daarbij veeleer om stichtingen of zorgaanbieders, die dat kunnen doen.

De PvdA:

- informeert naar de werkwijze bij boetes; de heer **Demmers** antwoordt dat die eenmalig kan worden opgelegd, waarna een gesprek wordt aangegaan met de pandeigenaar om tot een oplossing te komen; verdere stappen zijn niet meegenomen, omdat dat heel veel van de gemeente qua capaciteit en oplossingen zou vragen; die punt kan bij de evaluatie worden meegenomen.

6. Oordeelsvorming Definitieve besluitvorming invoering opkoopbescherming en leegstandsverordening

Woordvoerders:

fracties: Hart voor Hilversum: --; D66: mw. B. van Hattum; VVD: --; GroenLinks: mw. S. Steenkamp; CDA: mw. L. Brussaard; Democraten Hilversum: mw. A. van de Beek; SP: J.W.A. Meddens; PvdA: J.P. Lahaise; ChristenUnie: G. Plaggenmarsch; Fractie Durlacher: F.S. Garrer. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

De **voorzitter** leest het raadsvoorstel voor:

1. de nota van antwoord op de ingediende zienswijze, aangaande de Leegstandsverordening, vast te stellen;
2. de nota van antwoord op de ingediende zienswijze, aangaande opkoopbescherming, vast te stellen;
3. de 'Leegstandsverordening gemeente Hilversum 2025' vast te stellen en deze in werking te laten treden per 1 juli 2025;
4. de gewijzigde 'Huisvestingsverordening Gooi- en Vechtstreek 2024 Hilversum' vast te stellen, met als wijziging dat een hoofdstuk over opkoopbescherming wordt toegevoegd, en deze gewijzigde verordening in werking te laten treden per 1 juli 2025

Democraten Hilversum:

- kan zich goed in het voorstel vinden;
- tekent aan huiverig te zijn dat beleggers overstappen naar andere wijken, maar neemt genoegen met de toezegging cijfers na een jaar te publiceren;
- is verder positief.

D66:

- is ook positief over de Leegstandsverordening vanwege de proactieve aanpak van de gemeente;
- heeft bedenkingen bij de opkoopbescherming, omdat men daarmee woningbezitters bevoordeelt ten koste van mensen die gevangen zitten in particuliere huurwoningen, wat zij geen goede ontwikkeling vindt;
- wijst op de recent van kracht geworden rijksregels, waarvan de impact nog niet te meten is;
- adviseert daarom met de opkoopbescherming te wachten;
- is van mening dat eenieder gelijke kansen op een woning moet hebben, wat opkoopbescherming tegengaat;
- wil het aantal woningen vergroten en die laten herverdelen;
- stelt voor het voorstel te splitsen in de Leegstandsverordening en de opkoopbescherming.

Het CDA:

- staat niet te juichen bij de invoering van opkoopbescherming;
- wacht met veel genoegen de evaluatie daarover af;
- vindt het voorliggende stuk een heel goede uitvoering van het in oktober genomen besluit.

GroenLinks:

- staat achter het voorliggende voorstel;
- daagt de gemeente uit om cijfers over niet-woningen in de gaten te houden en daar kansen te benutten;
- is blij met de toezegging over een jaarlijkse evaluatie en het proactief toesturen van cijfers.

De PvdA:

- is bijzonder blij met de uitwerking en complimenteert het college daarmee;
- had het beleid voor meer wijken willen laten gelden;
- wilde meer aanhaken bij het landelijke beleid;
- is het eens met het voorstel.

De ChristenUnie:

- is ook blij met de extra instrumenten om de bestaande woningvoorraad beter en eerlijker te benutten;
- is blij dat het gesprek bij langdurige leegstand wordt gevoerd vanuit het perspectief om eigenaren te helpen; wel helpt het om in de toekomst evaluatiecriteria op te stellen over wanneer instrumenten succesvol zijn;
- vindt de aanpassingen prima, evenals de antwoorden op de zienswijzen.

De SP:

- is voor beide instrumenten;
- wil veel meer betaalbare huizen laten bijbouwen, omdat het tekort daaraan de crux van het probleem is;
- heeft vertrouwen in de goede inzet van de instrumenten.

Fractie Durlacher:

- wil het resultaat van de rijksregels eerst afwachten;
- staat een betere en faciliterender vorm dan een vorm met harde sancties voor;
- wil de gemeente in oplossingen laten denken;
- is voorlopig geen voorstander van de beide instrumenten, vanwege geen vertrouwen in de houding van de gemeente.

Debat

Democraten Hilversum:

- wil weten hoe het rijksbeleid volgens Fractie Durlacher conflicteert met het voorliggende voorstel; **Fractie Durlacher** wijst op de enorm trage vastgoedmarkt, zodat landelijke regels langzaam effect sorteren; bij toevoegen van gemeentelijk regels krijgt men een warboel;
- het **CDA** vraagt waarom Fractie Durlacher concludeert dat de vastgoedmarkt traag is; **Fractie Durlacher** heeft die conclusie op BNR gehoord van iemand die op hoog niveau in het vastgoed zit; het **CDA** deelt die opvatting niet;
- de **SP** informeert naar het idee van Fractie Durlacher over de conflictering van het voorgestelde gemeentelijke beleid met het rijksbeleid; **Fractie Durlacher** wil uitkijken voor meer regels, waardoor het steeds complexer wordt; ondernemers lopen soms tegen een muur van regels aan;
- de **SP** vindt het dan fijn met de gemeente het gesprek kunnen aangaan; **Fractie Durlacher** stelt dat dat al gebeurt; de **SP** concludeert dat dan de belasting ook niet extra is;
- **D66** valt Fractie Durlacher bij dat gemeentelijke regels bovenop andere net getroffen rijksmaatregelen komen, die nu pas effect krijgen op de markt, waardoor die niet meer stabiel is; het is dan onhandig dat de gemeente daaraan nog regels toevoegt; de **ChristenUnie** vraagt dan een concreet voorbeeld te noemen; **D66** wijst op het verhogen van de NHG-betalbaarheidsgrens naar € 435.000,-, een onveranderd tarief van overdrachtsbelasting, een verhoging van de woningwaardegrens naar € 510.000,- ende afschaffing van de jubelton; de **ChristenUnie** vraagt waar **D66** bang voor is; **D66** stelt dat opkopers mensen een kans geven op een betaalbare woning, die nu minder geld kunnen investeren in woningen; de **ChristenUnie** stelt dat investeerders niet zullen terugdeinzen voor lokale regels.

Democraten Hilversum:

- vraagt hoe D66 aankijkt tegen de vrije hand van vermogende beleggers in wijken, die woningen voor starters wegkapen; **D66** heeft gelezen dat starters geen kansen hebben omdat ze geen financiering voor een eigen woning kunnen krijgen; huren kunnen ze echter ook niet meer; zij wil niet de een bevoordelen ten koste van de ander;
- de **PvdA** erkent dat huurders momenteel weinig kansen hebben in de markt en denkt niet dat een leegstandsverordening noch opkoopbescherming hun positie verslechtert; daarmee wordt het echter voor beleggers wel onaantrekkelijker om te investeren in een appartement dat vroeger door een corporatie werd verhuurd voor € 500,- per maand en nu te koop is voor € 300.000,-; vervolgens wordt dat opgekocht om te verhuren voor € 1.500,- per maand; als men dat kan voorkomen kunnen allen daarvan voordeel hebben;
- het **CDA** meent dat het daarbij gaat om een minimaal aantal woningen, zodat het effect van de regelingen daarom laag zal zijn en geen enorm probleem gaan oplossen;
- de **SP** wijst op het grote probleem van woningen die er tekort zijn; als men kwetsbare wijken uitsluit van de markt voor beleggers, stopt men een prijsopdrijvend effect, hetgeen is beoogd;
- **D66** kan zich die redenering voorstellen, maar het aantal woningen voor particuliere huurders kleiner maken betekent ook dat de huurprijs ook hoger wordt; de enige manier om daaruit te komen is meer woningen bouwen;
- de **PvdA** weet dat al behoorlijk wat woningen worden bijgebouwd, zodat de schaarste zo goed mogelijk wordt verdeeld; woningen zijn bedoeld om in te wonen en niet om in te beleggen;
- de **SP** is het erover eens dat er meer woningen gebouwd moeten worden, het liefst betaalbare huurwoningen; men moet echter ook iets tegen het prijsopdrijvende effect doen van beleggers die zich op de woningmarkt storten.

Fractie Durlacher:

- is het ermee eens dat een oplossing bedacht moet worden, maar bij doorstroming zou men meer huurwoningen moeten faciliteren; wellicht moet men ook aansluiten op landelijke regels, waardoor er geen enorme huurstijging komt; de **PvdA** herinnert aan de woonquote die twintig/dertig jaar geleden op 20%/30% van het netto inkomen lag, dat is tegenwoordig 50% of 60% van het inkomen.

Advisering aan de raad

De voorzitter:

- deelt mee dat het voorstel om twee besluiten te laten nemen in de raadsvergadering kan worden voorgelegd.

Het **CDA** adviseert zonder debat.

D66 maakt een voorbehoud in verband met het splitsingsverzoek en wil debat voeren in de raad.

Democraten Hilversum, GroenLinks, de ChristenUnie, Groenlinks en de **PvdA** adviseren positief zonder debat.

Fractie Durlacher adviseert negatief met debat en staat achter de splitsing van het voorstel.

De **SP** adviseert positief zonder debat en staat eveneens achter de splitsing van het voorstel.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 22.05 uur.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 mei 2025,

De griffier,

Mw. G.C.I. Kager.

De voorzitter,

G.M. van den Top.