Hilversum
Mediastad

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum heeft het raadsvoorstel van de griffier van 20 september 2023 gelezen en besluit;

Beslispunt I: de volgende conclusies van de rekenkamer over te nemen.

De Woonvisie 20021-2030 bevat vier thema's:
- Hilversumse woningmarkt onder druk;
- Ontbrekende schakels in de woningvoorraad;
- Langer en weer zelfstandig thuis wonen voor mensen met een zorgvraag;
- Duurzame en energiezuinige woningen.

Overkoepelend over de vier thema's concludeert de rekenkamer dat:

1. De Woonvisie 2021-2030 veel, deels conflicterende en niet altijd even concrete doelen bevat en dat sommige doelen meer het karakter hebben van een wens of ontwikkelrichting.
2. Er een discrepantie is tussen de gemeentelijke doelstelling (3.000 woningen tot 2030) en de afspraken in MRA-verband (3.200 woningen tot 2030).
3. Er sinds 2021 wel voldoende ambtelijke formatieruimte was, maar dat het team Wonen bijna voortdurend onderbezet is geweest.
4. De ambitie 3.000 woningen tot 2030 te laag is om aan de grote vraag te voldoen.
5. De gemeente Hilversum niet werkt met een landelijk gebruikelijke planvoorraad van 130%, maar met een planvoorraad van 115%. Hilversum heeft dus een relatief kleine marge om toch 3.000 woningen te realiseren als een of meerdere plannen onverhoopt niet door blijken te gaan.
6. De gemeente Hilversum in bestaande ('harde') plannen niet de mogelijkheid heeft om nieuwe doelen uit de Woonvisie 2021-2030 mee te nemen, maar dat dit moet plaatsvinden in de zogenaamde 'zachte' plannen die nog moeten worden uitgewerkt in anterieure overeenkomsten.
7. De gemeente inmiddels prestatieafspraken heeft gemaakt met de woningcorporaties. Dat er voor het realiseren van sociale huurwoningen echter geen harde afspraken zijn gemaakt, maar een tabel is opgenomen met voorgenomen projecten (waaronder flexwoningen op het Circusterrein) waarvan de realisatie gemonitord gaat worden.
8. De huidige marktomstandigheden (rente, bouwkosten, stikstof, capaciteit elektriciteitsnet) het moeilijk maken om alle beleidsdoelen uit de woonvisie een plek te geven in de woningbouwplannen.
9. Niet duidelijk is hoeveel woningen in welke segmenten in de afgelopen jaren zijn opgeleverd.
10. Niet duidelijk is wat de realisatie is als het gaat om huisvesting van doelgroepen en toevoegen ontbrekende schakels.
11. Niet duidelijk is wat nodig is voor het thema Langer en weer zelfstandig thuis wonen voor mensen met een zorgvraag en dat dit regionaal wordt uitgewerkt.
12. De ambitie ten aanzien van aardgasloze woningen in 2040 dermate ambitieus is dat een versnelling noodzakelijk is, maar dat de prestatieafspraken hierin weinig concreet zijn.

13. De raad wordt geïnformeerd over instrumenten, moties, artikel-41-vragen, ruimtelijke plannen en beleid.
14. De monitoringinformatie in de P&C-cyclus de raad onvoldoende handvatten geeft om te controleren en bij te sturen.
15. De raad niet heeft gevraagd om monitoringinformatie ten aanzien van het realiseren van doelen uit de Woonvisie 2021-2030 maar hier wel behoefte aan heeft.

Beslispunt II: de volgende aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen.

Het doel van dit onderzoek is het versterken van de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad op het woonbeleid. Op basis van de conclusies formuleert de rekenkamer de volgende aanbevelingen:

Aanbevelingen aan de raad

1. Heldere kaders geven de raad meer mogelijkheden om te controleren en om (bij) te sturen. De huidige woonvisie bevat een veelheid aan doelen die niet allemaal even concreet zijn. Concretiseer en prioriteer doelstellingen. Stel heldere en meetbare doelstellingen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Stuur als raad op de doelen en niet op de instrumenten.

2. Vraag het college om een jaarlijkse raadsinformatiebrief waarin inzicht wordt gegeven in de realisatie van doelen. Vraag om meerjarenoverzichten (kwantitatief) en vraag ook om een kwalitatief inzicht in knelpunten bij realisatie en mogelijke oplossingen of scenario's. Bespreek de inhoud van de raadsinformatiebrief met de portefeuillehouder en stuur op basis daarvan zo nodig bij.

Aanbevelingen aan het college

1. Ontwikkel een woonmonitor. Veel informatie is openbaar beschikbaar, maar niet in een vorm die voor raadsleden toegankelijk is. Vanuit de inhoud van de woonvisie zou het logisch zijn wanneer de raad jaarlijks een overzicht krijgt van:
   - Het aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad, realisatie minus sloop (BAG);
   - Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad (Syswov);
   - Het aandeel opgeleverde sociale huurwoningen (woningcorporaties);
   - Het aandeel opgeleverde woningen in het middensegment (gemeente);
   - Het aantal opgeleverde flexwoningen (gemeente/woningcorporaties);
   - Het aantal opgeleverde woningen in seniorencomplexen (gemeente);
   - Realisatie van huisvesting voor statushouders, spoedzoekers, internationale arbeidskrachten en woonwagenbewoners (woningcorporaties);
   - Het aantal woningen zonder gasaansluiting (CBS);
   - Het aantal woningen naar energielabel (RVO);
   - Het aantal corporatiewoningen naar energielabel (corporaties of bewerking bestand RVO);
   - De planvoorraad (gemeente).

   Geef bij deze cijfers de meerjarige trendontwikkeling aan. Maak duidelijk in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen. Geef de raad inzicht in de knelpunten die in de praktijk optreden. Formuleer scenario's zodat de raad zo nodig kan bijsturen.

2. Beoordeel of het voor het realiseren van de ambitie van 3.000 woningen met 33% sociale huur en 50% middensegment nodig is om te gaan werken met de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130% om uitval op te kunnen vangen.

3. De ambitie om 3.000 woningen te realiseren met 33% sociale huur en 50% middensegment is nu moeilijk te combineren met het toevoegen van 'ontbrekende schakels' en bijzondere woonvormen, het langer zelfstandig thuis wonen en het aardgasvrij maken van woningen. Breng in beeld hoe de verschillende doelen met elkaar gecombineerd kunnen worden, bijvoorbeeld door voor de 'ontbrekende schakels' en bijzondere woonvormen aanvullende locaties aan te wijzen, door flexibiliteit te bieden in concrete ontwikkelingen en/of door meer gemeentelijke capaciteit of

middelen in te zetten. Als blijkt dat de combinatie van doelen niet gehaald kan worden, overweeg dan om de doelen op bepaalde onderdelen naar beneden bij te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 15 november 2023,

de griffier	de burgemeester,
A.J. van Meerveld CMC	Dr. Ir. G.M. van den Top