GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de rekenkamercommissie van Hilversum

DATUM 19 september 2023
ZAAKNUMMER 1359980
BEHANDELD DOOR Annemieke Temperlaars
TELEFOON (035) 629 2862
E mail a.tempelaars@hilversum.nl
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Bestuurlijke reactie rekenkamerrapport “Effectiviteit woonbeleid Hilversum 2023”

Geachte leden van de rekenkamer,

Op 28 augustus heeft het college van B&W per e-mail het rapport rekenkameronderzoek naar “Effectiviteit woonbeleid Hilversum 2023” ontvangen. In de mail worden wij uitgenodigd om te reageren op de conclusies en aanbevelingen in het rapport. Wij maken graag gebruik van deze gelegenheid. In deze brief treft u onze reactie aan.

Voordat wij ingaan op het rapport willen wij de rekenkamer eerst hartelijk danken voor het uitgebreide onderzoek dat zij heeft laten uitvoeren. Het laat goed zien hoe complex de woningmarkt is en welke uitdagingen gemeenten hebben en in het bijzonder Hilversum heeft om regie te kunnen voeren en te kunnen sturen op ambities en doelstellingen in samenwerking met de woningcorporaties en projectontwikkelaars.

In het rapport worden een aantal conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. We herkennen grotendeels het geschetste beeld en reageren hieronder op een aantal conclusies/constateringen waar ons inziens een nadere toelichting op zijn plaats is. Daarna gaan we uitgebreider in op de afzonderlijke aanbevelingen die in het rapport zijn gedaan.

Algemene reactie op de conclusies op hoofdlijnen
Zoals hiervoor gesteld herkennen we ons grotendeels in de getrokken conclusies. Een aantal conclusies zijn nadrukkelijk verbonden met de gestelde Hilversumse woningbouwambitie (vraag versus aanbod), de planvoorraad (in relatie tot uitval) en de haalbaarheid van en regie op de doelstellingen zoals geformuleerd in de woonvisie, maar direct ook onlosmakelijk verbonden zijn met ander kaderstellend beleid zoals de Omgevingsvisie, het parkeerbeleid, transitievisie warmte, visie sociaal domein 2023 of bijvoorbeeld de woonzorgvisie waar nu regionaal mee gestart is. Het is een complex samenspel waarbij belangen vanuit de verschillende disciplines soms conflicterend zijn, marktomstandigheden soms tot andere keuzes dwingen of om een zekere mate van flexibiliteit vragen en waar de woningcorporaties en

projectontwikkelaars tot uitvoering moeten kunnen komen. De gemeente bouwt zelf immers niet. In het rapport geeft u de raad als aanbeveling mee: "*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*." Dit is een heldere aanbeveling, maar verlies hierbij niet uit het oog dat de woningnood in Nederland en Hilversum hoog is en dat het primaire doel is woningen te realiseren in een hoog genoeg tempo. Dit gaat ons inziens heel goed. Het rapport geeft voldoende aanleiding om het gesprek over doelstellingen en instrumenten verder met elkaar te voeren en biedt de nodige handvatten hiervoor.

De geconstateerde discrepantie tussen de gemeentelijke doelstelling (3.000 woningen tot 2030) en de afspraken in MRA-verband (3.200 woningen tot 2030) is te verklaren. Allereerst ter verduidelijking, de woonvisie van de gemeente Hilversum gaat over de periode 2021 tot 2030. De woondeal MRA over de periode van 2022 tot en met 2030. De periodes zijn even lang. De woningaantallen in de woondeal MRA zijn een marginale verhoging ten opzichte van de woonvisie. De afspraken van de woondeal MRA zijn in lijn met het regionale woonakkoord Gooi en Vechtstreek. De woonvisie is in 2021 vastgesteld. In de periode daarna zien we een verdere opwaartse druk in de vraag naar woningen en een opwaartse druk van het Rijk om woningen te bouwen. Ook de regionale woningbehoefte is inmiddels bijgesteld. In Hilversum zijn in de afgelopen vijf jaar gemiddeld 312 woningen per jaar opgeleverd. Een aantal van 320 woningen per jaar ligt in de lijn met het te verwachten aantal woningen dat er in Hilversum bijkomt. Het is goed om te melden dat in de MRA woondeal gesproken wordt over een inspanning vanuit de gemeente. De gemeenteraad van Hilversum blijft het bevoegd orgaan om te besluiten over nieuwe woningbouwprojecten die nog niet in een bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daartegenover staat dat door het meedoen met de MRA woondeal we gesprekspartner blijven van het Rijk. Op het moment dat er financiële middelen vrijkomen vanuit het Rijk zijn wij eerder aan zet.

Dat er sinds 2021 wel voldoende ambtelijke formatieruimte was, maar het team Wonen bijna voortdurend onderbezet is geweest, heeft er toe geleid dat nog niet alle ambities en doelstellingen zijn opgepakt. Inmiddels is team Wonen weer op sterkte. We gaan er vanuit dat zij mede met uw aanbevelingen de komende jaren verder kunnen bouwen aan een evenwichtige Hilversumse woningmarkt.

Nadere toelichting op de aanbevelingen
Hieronder gaan wij in op de afzonderlijke aanbevelingen uit het rapport. De aanbevelingen aan de raad hebben een sterke relatie met de aanbevelingen aan het college en vice versa. Bij de toelichting benoemen we dit dan ook en adviseren we de raad om zowel de aanbevelingen aan de raad als aan het college integraal te beschouwen.

1. Ontwikkel een woonmonitor

De eerste aanbeveling gaat over de ontwikkeling van een woonmonitor. Deze aanbeveling valt samen met de aanbeveling aan de raad om aan het college een jaarlijkse raadsinformatiebrief en meerjarenoverzichten over de realisatie van de doelen van de woonvisie te vragen. Een helder overzicht over de realisatie van onze doelen, zowel kwantitatief als kwalitatief is ook een behoefte van het college. Sinds begin van dit jaar beschikt de gemeente Hilversum over een woningbouwmonitor die de plancapaciteit in beeld brengt. De woonmonitor wordt verder uitgebreid met een overzicht van de jaarlijks opgeleverde woningen als ook het type woning dat is opgeleverd en de prijscategorie. Met dit project moet nog gestart worden. Hiervan is nog geen planning bekend. De gemeente Hilversum levert ook jaarlijks alle cijfers over oplevering aan bij de regio. Het is de bedoeling dat deze cijfers op korte termijn op hun website beschikbaar komen. Tevens is in mei een dashboard voor de energietransitie beschikbaar gekomen. Waarin het gas- en energieverbruik van woningen is opgenomen.

We kunnen de rekenkamer volgen in hun opmerking dat er veel informatie beschikbaar is, maar dat deze op een overzichtelijke manier aan de raad moet worden gepresenteerd. Het komende half jaar werken we deze aanbeveling verder uit. Hierbij zullen we de suggesties van de rekenkamer meenemen. We gaan met de gemeenteraad in gesprek over welke ambities en doelstellingen zij geïnformeerd willen worden.

2. Planvoorraad naar 130%

U constateert dat de gemeente Hilversum een planvoorraad heeft van 3387 woningen. De planvoorraad is met een percentage van 120% daarmee lager dan de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130%. Het percentage van 130% wordt landelijk gehanteerd om uitval op te kunnen vangen. Na uw constatering hebben we een controle uitgevoerd. U heeft zich gebaseerd op de informatie die beschikbaar is in de woningbouwmonitor van de gemeente Hilversum. Bij het optellen van de totalen komen wij tot een zelfde conclusie als u. Echter is een aantal projecten niet in het totaaloverzicht van de woonmonitor opgenomen. Wij werken er aan om dit probleem op te lossen. Op 7 juli 2023 is in het regionale portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen en Ruimte en Mobiliteit de 50+lijst vastgesteld. Op deze 50+ lijst staat de plancapaciteit van de gemeente Hilversum. Hilversum heeft 4.677 woningen (peildatum 1 mei 2023) in de planvoorraad. Dit is een planvoorraad van 155%. Hiervan wordt een groot deel gerealiseerd voor 2030. Met deze planvoorraad voldoet Hilversum ruim aan het landelijke advies van 130% planvoorraad en zijn er ons inziens voldoende locaties in beeld.

Projectnaam	**Gemeente**	**Totaal**
Arenapark	Hilversum	900
Circusterrein	Hilversum	550
Stationsgebied	Hilversum	365
Monnikenberg	Hilversum	330
Korte Noorderweg	Hilversum	290
Hunkemuller	Hilversum	279
Crailo	Hilversum	270
Voorm. Philipslocatie	Hilversum	240
Tuincentrum Puik / Raaweg	Hilversum	220
Van Son	Hilversum	171
Bruisend Hart	Hilversum	150
Anna's Hoeve	Hilversum	145
Schapenkamp 2 / Silverpoint	Hilversum	145
Alportie (Nieuw Zuid Fase 1)	Hilversum	105
Joop Stokkermanstraat	Hilversum	89
Oude Torenstraat 1-3 + voorm. postkantoor	Hilversum	87
Grote Sigarenfabriek	Hilversum	70
Koornstraat 39 / KPN	Hilversum	59
Wybertjesfabriek	Hilversum	56
Zuiderweg/Lijsterweg	Hilversum	55
Werf35	Hilversum	51
Kapelplaats	Hilversum	50
		4.677

Overzicht van Hilversumse projecten van de regionale 50+ lijst (peildatum 1 mei 2023)

Daarnaast hebben we specifiek beleid voor het toevoegen van woningen in bestaande gebouwen. Woningen boven winkels is expliciet beleid dat nu nog geen doorvertaling heeft in de woonmonitor met concrete aantallen. Hiervoor verwachten we in het najaar een voorontwerpbestemmingsplan voor woningsplitising en verkamering aan de raad aan te kunnen bieden.

3. Stapeling en concretisering van doelen

Met de Hilversumse woonvisie 2021-2023 proberen we binnen de beperkte invloed die de gemeente heeft op de woningmarkt, toch zoveel mogelijk impact te generen. Daarbij hebben we vooral aandacht voor de groepen die het op de woningmarkt het moeilijkst hebben. De eis van 33% sociale huur en 50% middensegment bij nieuwbouw blijkt een hele duidelijke eis voor ontwikkelaars van grotere

woningbouwprojecten. Het wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten en we zien ook in de woningbouwprogrammering de eerste resultaten terug. Het is fijn dat u deze sterke sturing door ons op de woningsegmenten ook opmerkt.

Het regelen van bijzondere woonvormen of andere ambities is bovenop de eis van woningsegmenten is, zoals u ook schetst, een grote uitdaging. Een uitdaging die niet alleen vanuit wonen kan worden opgepakt. De stapeling van beleid die niet alleen betrekking heeft op ambitie vanuit wonen, maar ook vanuit andere vakgebieden vraagt om een integrale aanpak en om keuzes. In het najaar stelt de gemeenteraad de omgevingsvisie vast. Als uitwerking daarvan worden gebiedsagenda's opgesteld. Deze gebiedsagenda's bieden een goede basis om afwegingen te maken en doelen en ambities scherper te stellen. Ook voor wonen. De komende weken voert de gemeenteraad hierover het gesprek. Wel willen we opmerken dat er ondanks minder strak geformuleerde ambities wel resultaten worden geboekt. In plan nieuw zuid worden 50 zorgappartementen opgeleverd. Met nieuwbouw van het Carolushuis worden nieuwe zorgwoningen gerealiseerd. Ook willen we benadrukken dat de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen succesvol is.

Naar aanleiding van de conclusies en aanbevelingen in het rapport van de rekenkamer adviseren we de raad na te denken over de wijze waarop zij het gesprek over ambities en doelstellingen beter zou willen voeren. Met daarbij de vraag over hoe de inzet van instrumentarium meer dienend aan de doelstellingen wordt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Wij wensen u en de gemeenteraad succes toe met de beraadslaging over het rapport.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

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