

Beantwoording technische vragen voor de Raadsvergadering van woensdag 4 maart 2026 agendapunt 12.

Vragen van : GroenLinks
Aan wethouder : J. Kalk
Over : Raadsvoorstel PVE De Meent

Geacht college,

Ik heb na de commissiebehandeling 11 februari jl. nog niet voldoende grip op de daadwerkelijke investering die we straks in De Meent voor hebben liggen. Dat gevoel wordt door meerdere woordvoerders gedeeld. Wellicht kunt u de financiële onderbouwing nog nader duiden (en aan de stukken toevoegen) voorafgaand aan de raadsbehandeling? Nu lijkt het alsof de investering in 2024 kostenneutraal was en een jaar later in het PVE 18 miljoen. Maar zo extreem is het verschil volgens mijn vermoeden niet.

Door de wijze van noteren in 2024 leek de investering bij de woonagenda neutraal/positief. Maar ook daar vroegen de sporthal en het wijkcentrum natuurlijk een forse investering (3,7+3,6 miljoen). Waar uiteraard inkomsten tegenover stonden (1,6+1,3 miljoen)

Zoals jullie al aangaven in de beantwoording van de technische vragen was dat niet de correcte weergave.

Nu ligt er in het raadsvoorstel PVE ogenschijnlijk een “bonnetje” van 18 miljoen. Echter: er staan huurinkomsten tegenover de investering: huur van sporthal, wijkcentrum en gezondheidscentrum, inkomsten (koop parkeerplaatsen in het parkeergebouw) van de ontwikkelaars van de woningen (want die dienen te voldoen aan de parkeereis). Die inkomstenkant werd mij in de commissie niet voldoende duidelijk.

NB: overigens was in 2024 sprake van een kleiner programma (sporthal 1120m2 en wijkcentrum 1109m2). Bij het nu voorliggende PVE is het gezondheidscentrum toegevoegd (622m2) (dus is de benodigde investering, met name door de schadeloosstelling voor de verhuizing ervan, hoger). En het parkeergebouw. Voor dat laatste ben ik zoals gezegd erg benieuwd welke inkomsten daar tegenover staan aangezien de ontwikkelaars van de woningen moeten voldoen aan de parkeernorm.

Dat brengt mij tot de volgende vragen:

1. *is het mogelijk een heldere kosten en baten opzet te maken van 2024 (woonagenda) en 2026 (PVE)? Dan is helder wat de kosten “onder de streep” zijn. Het is dan aan de*

raad om te wegen of de benodigde investering passend is (met medeneming van de - naar mijn mening- overduidelijke maatschappelijke baten)

2. *Kunt u daarbij ook inzichtelijk maken wat de kosten en baten zijn wanneer we geen investeringen doen?*

Aanvullende vragen om het voorliggende voorstel te verhelderen:

1. *Wat is de exacte definitie van het woon-zorgcomplex?*
2. *Is het mogelijk de jongerenwoningen te versnellen?*
3. *Hoe is het Programma van Eisen inhoudelijk tot stand gekomen? Met andere woorden: wat is de (maatschappelijke) reikwijdte van het Programma van Eisen?*

Dank voor de beantwoording,

Lex van Waarden

GroenLinks Hilversum

Antwoord - penvoerder is: Joost van den Tillaart, 035-6292044

1. *is het mogelijk een heldere kosten en baten opzet te maken van 2024 (woonagenda) en 2026 (PVE)? Dan is helder wat de kosten "onder de streep" zijn. Het is dan aan de raad om te wegen of de benodigde investering passend is (met medeneming van de - naar mijn mening- overduidelijke maatschappelijke baten).*

Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden, verklaren we eerst (A) de verschillen in inzicht van de financiële consequenties in investeren in gemeentelijk vastgoed in 2024 ten opzichte van 2026. (B) Vervolgens geven we inzicht in de inkomstenkant en (C) tot slot komen we terug op de toezeggingen die hiervoor zijn gedaan in de commissie van 11 februari 2026.

A) Inzicht in verschillen in financiële consequenties 2024 ten opzichte van 2026

Tabel 1. Verschillen financiële consequenties 2024 ten opzichte van 2026

1	Grondexploitatie	2024	2026
2	Kosten	- € 878.951	- € 1.780.000
3	Opbrengsten		
4	Verkopen	€ 6.846.046	€ 4.100.000
5	Saldo grondexploitatie	€ 5.967.095	€ 2.300.000
6	Vastgoedexploitatie		
7	Vastgoed gemeente		

8	Stichtingskosten sportzaal	- € 3.669.804	- € 4.900.000
9	Stichtingskosten wijk- en jongerencentrum	- € 3.573.774	- € 4.740.000
10	Grond sportzaal		- € 247.000
11	Grond wijk- en jongerencentrum		- € 235.000
12	BTW grond	-	- € 101.220
13	BTW bouw	-	- € 2.024.400
14	Ontwikkelomzet sportzaal	€ 1.640.465	-
15	Ontwikkelomzet wijk- en jongerencentrum	€ 1.278.141	-
16	Totaal vastgoed	- €4.324973	- € 12.247.620
17	Parkeren		
18	Parkeerdeel		- €4.900.000
19	Commerciële plint		- € 900.000
20	Totaal		- € 5.800.000
21	Saldo vastgoedexploitatie		- € 18.047.620
22	Saldo	€ 1.642.122	n.v.t.

Verschillen verklaard, toelichting per regel:

1. De grondexploitatie wordt gevormd door enerzijds de kosten die de gemeente maakt zodat de woningen en het gezondheidscentrum kunnen worden gebouwd en anderzijds de opbrengsten die de gronduitgifte voor de bouw oplevert. De kosten zijn berekend over de periode van start van de gebiedsontwikkeling tot de oplevering van het gebouw, inclusief de herinrichting van de directe omgeving. Voor 2026 is als directe omgeving ook de openbare ruimte tussen het multifunctionele woon-zorgcomplex en het parkeergebouw meegenomen. In de grondexploitatie van 2026 zit ook de grondopbrengst van de commerciële plint van het parkeergebouw verrekend.
2. De kosten zijn in de berekening van 2026 hoger, aangezien voor 2026 ook kosten zijn opgenomen voor de verplaatsing van het huidige gezondheidscentrum naar het multifunctionele woon-zorgcomplex. Deze kosten betreffen onder andere een schadeloosstelling voor de verhuizing. Maar hier staan weer huurinkomsten tegenover.
3. In 2024 waren voor de opbrengsten de opbrengsten uit parkeren en de woningen samengenomen. In 2024 is de aanname gedaan dat de parkeerplaatsen kostenneutraal konden worden gerealiseerd, omdat de grondwaarde gelijk zou zijn aan de negatieve kosten van het bouwen. Voor 2026 is voor nu de aanname gedaan dat het gezondheidscentrum wordt verkocht.
4. Het verschil in verkoopopbrengst komt vooral omdat er in 2024 te optimistisch was gerekend. Er was toen gerekend met € 5.750 en € 5.850/m². De marktgegevens voor bestaande rijwoningen in de Hilversumse Meent liggen gemiddeld rond € 4.506/m². Voor de nieuwe cijfers is gerekend met € 5.000/m² voor de appartementen. Een vierkante meterprijs hangt af van de ligging, maar ook het type gebouw en de

afwerking én de inbegrepen faciliteiten. De vierkante meterprijs ligt voor nieuwbouwwoningen gemiddeld iets hoger en voor woon-zorgcomplexen ligt deze prijs nog weer iets hoger. De vorige opbrengsten waren niet onrealistisch, maar wel optimistisch berekend. Nu hebben we ervoor gekozen om conservatief te rekenen. Daarnaast zit in de berekening van de verkoopopbrengsten een negatieve grondopbrengst voor de commerciële plint in het parkeergebouw. We verwachten niet dat deze plint rendabel is, aangezien we nu denken aan functies voor de wijk gericht op minder autoafhankelijkheid, zoals een fietsenmaker of een koffietentje met flexwerkplekken.

5. In 2026 is de grondexploitatie nog wel steeds positief, maar door de hogere kosten en lagere opbrengsten veel minder positief dan in 2024.
6. De vastgoedexploitatie zijn de feitelijke kosten die de gemeente maakt om het gemeentelijk vastgoed te realiseren en in bezit te krijgen. We bouwen immers niet zelf.
7. Het gemeentelijk vastgoed bestaat uit de sportzaal, het wijk- en jongerencentrum én een parkeeroplossing. Deze laatste zat in 2024 in het multifunctionele woon-zorgcomplex. In 2026 is er gekozen voor een apart parkeergebouw.
8. De stichtingskosten van de sportzaal zijn hoger in 2026, omdat in 2024 was gerekend met te algemene kengetallen zonder rekening te houden met de ingewikkelde constructie van het gebouw.
9. De stichtingskosten van het wijk- en jongerencentrum zijn hoger in 2026, omdat in 2024 was gerekend met te algemene kengetallen zonder rekening te houden met de ingewikkelde constructie van het gebouw. Bovendien is de oppervlakte van het wijk- en jongerencentrum met 215m² vergroot. (Dit laatste is het resultaat van de globale indeling van het verdiepingen op basis van het voorlopige stedenbouwkundig plan, hier is bij het ontwerpend onderzoek en de uitwerking nog ruimte voor optimalisatie.)
10. Dit zijn de kosten voor verwerving van de grond van de sportzaal uit de grondexploitatie.
11. Dit zijn de kosten voor verwerving van de grond van het wijk- en jongerencentrum uit de grondexploitatie.
12. Nieuwe inzichten laten zien dat er BTW moet worden gerekend over de grond.
13. Nieuwe inzichten laten zien dat er BTW moet worden gerekend over de bouwkosten.
14. + 15. Deze opbrengst kwam voort uit een verkeerde aanname die in 2024 is gedaan, waarbij er ten onrechte een residuele grondprijs was bepaald voor de sportzaal en het wijk- en jongerencentrum. Hieruit kwam een beleggingswaarde die niet realistisch is, aangezien het om gemeentelijk vastgoed gaat.
16. In 2024 was de investering in gemeentelijk vastgoed veel lager berekend met name door het gebruik van te algemene kengetallen, doordat er geen rekening was gehouden met de BTW en doordat er was gerekend met een ontwikkelomzet.
17. In 2024 waren de kosten en opbrengsten van de parkeeroplossing in z'n geheel meegenomen bij de verkopen (regel 4 van de grondexploitatie). In 2026 is er voor een parkeeroplossing gekozen in een apart parkeergebouw.
18. Dit betreffen de kosten voor de realisatie van ca. 134 parkeerplekken in het parkeergebouw. Het gaat om parkeerplaatsen voor de woningen en andere functies van het multifunctioneel woon-zorgcomplex, winkelcentrum en additionele woningen door het optoppen van het winkelcentrum en de flat Meentzicht.

19. Dit betreffen de kosten voor de realisatie van een commerciële plint van ca. 380 m² (Bruto Vloer Oppervlak), ten behoeve van dienstverlening en vooral gericht op mobiliteit.
20. Dit zijn de totale kosten voor het realiseren van het parkeergebouw.
21. Omdat de realisatie van vastgoed en de grondexploitatie twee administratief geheel andere zaken zijn, kan dit niet simpelweg bij elkaar worden genomen in één business case zoals in 2024 is gebeurd.

B) Inzicht in de inkomstenkant

In de huidige Programmabegroting zitten voor de bestaande sportzaal en wijk- en jongerencentrum exploitatielasten en -baten (o.a. te ontvangen huur, en te betalen subsidie, energie en onderhoud). Voor dit moment is als uitgangspunt genomen dat deze gelijk blijven, en dat de hogere kapitaallasten van de nieuwe investering voor rekening komen van de gemeente, omdat deze niet een-op-een leiden tot hogere inkomsten (misschien moet de te betalen subsidie hoger worden als we een hogere huur vragen).

Voor de nieuwe parkeergarage is voor dit moment als uitgangspunt genomen dat de parkeerbaten uit winkelend publiek € 0 zijn, omdat de Hilversumse Meent nu geen betaald parkeren kent.

Voor wat betreft de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de woningen, is op dit moment als uitgangspunt genomen dat een investeerder eventuele afkoopsommen voor te realiseren parkeerplaatsen in mindering brengt op het grondbod, zoals dat nu in de concept-grondexploitatie is verwerkt. Het is namelijk nog maar de vraag of de investeerder de te betalen afkoopsommen kan doorberekenen aan de toekomstige bewoners als er geen "eigen" afgeschermd parkeerplaatsen geleverd worden aan de bewoners én de bewoners in de wijk gratis kunnen parkeren.

Tabel 2. Effect investering op begroting Hilversum + waar dekkingen kunnen zitten

EFFECT OP PROGRAMMABEGROTING HILVERSUM	investering	PB jaar 2030	PB jaar 2031	PB jaar 2032	PB jaar > 2032
grondexploitatie woonzorgcomplex (€ 2,3 mln voordeel)					
saldo lasten -/- grondverkoop (t.b.v. woningen, wijkcentrum, sporthal)		-2.300.000			
bijdragen obv Programma Kostenverhaal		voordeel?			
nieuwe sportzaal + wijkcentrum: € 12,2 mln incl btw incl grond)	12.200.000				
kapitaallast nieuw gemeentelijk vastgoed		333.000	333.000	333.000	
overige exploitatie lasten en baten nieuw gemeentelijk vastgoed		pm	pm	pm	
btw effecten nieuw gemeentelijk vastgoed		voordeel?	voordeel?	voordeel?	
dekking: vrijval kapitaallast huidige gemeentelijk vastgoed		pm	pm	pm	
dekking: vrijval dotatie voorziening groot onderhoud huidige gemeentelijk vastgoed		pm	pm	pm	
dekking: vrijval overige lasten en baten huidige gemeentelijk vastgoed		pm	pm	pm	
dekking: bijdrage Onderwijshuisvesting aan sportzaal		pm	pm	pm	
dekking: bijdrage krediet duurzaamheid		pm	pm	pm	
dekking: inkomende subsidies		pm	pm	pm	
nieuwe parkeergebouw: € 5,8 mln excl btw	5.800.000				
parkeergebouw: kapitaallast (stichtingskosten bouw excl grond € 4,9 mln excl btw)		115.000	115.000	115.000	
dekking: jaarlijkse afschrijving ten laste van Mobiliteitsfonds		-61.000	-61.000	-61.000	
parkeergebouw: saldo overige exploitatielasten en - baten		pm	pm	pm	
parkeergebouw: kostenverhaal (m.n. bij alle nieuwe woningen)		pm	pm	pm	
plint: kapitaallast (stichtingskosten bouw excl grond € 0,9 mln excl btw)		21.000	21.000	21.000	
plint: saldo overige exploitatielasten en - baten		pm	pm	pm	
dekking: huurinkomsten		-55.000	-55.000	-55.000	
tijdelijke maatregelen voor gebruikers huidige vastgoed					
kosten maatregelen		pm	pm	pm	pm
dekking besparingen meerjarenonderhoud huidige accomm		pm	pm	pm	pm
dekking overig		pm	pm	pm	pm
	18.000.000	-2.300.000	353.000	353.000	353.000

Tabel 2 laat zien dat de extra kapitaallast van de investering (van € 18 mln) € 469.000 in jaar 1 is (t.w. € 333.000 + € 115.000 + € 21.000). Als dekking is in de tabel verwerkt dat het Mobiliteitsfonds wellicht de afschrijvingslasten van de parkeergarage (€ 61.000 per jaar) kan dekken, en dat de verhuurbaten van de commerciële plint circa € 55.000 per jaar kunnen bedragen.

Per saldo resteert daarmee een structureel nadeel in jaar 1 van € 353.000 (= € 469.000 -/- € 61.000 -/- € 55.000). De huidige tabel kent echter nog diverse PM-posten: deze zullen we in een volgende fase nader onderzoeken. De uitkomsten kunnen leiden tot andere inzichten.

In elke fase zullen we dus steeds goed moeten blijven kijken of de huidige uitgangspunten aanpassing behoeven, en wat de investering én de exploitatie gaan kosten.

Naast directe baten, zoals huurinkomsten, zijn er ook indirecte besparingen die niet gelijk te vertalen zijn naar voordelen in de gemeentelijke begroting. Doordat het gemeentelijk vastgoed volledig wordt vernieuwd, zal in de eerste twintig tot dertig jaar minder onderhoud aan het gebouw nodig zijn. Maar nog belangrijker is het maatschappelijk rendement dat een zorgzame woongemeenschap met zich meebrengt:

- Voorkomen aanpassingskosten WMO
- Minder psychosociale zorgkosten die optreden als gevolg van woon- en leefsituatie
- Minder zorgkosten die optreden als gevolg van te weinig bewegen
- Minder kosten thuiszorg
- Minder kosten verpleegzorg
- Minder druk op formele en informele zorg
- Meer aanbod vrijwilligers door vergrote buurtbinding

C) Inzicht in verhouding ten opzichte van andere projecten

Om de raad te ondersteunen bij het maken van een goede weging, zijn de volgende toezeggingen gedaan in de Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten van 11 februari j.l. nagekomen. Deze betreffen:

- T26-04 De wethouder zegt toe om in de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG) een aankondiging te doen voor de GREX Woonagenda de Meent.
- T26-05 De wethouder zegt toe dat de financiële effecten van het onderhavige plan, ondanks dat hiervoor nog geen krediet wordt aangevraagd, expliciet worden betrokken in de integrale meerjarige doorkijk bij de Voorjaarsnota 2026, waarin alle nieuwe investeringsaanmeldingen worden meegenomen, zodat inzichtelijk wordt welk effect deze ontwikkeling heeft op de netto schuldquote over een periode van tien jaar.

2. *Kunt u daarbij ook inzichtelijk maken wat de kosten en baten zijn wanneer we geen investeringen doen?*

In feite is het multifunctionele woon-zorgcomplex de drager van de ontwikkeling van de wijk naar een duurzame en gezonde wijk die klaar is voor de toekomst. Zonder de investering in het woon-zorgcomplex kunnen we de gewenste doorstroming in de wijk

niet tot stand brengen. Dan komen er immers geen honderd levensloopbestendige woningen, zodat honderd huishoudens uit de wijk passend kunnen wonen en weer honderd gezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Zonder doorstroming zal de wijk aan aantrekkelijkheid verliezen door een vergrijzing die sterker is dan in de rest van Hilversum. Zonder het woon-zorgcomplex valt ook de basis weg om substantieel te investeren in de openbare ruimte en (wandel)routes in de wijk.

Zonder woon-zorgcomplex is het ook niet meer realistisch om een parkeergebouw te maken, en daarmee is er geen parkeeroplossing om te voorzien in de parkeerplaatsen die op eigen terrein nodig zijn voor de nieuwe woningen boven het winkelcentrum en de flat Meentzicht.

In Tabel 3 zijn drie scenario's uitgewerkt voor investeren in het gemeentelijk vastgoed in de Hilversumse Meent, om inzicht te geven in de verschillende opties voor als de gemeente besluit niet te willen investeren in een multifunctioneel woon-zorgcomplex.

Tabel 3. Inzicht in scenario's voor investeren in het gemeentelijk vastgoed in de Hilversumse Meent

Nieuwbouw wijk- en jongerencentrum + sportzaal, maar geen woonzorgcomplex	Wel grootschalig onderhoud + verduurzaming	Behoud huidige situatie
Investering ca € 9 mln (zie antwoord op technische vragen D66).	Investering: tussen sloop-nieuwbouw en consolidatie in.	In de periode 2025-2034 is er bijna € 1,2 mln geraamd voor onderhoud van sportzaal en wijk- en jongerencentrum. Daar is een structurele dotatie aan de voorziening voor nodig van € 120.000, en die is ook na 2034 geraamd.
<u>Voordelen:</u> • Minder onderhoud in de eerste 20-30 jaar. • Voldoet direct aan BENG-eisen. • Klaar voor toekomstige wetgeving. • Zorgen voor optimale indeling. • Moderne uitstraling.	<u>Voordelen:</u> • Kosten zijn lager t.o.v. sloop-nieuwbouw. • Gemeentelijk vastgoed voldoet weer aan eisen rondom verduurzaming en is toekomstbestendig.	<u>Voordeel:</u> • Laagste kosten.
<u>Nadeel:</u> • Geen dekking voor deze	<u>Nadelen:</u> • Kan door tegenvallers duurder uitpakken.	<u>Nadelen:</u> • Hoge energierekening: energielabel E.

investering (er is hier geen reservering voor).	• Niet volledig verduurzaamd. • Indeling blijft gelijk. • Nog geen dekking voor verduurzamingsmaatregelen.	• Verouderd gemeentelijk vastgoed: heeft impact op comfort en gezondheid (denk aan slechte ventilatie en akoestiek), hygiëne, uitstraling en gebruik. • Vergt op termijn onvermijdelijk grootschalig onderhoud en reparaties, en tijdelijke sluiting bij mankementen (lekkages/ installaties).
---	--	---

Aanvullende vragen om het voorliggende voorstel te verhelderen:

1. Wat is de exacte definitie van het woon-zorgcomplex?

Een woon-zorgcomplex is in de kern gewoon woonruimte (zelfstandige woningen) waar zorg en diensten op afroep georganiseerd kunnen worden. Dat betekent scheiden van wonen en zorg: het huurcontract staat los van eventuele zorg- of dienstverleningscontracten. Het gaat hier om levensloopbestendige woningen waar zorg kán worden geleverd als dat nodig is. Dit uitgangspunt sluit aan bij landelijk beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, met passende ondersteuning dichtbij. Op 17 september 2025 heeft de gemeenteraad voor de lokale uitwerking van dit landelijke beleid de '[Woonzorgvisie gemeente Hilversum 2025-2030](#)' vastgesteld. In de woonzorgvisie is de noodzaak en het belang van het realiseren van geclusterde woonvormen genoemd. Het woon-zorgcomplex is een uitvoering van deze visie. Bewoners die zorg nodig hebben, ontvangen die via bestaande kanalen (langdurige zorg en ondersteuning thuis wordt meestal geregeld door de gemeente (Wmo) en de zorgverzekeraar (Zvw)) of via particuliere dienstverlening. Een multifunctioneel woon-zorgcomplex is uitdrukkelijk geen verpleeghuis en geeft geen garantie op 24/7 intramurale zorg op huisnummer.

Het woon-zorgcomplex is bedoeld voor mensen van 55 jaar en ouder, met enkele woningen voor starters die willen bijdragen aan de gemeenschap. Zo is de kans het grootst dat er een goede balans is tussen bewoners die ondersteuning nodig hebben (vragers) en bewoners die in staat zijn een actieve of ondersteunende rol in de gemeenschap te vervullen (dragers).

In navolging van woonzorgconcepten zoals Liv inn van Habion, zetten we in op het vormen van een zorgzame gemeenschap. Het richt zich op 'wonen met zorg' in plaats van 'zorg met wonen', waarbij zelfstandigheid, ontmoeting en betekenisvol leven centraal staan.

Er wordt de voorkeur gegeven voor de realisatie van ca. honderd woningen. Hiervoor zijn vier argumenten:

1. Recht doen aan de grote behoefte aan woningen. Er is een grote behoefte aan woningen in de wijk. Dit is de enige plek waar nu een woon-zorgcomplex kan komen. Dan moeten we ook zorgen dat er zoveel woningen als mogelijk en nog passend bij de wijk kunnen worden gebouwd. Nu wordt het PvE vastgesteld. De volgende fase is de ontwerpfase. In deze fase onderzoeken wij samen met architectenbureaus hoe het gebouw zo kan worden vormgegeven en opgezet dat het past binnen de wijk.
2. Hoe minder woningen, hoe duurder ze worden om voorzieningen goed te waarborgen. In een woon-zorgcomplex heb je vaste kosten die je alleen kunt dragen als ze over genoeg woningen zijn verdeeld:
 - Aanwezigheid oproepbare zorg
 - Coördinatie
 - Gemeenschappelijke ruimtes
 - Faciliteiten als welzijnsactiviteiten en alarmering
3. Hoe meer bewoners, hoe groter de kans op een goede, zorgzame gemeenschap. Uit praktijkervaringen blijkt dat grotere projecten met voldoende bewoners bijdragen aan:
 - Een levendige gemeenschap met genoeg activiteiten en onderlinge steun;
 - Een grotere kans dat zorg- en dienstverleners ondersteuning kunnen bieden als onderdeel van de woonomgeving;
 - Efficiënter gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen;
 - Potentiële zorgreductie doordat bewoners elkaar ondersteunen.Het aantal van honderd is daarbij een ervaringsgetal van corporaties als Habion en Woonzorg Nederland.
4. Hoe meer woningen, hoe aantrekkelijker voor particuliere ontwikkelaars om een dergelijk complex te bouwen. Op de woningen zit een klein rendement, op de voorzieningen niet. De gemeente is in deze niet zelf de projectontwikkelaar, dus het is nodig dat het voldoende aantrekkelijk is voor een particuliere ontwikkelaar om het te bouwen.

Juist vanuit het **sociaal domein** wordt steeds meer het belang gezien van dergelijke woonconcepten. Woonzorgconcepten gericht op een zorgzame gemeenschap zijn van groot belang, vanwege de toenemende vergrijzing, de krapte op de woningmarkt en de groeiende tekorten aan personeel in de formele zorg. Deze woonzorgconcepten, waarbij bewoners naar elkaar omzien (informele zorg), bieden een antwoord op de druk op het huidige zorgstelsel en bevorderen de leef kwaliteit van kwetsbare mensen.

De belangrijkste voordelen en noodzaak van woonzorgconcepten:

- Bestrijding van eenzaamheid en verhoging veiligheid. Zorgzame woongemeenschappen (zoals woongroepen of hofjes) creëren een omgeving waarin mensen elkaar kennen, helpen en naar elkaar omzien, wat leidt tot een groter gevoel van geborgenheid en minder sociaal isolement.

- Langer zelfstandig en fit blijven. Door sociale cohesie en onderlinge ondersteuning blijven ouderen langer fit en is er minder snel behoefte aan intensieve, professionele zorg.
- Verlichting van de zorgdruk. Doordat bewoners (ondersteund door buurtcoöperaties of vrijwilligers) taken op zich nemen, vermindert de vraag naar formele wijkverpleging en 24-uurs zorg.
- Betaalbaarheid en efficiëntie. Deze woonvormen zijn maatschappelijk efficiënter omdat ze zorg, wonen en welzijn combineren op een manier die vaak goedkoper en persoonlijker is. Bovendien is de kans zo veel groter dat er ook in de toekomst voldoende zorg kan worden geleverd.
- Levensloopbestendig wonen. Het geeft zekerheid voor jong en oud, waarbij mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, ook als hun zorgbehoefte toeneemt.

Kenmerken van een zorgzame gemeenschap:

- Gedeelde verantwoordelijkheid: Buren en bewoners dragen naar eigen vermogen bij aan het welzijn van de gemeenschap.
- Sociale cohesie: Het versterken van de buurt door onderlinge activiteiten en hulp.
- Samenwerking met professionals: Er is een sterke verbinding tussen informele zorg (naasten, buurt) en formele zorg (huisartsen, wijkverpleging).
- De rol van senioren: Ouderen worden niet gezien als hulpbehoevenden, maar als vitale krachten met ervaring en kennis die zelf bijdragen aan hun toekomst.

Inspiratie:

[Liv-Inn](#)

[Stadsveteraan](#)

2. Is het mogelijk de jongerenwoningen te versnellen?

Het lijkt ruimtelijk mogelijk om (in ieder geval een deel van) de uitbreiding van het winkelcentrum en het toevoegen van woningen voor jongeren er bovenop te realiseren, vooruitlopend op de ontwikkeling van het multifunctionele woon-zorgcomplex en het parkeergebouw. En we staan hier in principe als gemeente welwillend tegenover.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat bij het optoppen van het winkelcentrum de bebouwing conform de aangegeven rooilijn in het Programma van Eisen verder naar voren gaat ten opzichte van de gevel van het huidige winkelcentrum. Dit gaat ten koste van ruimte op het bestaande parkeerterrein. Hierdoor gaat ondanks een toename aan vraag voor parkeerplaatsen door de toename van de woningen, parkeergelegenheid verloren. Deze zullen dan (tijdelijk) in de openbare ruimte aangelegd moeten worden. Daarnaast is het twijfelachtig of het deel van de optopping, dat ter hoogte van de bestaande huisartsen en apotheek is voorzien, gezien de daar aanwezige bestaande bebouwing, uitvoerbaar is. Dit laatste wordt pas inzichtelijk als er een bouwplan voor deze woningen ligt. Mogelijk zorgt dit ervoor dat uitbreiding van het winkelcentrum met de woningen er bovenop in twee delen uitgevoerd zal worden.

Dit deel van de ontwikkeling van het centrumgebied betreft overigens geen gemeentelijke maar een particuliere ontwikkeling, waartoe een voorstel bij de gemeente zal worden ingediend.

Het is in het proces hierbij wel van belang dat eerst het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld. Pas dan is er een kader op basis waarvan we eventueel positief kunnen adviseren. Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling immers niet toe.

De te lopen procedure zou dan om vooruitlopend op het wijzigen van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden (BOPA). Parkeren wordt dan een probleem, omdat daar hoogstwaarschijnlijk niet aan voldaan kan worden. Hiervoor kan nu nog geen oplossing worden aangedragen.

Overigens betreft dit een particuliere ontwikkeling. De gemeente kan dit faciliteren, maar niet initiëren.

3. Hoe is het Programma van Eisen inhoudelijk tot stand gekomen? Met andere woorden: wat is de (maatschappelijke) reikwijdte van het Programma van Eisen?

Alles in het Programma van Eisen is zorgvuldig tot stand gebracht, waarbij de door de gemeenteraad vastgestelde [Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030](#) met de waarden van de wijk, de ruimtelijke visie, de kansrijke ontwikkellocaties én de opgave in de woonomgeving als uitgangspunten zijn genomen. Op basis van meerdere onderzoeken, uitgebreide participatie met inwoners en belanghebbenden, het combineren van een cultuurhistorische- en ruimtelijke analyse en adviezen vanuit onder andere de CRK+M, zijn in het PvE uitgangspunten voor het ontwerpend onderzoek geformuleerd. Alle voorstellen zijn niet alleen getoetst op draagvlak, maar ook op financiële haalbaarheid en aan alle relevante beleidskaders.

Het zou geen recht doen aan dit proces om het Programma van Eisen niet als basis te nemen voor de verdere uitwerking van de plannen.