Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1577907
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2024-70
Portefeuillehouder	J. Kalk	Datum	7 november 2024
Informatie bij	Joram Grunfeld	Tel. nr.	(035) 629 2878

Onderwerp

Aanpassing woningbouwprogramma gebiedsontwikkeling Monnikenpark bv (Voorheen Van Wanrooij)

Kernboodschap

In december 2022 is de gemeente Hilversum een overeenkomst aangegaan met Van Wanrooij over hun gebiedsontwikkeling op Monnikenberg. De kern van de overeenkomst is dat de gemeente bereid is openbare ruimte over te nemen in ruil voor afspraken over het bouwprogramma. De ontwikkelaar verzoekt nu de gemeente het overeengekomen woningbouwprogramma aan te passen. Er vindt een verschuiving plaats van middeldure huur naar sociale huur. Hierdoor worden er 98 sociale huurwoningen extra gerealiseerd. Alle sociale huurwoningen worden eigendom van de Alliantie.

Aanleiding

In 2022 is de gemeente een overeenkomst aangegaan met van Wanrooij over het te realiseren woningbouwprogramma op Monnikenberg. Van Wanrooij had deze positie verworven met van huidige beleid afwijkende verplichtingen over het te realiseren woningbouwprogramma. In de overeenkomst zijn alsnog afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma en over het overnemen van de openbare ruimte na realisatie door de gemeente. In augustus 2023 is deze gebiedsontwikkeling overgedragen aan een andere bv namelijk Monnikenpark bv. De reden hiervoor was dat deze gebiedsontwikkeling geen onderdeel uitmaakte van de overname van Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v. door Koninklijke Heijmans nv.
Ondertussen is de Omgevingsvergunning verleend voor het eerste deel van het bouwprogramma en verwacht Monnikenpark bv op korte termijn ook voor het tweede deel formeel de Omgevingsvergunning aan te vragen. De start bouwwerkzaamheden door Bouwbedrijf Van Grootheest wordt dan ook voorzien voor 1e kwartaal 2025.
Ondertussen zijn er afspraken gemaakt tussen Monnikenpark bv, Bouwbedrijf Van Grootheest en woningbouwcorporatie de Alliantie over het overnemen van alle huurwoningen in het project. De Alliantie wil deze woningen overnemen om voor het overgrote deel te gaan verhuren als sociale huurwoningen. Dit betekent dat er een aanpassing nodig is van het eerder overeengekomen woningbouwprogramma. Het aantal (middeldure) huurwoningen neemt af en het aantal sociale huurwoningen neemt met 98 woningen toe. Zie tabel 1 voor het overzicht van het aangepaste woningbouwprogramma.

Tabel 1: Aanpassing Woningbouwprogramma

Woonprogramma	**SOK 21-12-2022**	**Aangepast woningbouwprogramma (oktober 2024)**		**Mutatie**
		Alliantie huur	Koop	
Sociale huur	>60	158	-	+98
Middelduur lage huur	>90	-	-	-90
Middelduur hoge huur of koop	>75	10	59 (43 app + 16 rijwoningen)	-6
Totaal gereguleerd programma	225	227		+2
Restant vrije sector	Circa 90		circa 100	

Consequenties

Door akkoord te gaan met de aanpassing van het woningbouwprogramma wordt bereikt dat:

- De totale gebiedsontwikkeling op korte termijn tot stand komt
  Het totale bouwproject bestaat uit bijna 330 woningen en kan nu op korte termijn daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dat is goed nieuws voor woningzoekenden binnen Hilversum en voor de gebiedsontwikkeling Monnikenberg als geheel. In 2023 heeft de gemeente zich samen met de ontwikkelaar tevergeefs ingezet voor het verkrijgen van startbouw impuls (SBI) subsidie om de realisatie van deze gebiedsontwikkeling te versnellen. Door nu akkoord te gaan met de aanpassing van het woningbouwprogramma wordt bereikt dat de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- Er is zekerheid dat de sociale huurwoningen in eigendom komen van een Hilversumse corporatie
  De Alliantie heeft overeenstemming bereikt met Monnikenpark bv over het verwerven van deze sociale huurwoningen. Daarmee is er zekerheid ontstaan dat de woningen in eigendom komen van een in Hilversum actieve corporatie. Dit wordt ook opgenomen in de aangepaste overeenkomst.
- Het in een keer verwerven van deze 158 sociale huurwoningen biedt kansen voor doorstroming
  Het verwerven van in totaal 158 sociale huurwoningen binnen een woningbouwproject in Hilversum is een grote acquisitiekans voor de corporaties. In het bijzonder wordt door de Alliantie ook de grootte en kwaliteit van de woningen benoemd, waardoor deze acquisitie ook veel kansen biedt om de doorstroming te bevorderen. De verwachting is dat met deze nieuwbouwwoningen ook huurders uit bestaande eengezinswoningen verleid kunnen worden te verhuizen, waardoor deze woningen weer voor andere woningzoekenden beschikbaar komen. De corporaties hebben deze acquisitiekans meerdere keren besproken in de taskforce Woningbouw.

Vervolgtraject

De afspraken over het aangepaste woningbouwprogramma worden schriftelijk vastgelegd tussen de ontwikkelaar en de gemeente.
De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van het project. Naar verwachting zal de verkoop van de eerste van de 45 koopappartementen nog dit jaar starten. En de start verkoop van overige 116

koopwoningen start in q2 2025. Na de zomer van 2025 wordt vervolgens begonnen met de sloop van het oude ziekenhuis.

In de woonvisie hebben we de afspraak gemaakt dat er 1/3 sociale huur, 50% middensegment (huur en koop) en 17% vrije sector als programma geldt. Deze verdeling lijkt in de huidige markt onder druk te komen te staan. Met name het realiseren van lagere middensegment huurwoningen wordt door ontwikkelaars als probleem wordt ervaren. We zullen deze ontwikkeling verder in kaart brengen, ook in relatie tot de toekomstige bouwplannen in heel Hilversum en u daar in een later stadium over informeren.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

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

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 15 oktober 2024.