GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

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

Aan de gemeenteraad
cc college van B en W
cc pers

DATUM 29 juni 2022
ZAAKNUMMER 1110516
BEHANDELD DOOR Annemieke Tempelaars
TELEFOON (035) 629 2862
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Woningbouwoverzicht 2022

Geachte raads- en commissieleden,

In deze brief geven wij u een overzicht van de opgeleverde woningen in 2021 en het eerste kwartaal van 2022. In het collegeakkoord 2018-2022 stond de ambitie voor de bouw van 1000 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. In de afgelopen twee jaar bent u geïnformeerd over de stand van zaken van deze ambitie. Dit doen wij nu opnieuw. Met deze brief geven wij u een overzicht van de behaalde resultaten in de afgelopen coalitieperiode. Daarnaast geven we een doorkijk naar de plannen die naar verwachting de komende jaren worden uitgevoerd. Voor uitgebreide toelichting op de wijze van tellen en de definities verwijzen we naar de collegebrief van 10 maart 2021.

Vorig jaar was al duidelijk dat de ambitie van 1000 nieuwe appartementen is gehaald. Een deel van deze appartementen was toen nog in aanbouw. Inmiddels kunnen we melden dat er in 2021 meer dan 250 appartementen zijn toegevoegd aan de voorraad. Er zijn in deze coalitieperiode in totaal 983 appartementen opgeleverd. Daarnaast zijn er 427 appartementen vastgelegd in een bestemmingsplan. Daarmee is de ambitie uit het coalitieakkoord ruimschoots gehaald.

Opleveringen

In 2021 zijn er in Hilversum 324 woningen netto toegevoegd aan de woningvoorraad. Het gaat om 59 eengezinswoningen en 265 appartementen. In totaal zijn er deze coalitieperiode 1304 nieuwe woningen toegevoegd. Hiervan zijn 983 woningen een appartement.

In 2021 werden diverse appartementencomplexen opgeleverd waaronder aan de Lieven de Keylaan. In 2019 zijn woningen aan de van Dijkstraat gesloopt. In 2021 zijn daar nieuwe woningen voor teruggekomen. Opvallend is het aandeel getransformeerde panden, dat een aanzienlijke bijdrage levert.

Dit komt onder andere door de oplevering van 88 appartementen aan Vaartweg 42. Dit zijn getransformeerde woningen in het gebouw van het voormalige verzorgingstehuis de Boomberg. Nu genaamd Liv inn. De woningen aan de Vaartweg waren voor intramurale zorg, maar worden nu verhuurd in de sociale huur en de vrije sector huur. Daarom tellen ze mee in het overzicht.

					Naar type (bruto)		Naar type (netto)	
Jaar	Nieuwbouw	Transformatie	Sloop	Netto toevoeging	Eengezins-woning	App. (1-2p)	Eengezins-woning	App. (1-2p)
2018	276	0	4	272	86	190	82	190
2019	421	53	88	386	62	412	58	328
2020	234	70	2	302	123	181	121	181
2021	199	128	3	324	62	265	59	265
2022	1	22	3	20	0	22	1	19
Totaal	1131	273	100	1304	333	1070	321	983

Toelichting bij de tabel: Nieuwbouw zijn woningen die nieuw zijn gebouwd. Transformatie betreft de bouw van woningen in een pand dat voorheen een andere bestemming had (zoals een kantoor). Sloop betreft woningen die zijn gesloopt (vrijwel uitsluitend t.b.v. nieuwbouw). Bij 'bruto' ziet u alle woningen die zijn gebouwd, bij 'netto' ziet u alle woningen die zijn toegevoegd (dus de gesloopte woningen zijn hiervan afgetrokken). Bij 2022 gaat het om opleveringen in het eerste kwartaal.

Intramuraal vastgoed telt niet mee

Bij het tellen van nieuwe woningen wordt intramuraal vastgoed niet meegeteld. Hoewel deze verblijfsplaatsen wel een individueel adres hebben, worden deze niet gezien als woning. Deze woningen zijn namelijk niet vrij te koop of te huur. Daarnaast voert intensieve zorg de boventoon, waardoor verblijf op deze locaties essentieel is (denk bijvoorbeeld aan een ziekenhuis of 'verzorgingstehuis'). Bewoners kunnen deze plek vanwege hun omstandigheden niet inwisselen voor een andere verblijfplaats. Dit vinden wij essentiële voorwaarden om een woning als toevoeging te zien aan de woningvoorraad. Dat neemt echter niet weg dat intramuraal vastgoed wel degelijk een belangrijke rol speelt op de woningmarkt i.v.m. doorstroming.

Woningbouwplannen en planvorming

In de komende jaren verwachten we dat er nog meer appartementen opgeleverd worden. Er zijn voor een aantal woningbouwprojecten met appartementen bestemmingsplannen vastgesteld. Wij tellen deze projecten als harde plancapaciteit. Dit geldt voor de woningen aan de Kapelstraat (50) en de laatste woningen op Anna's Hoeve (260). Bij deze twee projecten is de bouw al gestart. De bestemmingsplannen voor appartementen aan de oude Torenstraat project Court Yard (65), het postkantoor (18), Silverpoint op de Schapenkamp (145) en de Neuweg 9 (34) zijn onherroepelijk.

Verder zitten er een aantal locaties in de pijplijn voor planvorming. Dit zijn potentiële locaties waar appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens worden gerealiseerd. Vorig jaar is het stationsgebied meegeteld als harde plancapaciteit. Dit project is nu aan de potentiële locaties toegevoegd.

- Crailo (ca. 270 woningen voor 1-2phh)
- Stationsgebied (ca. 260 woningen voor 1-2 phh, mogelijk extra woningen door twee extra woonlagen)
- 1221 locaties (ca. 700 woningen voor 1-2phh)
- Arenapark (In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen: We vinden de huidige schaal in de recent door het college vastgestelde plannen, gelet op de omvang van het gebied, te groot. We gaan de raad voorstellen het plan voor een deel te beperken)

Bij deze lijst willen we opmerken dat de aantallen een benadering zijn en dat de exacte aantallen woningen onderdeel zijn van uitwerking van de plannen. Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met binnenstedelijke verdichting, waardoor ook verschillende kleinere locaties een essentiële bijdrage leveren aan het behalen van de doelstelling.

Teller

Hierboven hebben we u laten zien waar de aantallen uit de Teller vandaan komen. Dat brengt ons tot de volgende optelsom:

- Netto toevoeging woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (2018 t/m 2021): **983**
- Woningbouw vastgelegd in een bestemmingsplan: **527**
- **Potentiële plancapaciteit ca. 1.230**

De doelstelling om 1000 woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens te bouwen of hard vast te leggen in (bestemmings)plannen is ruimschoots behaald, met in totaal 1.410 nieuwe appartementen. Maar de vraag naar een- en tweepersoonswoningen blijft. In de woonvisie 2021-2030 is dan ook opnieuw aandacht voor de toevoeging van passende woningen voor kleine huishoudens. Er is potentiële plancapaciteit om ook de komende jaren een aanbod van appartementen te realiseren. We zullen u met een woningbouwmonitor jaarlijks informeren over de voortgang van projecten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

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