

VOORSTEL

zaaknummer: 473263
afdelingsnaam: BenO-Leef- & Vestigingsklimaat
steller: Joram Grunfeld
onderwerp: Opstellen Woonagenda & M18-06 Meer grip op de Hilversumse Woonopgave

Voorstel

1. Het college te adviseren over de woonagenda en input te leveren voor een begin 2019 te organiseren samenwerkingstafel.

Samenvatting

In januari 2018 is de motie ‘Meer grip op de Hilversumse woonopgave’ aangenomen. Conform deze motie heeft het college kennisgenomen van de aanbevelingen van de rapporten ‘Monitor Nieuwbouw Sociale Huurwoningen’ (2017) en ‘Samen bouwen aan middenhuur’ (2018). Het college constateert dat de aanbevelingen uit beide rapporten in belangrijke mate samenvallen met de inzet van het Hilversumse woonbeleid en de daarin met het coalitieakkoord aangebrachte focus. In dit voorstel wordt ingegaan op de aanbevelingen vanuit de twee rapporten en wordt aan de hand van het recent grootschalig kwantitatief onderzoek een beeld geschetst van de bestaande woonopgave. Ook is de eerdere collegebrief (14 februari 2018) over het aanpassen van de sociale koopgrens en het bijbehorende rapport van Fakton betrokken en als bijlage opgenomen (bijlagen 8 & 9). De motie roept ook op de bestaande prestatieafspraken met de Hilversumse corporaties en huurdersorganisaties met de raad te delen, dit is echter al eerder gebeurd (zie bijlagen 6 & 7).

In de uitvoering wil dit college de komende jaren scherpte aanbrengen door gezamenlijk met partijen een woonagenda op te stellen door middel van het organiseren van een zogenoemde samenwerkingstafel.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van januari is bij discussie over de jaarlijkse actualisatie van de memo grondprijzen een motie aangenomen, die oproept tot een bredere verkenning van het woonvraagstuk. De raad heeft hiertoe de motie Meer grip op de Hilversumse Woonopgave (M18-06) aangenomen. De beantwoording van de motie is aangehouden tot de nieuwe coalitie was gevormd omdat het gaat om een visie op de woonopgave. In het vervolg van dit voorstel worden eerst de ambities op het gebied van wonen uit het coalitieakkoord samengevat, vervolgens worden de belangrijkste aanbevelingen uit een aantal rapporten samengevat en ingegaan op de betekenis voor Hilversum. Tot slot wordt inzicht in de Woonopgave gegeven op basis van het recente woononderzoek Wonen in de Metropool regio Amsterdam 2017 (mei 2018) en de WiMRA factsheet Wonen in Hilversum 2017 (mei 2018) en komt de sociale koopgrens ter sprake.

Meer grip op de Hilversumse woonopgave vraagt om meer gedeeld commitment tussen marktpartijen, corporaties en gemeente. Hiervoor is het belangrijk duidelijkheid te geven over de gewenste ontwikkelingen en die gezamenlijk vast te stellen. Een woonagenda willen wij graag opstellen door een zogenoemde samenwerkingstafel te organiseren. Kenmerkend aan een samenwerkingstafel is dat niet de belangen van de verschillende stakeholders de basis vormen, maar juist de gedeelde waarden. Op die

manier verbinden alle betrokken partijen zich aan de woonagenda die zij zelf mede opstellen. Uiteraard vormen de ambities van dit college het vertrekpunt voor de gemeentelijke inbreng.

Probleemstelling/doel

Het coalitieakkoord maakt heldere keuzes wat betreft de inzet van dit college voor de Hilversumse woonopgave. In dit voorstel wordt die inzet kort weergegeven en gekoppeld aan de informatievraag van de raad (verwoord in de Motie M18/06). Die motie vraagt namelijk inzicht te bieden in welke mate de aanbevelingen uit de rapporten “Samen bouwen aan middenhuur” & “Monitor Nieuwbouw Sociale Huur” relevant zijn voor Hilversum. Daarnaast wordt met dit voorstel inzicht geboden in de woonopgave op basis van het kwantitatieve woonwensenonderzoek ‘Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WIMRA)’. Vervolgens wordt teruggekomen op het amendement A17/18 over de sociale koopgrens. Dit alles levert achtergrondinformatie op en verscherpt het beeld in wat we willen realiseren. We beginnen hierbij uiteraard niet bij nul. Er bestaan immers al prestatieafspraken en ook hebben we al een regionale en een lokale woonvisie. Het voorstel verwoordt op hoofdlijnen de inzet van dit college voor de woonagenda.

Inzet op basis van het Coalitieakkoord

Dit college kiest ervoor om binnenstedelijk te zoeken naar transformatie en verdichtingsmogelijkheden. Dit versterkt de levendigheid en aantrekkelijkheid van Hilversum en houdt de groene omgeving in stand. Specifieke opgaven zien we in het realiseren van 1000 woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Qua prijssegmenten hebben we de ambitie 50% van de totale nieuwbouwproductie te realiseren in het middeldure segment en 1/3 sociaal. Waarbij we een substantieel deel van de woningen in het middeldure segment als middenhuurwoning willen realiseren en graag minimaal 20 jaar behouden als middenhuurwoning. De corporaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor het realiseren en behouden van de sociale huurvoorraad. De gezamenlijke inzet, conform de prestatieafspraken, is het op peil brengen en vervolgens houden van de sociale huurvoorraad op minimaal 11.455 sociale huurwoningen. Hiervoor spreken we zo nodig corporaties ook aan op hun verkoopprogramma. Onze inzet daarbij is een verkoopstop tot de sociale huurvoorraad weer op peil is en daarna slechts verkopen zover er ook daadwerkelijk kan worden bijgebouwd. Daarnaast blijven we inzetten op het verbeteren van de doorstroming en onderzoeken we de mogelijkheden en kansen van het herinvoeren van sociale en / of economische binding als voorwaarde voor het betrekken van een sociale huur of middenhuurwoning. Naast het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt, ligt er ook een grote verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving. Het samen met partners oppakken van deze verduurzamingsopgave, ook in de bestaande huur- en koopvoorraad vraagt een grote en langjarige inzet.

Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen (Bijlage 1)

Landelijk stijgt het aantal opgeleverde nieuwe sociale huurwoningen. In vergelijking met eerdere jaren zijn nieuwbouw sociale huurwoningen soberder en kleiner. Doordat corporaties kleiner en soberder zijn gaan bouwen, zijn de afgelopen jaren de stichtingskosten (bouw en grondkosten) licht afgenomen. Desondanks wordt de gemiddelde corporatiewoning met een verlies gebouwd. Dit verlies wordt ook wel onrendabele top genoemd en dat is het deel van de stichtingskosten dat gedurende de exploitatie van de huurwoning niet wordt terugverdiend. Aandacht voor het verkleinen van de onrendabele top blijft nodig, waarbij de op dit moment stijgende bouwprizen overigens een risico vormen voor het verder oplopen van de onrendabele top.

Het rapport Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen formuleert zo’n vijftien aanbevelingen, hieronder samengevat en gegroepeerd naar vier groepen.

Bouw rendabeler:

- Kleiner te bouwen;
- Onderzoek de inzet van (tijdelijke) circulaire woonconcepten;
- Innoveer om de productie te stroomlijnen.

Bevorder Duurzaamheid:

- Pas de regels voor energieprestatievergoeding (EPV) aan voor kleine en meergezinswoningen;
- Maak afspraken over de duurzaamheidsprestaties.

Inzet gemeentelijk grondbeleid:

- Hanteer sociale grondprijzen;
- Differentieer naar prijsklasse van de woningen;

Bevorder binnenstedelijk bouwen:

- Differentieer in grondprijs tussen een- en meergezinswoningen;
- Hanteer eventueel een lagenbenadering.

Relatie met Hilversum

Bovenstaande aanbevelingen sluiten al in belangrijke mate aan bij de Hilversumse praktijk en de inzet van dit college. Dit college heeft gekozen om in te zetten op het bouwen van met name woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en dit binnen bestaand stedelijk gebied te willen realiseren. Ook hanteert Hilversum reeds een verschillende sociale grondprijs voor een- versus meergezinswoningen. Een lagenbenadering heeft in Hilversum weinig toegevoegde waarde wegens het meestal beperkte aantal bouwlagen bij meergezinswoningen. Overigens wordt slechts een klein deel van de nieuwbouwproductie gerealiseerd op gemeentelijke grond. Meestal is de grond in handen van particulieren.

Samen bouwen aan middenhuur (Bijlage 3)

Middenhuur draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt waarbij er voldoende doorstroming is en de woningmarkt ook toegankelijk is en blijft voor starters. Het tekort aan middenhuurwoningen heeft een prijsopdrijvend effect waardoor de voorraad middenhuurwoningen nog verder afneemt. In het rapport samen bouwen aan middenhuur worden een elftal aanbevelingen geformuleerd op basis van gesprekken aan zogenoemde samenwerkingstafels gehouden in twaalf gemeenten. Een deel van deze aanbevelingen heeft direct of indirect betrekking op het handelen van gemeenten zelf. De belangrijkste daarvan is: maak je doelstellingen als gemeente expliciet duidelijk aan ontwikkelende partijen. Dit kan onder andere door het opnemen van middenhuur in de woonvisie en het inrichten van lokale samenwerkingstafels waarbij ook marktpartijen worden uitgenodigd. Andere aanbevelingen zijn:

- Bevorderde doorstroming ook door afspraken te maken met de corporaties. Dit bevordert dat de schaarse middenhuurwoningen terecht komen bij de gewenste groepen;
- Onderzoek of binnen het bestaande bezit van corporaties ruimte is voor liberalisaties;
- Maak bij nieuwbouwproductie in het sociale middenhuursegment (privaat rechtelijke) afspraken over het behoud van de woningen in dat segment.

Relatie met Hilversum

Het toevoegen van middenhuurwoningen is reeds expliciet als opgave geformuleerd. Het is zowel in de lokale als de regionale woonvisie expliciet opgenomen. Deze ambitie is daarnaast nogmaals onderstreept in het huidige coalitieakkoord. Ook de keuze voor het bouwen van woningen voor met name een- en tweepersoonshuishoudens is passend bij het realiseren van middenhuurwoningen. De mogelijkheid om ook middenhuurwoningen onder te brengen onder huisvestingsverordening wordt verkend bij de actualisatie van de huisvestingsverordening (komend jaar). Overigens geldt hierbij wel altijd het adagium dat een huisvestingsverordening over de verdeling gaat, maar an sich geen woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Met de corporaties zijn in het kader van de prestatieafspraken al voorrangsregels opgesteld voor de woningtoewijzing bij middenhuur woningen in het bezit van de corporaties, zodat de doorstroming zoveel mogelijk wordt bevorderd. Ten aanzien van het liberaliseren van extra woningen door de corporaties en daarmee de omvang van het aantal middenhuurwoningen te laten toenemen, dient opgemerkt te worden dat dit op gespannen voet staat met de ambitie de sociale huurvoorraad weer op peil te brengen. Extra liberalisering van de sociale huurvoorraad van corporaties leidt immers tot een afname van de sociale huurvoorraad.

Wonen in de Metropoolregio / Factsheet Hilversum (bijlagen: 4 & 5)

Hilversum neemt deel aan het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam. Dit is een grootschalig kwantitatief woningbehoefte onderzoek. Hierbij worden zowel gerealiseerde verhuissstromen in beeld gebracht als verhuis- en woonwensen. De belangrijkste conclusie is dat er een grote en toenemende druk op de woningmarkt in de Metropoolregio en ook binnen Hilversum is. De woningtekorten doen zich voor in alle segmenten van de woningmarkt. Op dit moment stijgt in de metropoolregio als geheel wel het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het aantal woningen voor middenhuur is erg beperkt in de metropoolregio. Dit betekent ook dat deze groep huishoudens het lastig heeft met het vinden van een geschikte woning. Overigens is de groep huishoudens die aangewezen is op een sociale huurwoning veel groter, dan de groep voor middenhuur. Wel is duidelijk dat ook bij het realiseren van middenhuur het belangrijk is te zorgen dat deze ook daadwerkelijk betaalbaar is voor de doelgroep. Dit ondersteunt onze inzet op goedkope middenhuurwoningen (maandhuur tot 850,- euro).

Hilversum wijkt qua bevolkingsopbouw weinig af van de Metropoolregio als geheel. Wel kent Hilversum in vergelijking met de rest van de Gooi- en Vechtstreek relatief veel jonge huishoudens (20%). Ook de

inkomensverdeling wijkt ten opzichte van MRA als geheel amper af, terwijl in vergelijking met de Gooi en Vechtstreek Hilversum opvalt door minder hoge inkomens en meer lage inkomens. Het aandeel sociale huurwoningen is met 25% hoger dan in de Gooi en Vechtstreek als geheel (23%), maar weer lager dan in de MRA als geheel (31%). Huurders zijn in Hilversum gemiddeld 31% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van huurtoeslag), koopwoningbezitters gemiddeld 18% (na belastingaftrek). Van alle huurders heeft 22% na het betalen van de huur onvoldoende geld om in de basisbehoeften te voorzien. Oorzaak hiervan is bij 12% het lage inkomen (bestaansminimum) en bij 10% de relatief hoge huur. Inwoners van Hilversum zijn over het algemeen tevreden over hun woning (7,7 gemiddeld) en wijk (7,8 gemiddeld).

Koopgrens sociale voorraad (210.000,- of 180.000,- euro) (bijlage 8 & 9)

Naar aanleiding van de discussie over de sociale koopgrens bij het vaststellen van de regionale woonvisie is A17/18 aangenomen. Hierover is in februari dit jaar een collegebrief (bijlage 8) inclusief een korte notitie van Fakton (bijlage 9) gestuurd. De keuze voor het hanteren van een sociale koopgrens van 210.000 euro of 180.000 euro heeft voor de uitvoering van onze woonagenda of de woonconsument nauwelijks invloed. Zolang als we de sociale nieuwbouwpogave vooral als sociale huurwoningen realiseren en niet als sociale koop. Het is -zeker gezien de sterk stijgende koopprijzen- verstandig om te kiezen voor sociale huur bij toevoegingen aan de sociale voorraad. Dit zorgt er namelijk voor dat deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor de lage inkomens.

Woonmonitor

Dit jaar komt de regionale woonmonitor beschikbaar. Deze monitor komt naar verwachting in november online en biedt belangrijke informatie zowel voor het volgen van de ontwikkelingen als om het gesprek aan te gaan in de vorm van een samenwerkingstafel.

Argumenten

De rapporten geven geen directe aanleiding om het Hilversumse beleid te herzien, wel ondersteunen ze de gekozen inzet van dit college. Op basis van bovenstaande rapporten en aanbevelingen zetten we het ingezette beleid voort. Als college zijn we helder over onze ambities, voor de woonagenda zetten we in op:

- Het binnenstedelijke toevoegen van 1000 woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens;
- Het op peil brengen en houden van de sociale huurvoorraad;
- Vergroten van de beschikbaarheid middenhuur;
- De woonopgave koppelen aan de energietransitie, verduurzaming en transformatie zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad.

We gaan een zogenoemde samenwerkingstafel met marktpartijen en corporaties organiseren begin 2019. Het doel is daarmee te komen tot een breed gedragen woonagenda. Deze geeft dan richting aan de gezamenlijke opgaven en doelen.

Ook biedt een samenwerkingstafel de ruimte om nieuwe ontwikkelingen tijdig in beeld te brengen en met elkaar te bespreken. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan over de betaalbaarheid van het wonen, de positie van starters op de woningmarkt of de opkomst van 'buy to let' (particulieren die een of enkele woningen kopen om te verhuren).

Kanttekeningen

Ondanks de inzet van dit college is de mate waarin je als gemeente grip hebt op de woonopgave beperkt. Nieuwbouwtoevoegingen veranderen de voorraad als geheel maar langzaam. Ook is de invloed van een gemeente op marktpartijen, zeker in het geval het niet om eigen grondposities gaat, beperkt. Wel wordt inzichtelijk gemaakt dat het Hilversumse beleid en de keuzes van dit college al in belangrijk mate aansluiten bij de genoemde aanbevelingen. Cruciaal is namelijk helder uit te dragen welke ambities je hebt zowel naar marktpartijen als naar corporaties en hierover met elkaar het gesprek aan te gaan.

Uitvoering

Het huidige beleid wordt voortgezet, inclusief het voeren van het gesprek met marktpartijen en corporaties om te komen tot de gewenste woningvoorraad en nieuwbouwonwikkeling. Hiertoe is het college voornemens begin 2019 een samenwerkingstafel te organiseren.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. M18-06 Meer grip op de Hilversumse Woonopgave
2. Rapport: Monitor Nieuwbouw Sociale Huurwoningen
3. Rapport: Samen Bouwen aan Middenhuur
4. Rapport Wonen in de Metropoolregio Amsterdam
5. Factsheet Hilversum Wonen in de Metropoolregio
6. RIB 2017-15 Ondertekening Prestatieafspraken
7. Collegebrief 14 februari 2018 Voortgang Meerjarige Prestatieafspraken
8. Collegebrief 14 februari 2018 Aanpassing Sociale Koopgrens (A17/18)
9. Rapport Fakton 'notitie grenswaarde sociale koop'
10. Woonvisie Hilversum 2016-2020 'Beweging op de woningmarkt'