



VERSLAG

Vergadering
**Commissie RUIMTELIJKE
ORDENING & WONEN**
27 november 2019 in de Raadzaal

Index verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen 27 november 2019

Algemeen

1.	Vaststellen agenda	3
2.	Mededelingen voorzitter	3
3.	Toezeggingen college en prioriteiten- en verplichtingenagenda	3
4.	Vaststellen verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen d.d. 2 oktober 2019	3

Portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Omgevingswet en projecten Philipsterrein en Circusterrein

5.	Mededelingen van en vragen aan wethouder Voorink	3
6.	Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden	4
7.	Vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Crailoseweg 14	4
8.	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwplan drie woningen naast Willem Barentszweg 216	5
9.	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwplan vier woningen Utrechtseweg naast nummer 43	6
10.	Commissievoorstel inzake Heuvellaan 50 (Leefbaar Hilversum)	7

Portefeuille Grondbeleid & Grexen, Beheer openbare ruimte en projecten Crailo, Stationsplein

11.	Mededelingen van en vragen aan wethouder Scheepers	10
12.	Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden	10
13.	Nota grond- en vastgoedbeleid	10

COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING & WONEN

Aanwezig bij aanvang:

Voorzitter: mw. J. Kalk.

Griffier: B.J. Smeulders.

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks: L. van Waarden; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: --; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: mw. M.G. Kooloos; Hilversums Belang: mw. W.J.M. van der Tol.

College: F.G.J. Voorink, wethouder.

1. Vaststellen agenda (0.3)

De voorzitter:

- opent de vergadering en heet allen welkom

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen voorzitter (0.4)

Er zijn geen mededelingen.

3. Toezeggingen college en prioriteiten- en verplichtingenagenda (0.5)

Geen opmerkingen.

4. Vaststellen verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen d.d. 2 oktober 2019 (0.5)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Mededelingen van en vragen aan wethouder Voorink(0.2)

Wethouder Voorink:

- kondigt op 4 december een beeldvormende sessie over sleutelprojecten en de MRA aan;
- wil daarover op 15 januari in een commissievergadering doorpraten.

Vragen van de SP over de bestemming City Parking en de GFK/Intomart kantoren

De SP-fractie heeft vragen rondom bestemming City Parking en de kantoren aan het Noordse Bosje Boven de ANWB en Scapino. Nummers 15 t/m 23. Dit waren de voormalige kantoren van Intomart-GFK.

Bij het opleveren van Noordse Bosje 29-31, werd de fractie door iemand verteld dat er ook wat stond te gebeuren met de parkeergarage. Tijdens de transformatie van Noordse Bosje 16-18 kreeg zij dat weer te horen.

Omdat de SP vond dat de buurt al voldoende overlast had gehad, met afsluiting van de straat en bouwgeluiden tot 23:00 uur in de avond heeft zij contact opgenomen met ambtenaren om te kijken of er wat zaken helder te krijgen waren.

In 2018 is via de gemeente Hilversum de naam gekregen van Cocon vastgoed management b.v. (cocon-vastgoed.nl) die de transformatie op zich zou nemen. De fractie heeft daar informatie opgevraagd.

Na mailwisseling is er in april 2019 - dus maanden later - een telefoongesprek gevoerd met Cocon vastgoed. Daarin werd uitgelegd dat er in mei of juni een aanvraag voor een vergunning zou liggen. De twee onderste verdiepingen zouden parkeergarage blijven. Daarboven zouden appartementen komen. Ook de kantoren zouden worden veranderd in woningen. Hiervoor was volgens hem wel een verandering van het bestemmingsplan nodig. De gemeente, dus het College, was positief over de plannen. Het enige probleem was nog het rond krijgen van voldoende financiële middelen. De fractie heeft Cocon vastgoed gewezen op de vele overlast die de buurt al gehad heeft de laatste tijd.

De SP heeft nu de volgende vragen:

- Zijn er inderdaad plannen om de parkeergarage City Parking en de kantoren aan te passen? Zo ja op welke termijn is deze te verwachten?
- Is er dan een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk?
- Hoe staat het college tegen over de plannen tot veranderen van City Parking en de kantoren van Intomart-GFK?
- Is er een manier bedacht om de omwonende en belanghebbende winkeliers op de hoogte te brengen en houden van alle ontwikkelingen rond om deze verandering?

Wethouder Voorink:

- beaamt dat het plan al een tijdje rondzweeft; ambtelijk is er contact geweest met Cocon Vastgoed over vergroening en de gebouwen City Parking en kantoren; aanpassing zou binnen het bestemmingsplan kunnen; wonen is ook binnen het bestemmingsplan toegestaan, maar een aanvraag is nog niet ontvangen;
- let op goede participatie bij een vergunningaanvraag.

Vragen van Hart voor Hilversum over onderscheid tussen parkeercontroleurs en boa's

Er bereiken Hart voor Hilversum signalen van inwoners dat men geen verschil ziet tussen de boa's en parkeercontroleurs. Dit brengt heel veel verwarring met zich mee.

Is de wethouder het met fractie eens om de boa's te voorzien van een uniform waardoor zij en de parkeercontroleurs voor de bewoners van elkaar zijn te onderscheiden? En zo ja, welke maatregelen denkt de wethouder daarbij op korte termijn te treffen?

Wethouder Voorink:

- vermeldt dat er twee soorten boa's zijn: integrale wijkboa's en parkeerboa's; de laatste controleren specifiek op betaald parkeren, maar het zijn wel boa's met dito bevoegdheden; ze hebben een zichtbare extra aanduiding op hun schouder;
- wil geen twee of andere uniformen vanwege de wens om meer blauw op straat te hebben; bij aanschaf van nieuwe uniformen kan het verschil tussen wijkboa's en parkeerboa's verduidelijkt worden; ook gaat hij met de teamleider over die verduidelijking in gesprek.

6. Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden (0.14)

Wethouder Voorink:

- Informeert de commissie op korte termijn over de sleutelprojecten.

7. Vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Crailoseweg 14 (0.15)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks: L. van Waarden; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: --; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: mw. M.G. Kooloos; Hilversums Belang: mw. W.J.M. van der Tol.

College: F.G.J. Voorink, wethouder.

Hilversums Belang:

- vraagt hoe het kan dat de gemeente de woning indertijd niet als bedrijfswoning heeft aangemerkt en hoe het college in de toekomst voorkomt dat dit nogmaals zal gebeuren;
- is het eens met het niet overnemen van de zienswijze van de eigenaar;
- vraagt wat de wethouder bedoelt met handhavend optreden en wat de eventuele consequenties daarvan zijn;
- is het eens met het voorstel en steunt het corrigeren van de fout uit het verleden;
- wil over de gang van zaken van de rechtszaak op de hoogte worden gehouden in een collegebrief.

Het CDA:

- sluit zich aan bij de eerste vraag van Hilversums Belang.

De **SP**:

- is het eens met het vastleggen van de bestemming;
- vraagt of het te nemen besluit impact heeft op de gerechtelijke procedure tussen de eigenaar van het pand en het dierenasiel;
- steunt het voorstel.

D66:

- is blij met de corrigerende insteek die de gemeente bestemmingsplantechnisch voorstelt.

Leefbaar Hilversum:

- vindt het stuk helder.

Wethouder **Voorink**:

- vertelt dat er iemand achter is gekomen dat er een fout is geslopen bij de actualisatie van het bestemmingsplan in 2013; dat is niet zo erg, want de rechtsbescherming blijft van kracht en herstel is tussentijds of bij een volgend bestemmingsplan mogelijk; de raad moet daar dan mee instemmen;
- heeft destijds de vergunning voor een bedrijfswoning afgegeven, die een koppeling moet hebben met het asiel; er moet dan iemand wonen die werkzaam is bij het asiel;
- repareert de weggevalen bedrijfswoning; degene die heeft gevraagd om herstel heeft een juridische procedure met het asiel aangespannen; bij duidelijkheid daarover moet de gemeente zich beraden hoe nu verder;
- zal handhaven als men in de woning woont als men niets met het asiel te maken heeft.

Advisering aan de raad

De **voorzitter**:

- adviseert te kijken naar de juridische afwenteling van de definiëring;
- concludeert dat het voorstel rijp is voor de raad zonder debat.

8. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwplan drie woningen naast Willem Barentszweg 216 (0.22)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Gobbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks L. van Waarden; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.B. Oude Elferink; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: mw. M.G. Kooloos; Hilversums Belang: mw. W.J.M. van der Tol. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

De **ChristenUnie**:

- geeft complimenten voor het plan.

Hilversums Belang:

- informeert naar de relatie tussen bouwverkeer en stikstofdepositie enerzijds en het effect op natuur anderzijds; natuurgebieden liggen elders zodat het de vraag is waarom deze worden meegenomen;
- wil weten of er mogelijke bezwaren zijn waarop te anticiperen is en of er zicht is op gesprekken tussen eigenaar en omwonenden.

Wethouder **Voorink**:

- vermeldt dat Naardermeer en Plassengebied Natura 2000-gebieden zijn en aan de westkant zijn gelegen; de gemeente is verplicht op stikstofdepositie te toetsen, zeker nu; de functie kan zich lenen voor stikstofuitstoot; ook bouwverkeer levert stikstof op; het effect van drie woningen bouwen is echter gering voor de plassen;
- weet bezwaren nooit helemaal zeker; omwonenden lijken het plan te steunen, maar mensen kunnen zich bedenken.

De **SP**:

- is tevreden over het op deze manier formuleren van voorstellen.

De **voorzitter**:

- concludeert dat het voorstel door kan naar de raad zonder debat.

9. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwplan vier woningen Utrechtseweg naast nummer 43 (0.28)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Gobbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks L. van Waarden; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.B. Oude Elferink; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: mw. M.G. Kooloos; Hilversums Belang: mw. W.J.M. van der Tol. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

GroenLinks:

- frappeert het dat het bestemmingsplan voorziet in appartementen en het voorstel daarvan afwijkt door vier grondgebonden woningen te vergunnen;
- vindt niet overtuigend aangetoond dat de keuze vier grondgebonden woningen moet zijn; appartementen zijn logischer.

De **SP**:

- geeft GroenLinks in dezen gelijk.

Hilversums Belang:

- wil weten waarom voor dit type woningen is gekozen en of alle eisen over hoogte en oppervlakte bekend zijn;
- informeert naar verkoopprijzen;
- vindt de geluidsbelasting van 70 dB een gevoelig punt en weet dat die bij nieuwe woningen maximaal 45 dB mag zijn; Hilversum heeft geen geluidsbeleid; mensen willen ook in de tuin zitten en met ramen open slapen; de fractie heeft moeite met het toestaan van een hogere geluidsnorm;
- vindt de woningen er mooi uitzien;
- is benieuwd of de gemeente meer inkomsten genereert door hogere Woz-waarden van de te bouwen woningen.

De **PvdA**:

- sluit zich aan bij GroenLinks.

D66:

- vindt het mooie plan passen in de omgeving.

Wethouder **Voorink**:

- vindt dat ook, maar wil zuinig zijn op de ruimte;
- wil in de toekomst zuinig op dergelijke locaties zijn, maar het voorliggende plan wel door laten gaan;
- vindt geluid geen afwijzingsgrond voor het plan;
- erkent dat duurder huizen meer ozb opleveren; bij duurder bouwen ontvangt de gemeente ook meer leges.

De **voorzitter**:

- concludeert dat het voorstel zonder debat kan worden doorgeleid naar de raadsvergadering.

10. Commissievoorstel inzake Heuvellaan 50 (Leefbaar Hilversum) (0.36)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Gobbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks L. van Waarden; CDA: E.J. Kruijswijk Jansen; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.B. Oude Elferink; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: mw. M.G. Kooloos; Hilversums Belang: mw. W.J.M. van der Tol. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

Inspreker

De heer Huiskes:

- woont aan de Godelindeweg, is direct omwonende van de Heuvellaan en heeft een ingezonden stuk rondgezonden;
- merkt op dat de gemeente de afgelopen zeven maanden niet heeft gecommuniceerd met omwonenden, terwijl de gemeente een positief advies heeft uitgebracht, onder de veronderstelling dat participatie met de projectontwikkelaar heeft plaatsgevonden, wat onjuist is;
- meent dat het advies is uitgebracht zonder dat de gemeente zich daarmee bemoeit heeft;
- voelt zich buitenspel gezet doordat het advies al op tafel ligt; omwonenden zijn bewust buiten de discussie gehouden;
- is door het niet informeren wantrouwend geworden en is benieuwd welke belangen spelen;
- weet dat de koopsom voor het terrein van € 3,5 miljoen laag is, uitgaande van het bouwen van 16 villa's;
- wijst op waardevol groen en de waardevolle vijverpartij en informeert naar de kijk en visie van de gemeente op de radicale en rigoureuze ontbossing die aldaar heeft plaatsgevonden; er zijn honderden bomen rücksichtslos gekapt, wat niets met onderhoud heeft te maken;
- wijst erop dat het Noordwestelijke Villagegebied een beschermd gebied is;
- heeft aangetoond dat bomen met meer dan 30 centimeter doorsnee zijn gekapt;
- stelt dat omwonenden de groenstrook in stand willen houden en niet tegen herontwikkeling zijn; het gaat hen puur om betrokken te worden en de waardevolle natuur behouden blijft.

D66:

- wijst op de collegebrief van 26 november jl. en vraagt of de heer Huiskes die heeft gelezen en hoe die aankijkt tegen de vier aandachtspunten; participatie richting omgeving wordt nadrukkelijk genoemd.

De SP:

- vraagt of naar het idee van de heer Huiskes al schade is toegebracht aan natuurhistorische en cultuurwaarden.

De ChristenUnie:

- vraagt welke moeite de heer Huiskes heeft met de grondrijks van € 3,5 miljoen;
- wil weten wat de wensen zijn van de heer Huiskes met betrekking tot de gemeentelijke informatie en of hij nog vertrouwen heeft in de toekomst.

Het CDA:

- schrikt van het uitblijven van reacties van de gemeente;
- vraagt waarmee de heer Huiskes vanaf nu het meest geholpen is;
- vraagt hoe de beelden van gemeente en de heer Huiskes over bomenkap bij elkaar te brengen zijn, zodat er helderheid is over wat wel en niet klopt.

Hilversums Belang:

- informeert waar de participatie fout is gegaan en hoe die kan veranderen en verbeteren, zodat burgers meer worden geïnformeerd over de Omgevingswet.

De heer Huiskes:

- heeft de collegebrief van 26 november ontvangen en vindt het kwalijk dat er van uit is gegaan dat is geparticipeerd en gecommuniceerd met omwonenden;
- ziet dat een integraal advies is uitgegaan op basis van een foute veronderstelling; het advies is daardoor prematuur; wellicht is dat terug te draaien; omwonenden willen graag door gemeente en projectontwikkelaar betrokken worden, wat tot nu toe niet is gebeurd;
- heeft zeven foto's gemaakt van bomen van meer dan 30 centimeter doorsnee en vindt het frappant dat de conclusie is dat die op 1,30 meter hoogte minder dan 30 centimeter doorsnee zijn; daartoe kan er een onafhankelijk onderzoek komen; als de gemeente dat niet doet doen omwonenden dat;
- heeft zijn best gedaan om met de gemeente in contact te komen en heeft ook een advocaat ingeschakeld; er is wel een positief advies gekomen, wat hem bevreemdt.

Eerste termijn fracties

Leefbaar Hilversum:

- heeft het onderwerp geagendeerd omdat zij wel vaker van bewoners hoort dat het met participatie niet goed gaat;
- stelt aan de kaak dat communicatie lang duurt en dat het gaat om beschermd gebied en een historische vijver, terwijl een projectontwikkelaar toch toestemming krijgt om te snoeien, bewoners vinden dat bomenkap en voelen zich daardoor niet beschermd;
- vraagt hoe dat mogelijk is en wil de bomen die er nog staan behouden;
- vraagt waarom communicatie naar bewoners toe zo lang heeft moeten duren en zo onduidelijk is.

Het CDA:

- heeft zorgen over het gelopen proces wat betreft inhoud en omgangsvormen;
- verneemt dat bewoners die reageren vaak een nietszeggend antwoord krijgen en dat moet anders;
- heeft de indruk dat handelen in de geest van de Omgevingswet verwarring oplevert en dat vraagt om meer uitleg;
- is benieuwd naar de visie van het college op het gebied;
- vraagt wat het college vindt van de suggestie van de spreker om de zienswijzen op kappen en snoeien bij elkaar te brengen.

De ChristenUnie:

- vraagt hoe het college de communicatie in het proces ziet;
- twijfelt niet over de mening van ambtenaren over de dikte van de bomen en is benieuwd welke opleiding en achtergrond zij hebben;
- vraagt waarom omwonenden lang hebben moeten wachten voordat zij een gemeentelijk schrijven ontvingen;
- lijkt het dat de gemeente niet proactief heeft gereageerd op vragen.

De SP:

- wil haar mening geven over de indruk van het gebeurde;
- stelt dat zonder sturing van de gemeente participatie met inwoners mank loopt; de gemeente moet dus actiever op participatie sturen;
- merkt dat de gemeente bij het beschermen van een beschermde omgeving ook steken laat vallen en vraagt wat het college daaraan gaat doen; de fractie wil de eigenaar wel een bepaalde verantwoordelijkheid geven door terugdraaien of compenseren;
- wil met het participatietraject opnieuw laten beginnen; **D66** verneemt van het college dat tweemaal inspectie is gebeurd dat kap wel volgens de regels is gebeurd; wellicht moet de SP voorzichtiger zijn in haar woordkeuze; de **SP** wil werken aan tekortschietende regelgeving en daarop beleid voeren; eigenaren kunnen echter wel ter verantwoording worden geroepen; **D66** vindt dat men dan een andere discussie moet hebben over het velbeleid; de **SP** is tegen het voorgestelde velbeleid; de **PvdA** vraagt wat **D66** wil aangaande het velbeleid; **D66** is voor meer groen, maar wil geen misbruik laten maken van burgers meer verantwoordelijkheid

geven bij het velbeleid; **Leefbaar Hilversum** wijst op het unieke natuurgebied, waarmee de gemeente wat moet; **D66** deelt de zorgen van bewoners als het om groen gaat en de gemeente kan bezien of iets te herstellen is bij planontwikkeling, maar men moet niet te veel op elkaars stoel plaatsnemen.

D66:

- ziet veel meer kansen die er zijn voor de locatie: een kwaliteitsslag maken, ook voor bewoners; het gaat om een begin van een traject; een nieuw traject slaagt alleen bij vertrouwen; de fractie constateert echter wantrouwen en zij wil dat wegnemen ten behoeve van een goed plan.

Wethouder Voorink;

- is van oordeel dat communicatie met de omwonenden niet de schoonheidsprijs verdient en dat sneller en concreter op vragen gereageerd had moeten worden;
- stelt dat communicatie met de burens primair iets is van de ontwikkelaar; omwonenden mogen altijd bij de gemeente aankloppen; in dezen schiet de ontwikkelaar ook tekort; twee informatieavonden organiseren is te weinig;
- legt uit dat de gemeente bij een plan van een initiatiefnemer aangeeft dat participatie belangrijk is; de gemeente zegt dan dat de initiatiefnemer met de buurt moet gaan praten; als men niet aan het bestemmingsplan wil voldoen zijn er tal van beleidsdocumenten waaruit bij een advies wordt geput;
- kan zich voorstellen dat een inwoner zich afvraagt waar hij staat in het proces; de gemeente moet een advies geven en heeft dat ook gedaan; de raad heeft echter het laatste woord over een bestemmingswijziging; de **SP** heeft begrepen dat ambtenaren een advies hebben gegeven en vraagt in welke mate zij daartoe de mogelijkheid hebben; wethouder **Voorink** antwoordt dat zij dat uit naam van het college via een machtiging hebben gedaan; gezegd is het traject onder voorwaarden verder in te gaan; de raad heeft het laatste woord;
- merkt op dat de ontwikkelaar in het kader van onderhoud bomen heeft gekapt; vooronderzoek wees uit dat geen kapvergunning nodig was; een boa heeft twee keer met de gemeentelijke bomenspecialist de situatie bezien en er zijn geen onrechtmatigheden aangetroffen; dat is vermeld in een proces-verbaal; handhavend optreden is niet nodig; burens kunnen wel een verzoek tot handhaving indienen, maar hij twijfelt niet aan het proces-verbaal en constateert dat geen illegale werkzaamheden zijn verricht; het **CDA** wijst op twee zienswijzen die diametraal tegenover elkaar staan; dan houdt men ongenoegen en dat zou reden zijn om die bij elkaar te brengen; wethouder **Voorink** verklaart zich bereid, indien gewenst, een gesprek te arrangeren tussen de gemeentelijke bomenspecialist (**T19/153**) en omwonenden/inspreker; in dezen moet hij wel vertrouwen op vakmanschap; de **SP** informeert hoe men natuurwaarden bepaalt die in stand moeten blijven; wethouder **Voorink** antwoordt dat het nu om een kantoorpand gaat en het een eigenaar is toegestaan daaromheen onderhoudswerkzaamheden te doen; monumentale bomen zijn onderdeel van de plannen en blijven;
- weet dat de vijver na 1988 is aangelegd, zodat het niet gaat om een historische vijver gaat; dat zal bij een eventuele vergunningaanvraag verder getoetst worden;
- licht toe dat de cultuurhistorische waarde wordt bepaald door de geschiedenis; aldaar is Hilversum in het verleden begonnen met villa's bouwen.

Tweede termijn inspreker

De heer Huiskes:

- heeft geen vertrouwen in de projectontwikkelaar; die wilde zich niet aan omwonenden voorstellen en gespreksverslagen zijn op een bepaalde manier uitgelegd;
- weet dat wethouder Voorink niet betrokken is geweest bij het samenstellen van het advies;
- heeft hedenmiddag om 17.00 uur het proces-verbaal over de bomenkap gekregen en wil daarover een onafhankelijke laten oordelen; opmerkelijk is dat er geen overtreding is ontstaan;
- brengt naar voren dat in het visiedocument staat dat het een tuinarchitectonische vijver is.

Tweede termijn fracties

Leefbaar Hilversum:

- vindt het stukje natuur vlakbij het centrum bijzonder en wil weten wat er mogelijk is om zoveel mogelijk daarvan te behouden;
- lijkt het belangrijk te bewaren wat er nog is, zodat niet wordt gekapt voor villa's;
- hoopt dat het participatieproces een volgende keer niet meer op deze manier zal gaan.

Wethouder Voorink:

- moet de juridische status van bomen verder nagaan naar aanleiding van een aanvraag; of het gaat om een beschermde juridische waarde weet hij op dit moment niet; dat wordt relevant richting bestemmingsplannen; er zijn wel monumentale bomen met een diameter groter dan 30 centimeter; die behoeven altijd een kapvergunning; verder staat het de projectontwikkelaar vrij werkzaamheden in de tuin te doen;
- voorziet niet druk tuinieren, maar heeft geen instrumentarium.

11. Mededelingen van en vragen aan wethouder Scheepers (1.42)

Er zijn geen vragen en/of opmerkingen.

12. Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden (1.42)

Geen opmerkingen.

13. Nota grond- en vastgoedbeleid (1.42)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks: L. van Waarden; CDA: G.J. Postma; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.B. Oude Elferink; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: --; Hilversums Belang: H.P. Blok. College: A.R.C. Scheepers, wethouder.

Inspreekster

Mevrouw Van Oostveen:

- probeert al een jaar zonder resultaat met de gemeente over het onderwerp mee te praten en vraagt hoe het tij te keren is;
- reageert niet op het stuk, omdat zij zich daarin niet heeft kunnen verdiepen, maar wel op wat zij de afgelopen tijd heeft gezien;
- wil maatschappelijk vastgoed als zodanig herbestemmen of het geld in het potje 'maatschappelijk' terecht laten komen;
- wil lokale partijen bij het herbestemmen van gebouwen en openbare ruimten voorrang geven boven partijen buiten Hilversum;
- wenst ruimte voor vrijwilligers, die van meerwaarde zijn voor de maatschappij, welke ruimte er nu haast niet is;
- ziet bijna al het maatschappelijk vastgoed verkocht voor woningen; een haast niet te herbestemmen deel op de Bosdrift, een afgebrande Lelie, een vervallen gebouw van een ontsmettingshuisje bij De Orchidee zijn overgebleven en lastig voor verenigingen te bemachtigen;
- vraagt hoe het kan dat :
 - de parkeernorm zorgt voor groene armoede, omdat er geen tuin meer overblijft; is de grens van de parkeernorm niet al lang bereikt;
 - waarom niet in een eerder stadium tijdens het maken van beleid contact is gezocht met bewoners, organisaties, ondernemers en projectontwikkelaars met een visie;
 - waarom minder vermogenden subsidie via huur moeten terugbetalen aan de gemeente;
 - een woningbouwcorporatie niet communiceert met de buurt over plannen op het Orchideeterrein;
 - waarom maatschappelijk vastgoed niet wordt verkocht aan maatschappelijke partijen;
 - de winst afgeschreven van maatschappelijke gebouwen niet in een maatschappelijke bestemmingspot komt;
 - dat zij de lijst met maatschappelijke gebouwen niet kan inzien;

- dat er slechts een afspraak met één leegstandsbeheerder is, die alle panden en locaties van de gemeente mag beheren;
- de gemeente geen actief lokaal beleid op leegstand heeft;
- er geen financiële regelingen zijn voor lokale non profit-initiatieven;
- het lijkt om geld te gaan en niet om sociale impact van initiatieven;
- stuurt haar overige vragen naar de griffie die ze op iBabs kan plaatsen.

Eerste termijn fracties

De PvdA:

- worstelt met het dossier, dat zeer complex, zeer uitgebreid, zeer technisch en uiterst gedetailleerd is; de fractie heeft er moeite mee haar positie te bepalen;
- meent dat de doelen goede ideeën zijn, maar weet dat niet zeker;
- meent dat met erfpacht de gemeente grip houdt op wat er met grond gebeurt;
- legt situationeel grondbeleid uit als enerzijds maatwerk leveren per locatie of anderzijds maar wat doen zoals het uitkomt; dat laatste ziet zij niet zitten;
- kan niet beoordelen welke rekenmethode het beste is;
- is het niet duidelijk welke besluiten bij de raad liggen en vindt het voorkeursrecht het recht van de raad;
- wil bij maatschappelijk rendement liever een lagere grondprijs hanteren in plaats van subsidiëren;
- herinnert zich dat gemeenten met actief grondbeleid het schip zijn ingegaan, waarvan de burger niet gelukkig wordt;
- informeert of de uitgangspunten goed en uitputtend zijn;
- heeft behoefte aan een college en nadere informatie;
- zijn een aantal schema's niet duidelijk;
- vindt het grondbeleid en vastgoedbeleid een onheldere soep.

Hilversums Belang:

- wil duidelijkheid over begrippen;
- vraagt of de gemeente ook maatschappelijk rendement wil behalen en hoe subsidiëren daarbij werkt;
- stelt vast dat grondverwerving actief gebeurt, onder andere via het voorkeursrecht; informeert naar plannen daarvoor;
- vraagt de commissie de residuele rekenmethode uit te leggen;
- vraagt om uitleg over de residuele rekenmethode bij sociale huurwoningen en het compenseren van tekorten via subsidies;
- ziet duizend woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens/starters en senioren en de regel van een derde sociale woningbouw, een derde middenhuur en een derde dure huur niet terug;
- schrikt van de grote samenstelling van de vastgoedportefeuille op zevenhonderd locaties, waarvan 271 panden en 478 stukken grond
- vraagt wat de concrete doelstellingen zijn met betrekking tot verkoop panden en gronden die niet bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen;
- vraagt wat wordt bedoeld met de zinsnede 'tenzij die opbrengsten al een bestemming hadden' als aanvulling op de regel dat verkoopopbrengsten van niet strategisch vastgoed niet naar de reserve gaan;
- informeert wat wordt kan worden gezegd over voorfinancieren en het ambtenarenbestand als het nieuwe beleid doorgaat;
- is benieuwd wat de drie woningcorporaties van het nieuwe beleid vinden;
- is tegen het optreden van de gemeente als grondhandelaar, wat moreel juridisch niet klopt; de **SP** vindt de bestemming leggen om doelstellingen te realiseren niet verkeerd; **Hilversums Belang** vindt de teneur van het stuk zoveel mogelijk opbrengsten maximaliseren.

Het CDA:

- vindt de nota helder en goed leesbaar;

- deelt het uitgangspunt van faciliterend naar situationeel beleid te gaan mits met goede redenen en voorwaarden omkleed;
- vindt het goed naar het kernbezit te kijken, gezien de onderhoudsplicht en de verduurzamingsplicht die op termijn veel geld gaat kosten;
- ziet minder het uitgangspunt dat de markt moet doen wat die kan doen; de gemeente is voor het maatschappelijke belang, wat de markt niet oplost;
- is het niet helder waar het financieel rendement prevaleert boven maatschappelijk rendement en waar men dat moet oplossen met een lagere prijs of subsidies; maatschappelijk belang moet wel helder zijn;
- deelt het beeld van Hilversums Belang over de rekenmethodiek en vraagt om uitleg daarover;
- snapt de inzet van de reserve stedelijke ontwikkeling, maar zoekt naar criteria om die aan te wenden: een situatie van marktfalen, waar maatschappelijk rendement te bereiken is en projectkosten; de fractie heeft behoefte aan wat meer criteria die de raad kan beoordelen.

De ChristenUnie:

- is blij met de inzet op situationeel grondbeleid, maar maakt zich zorgen over het betrekken van de raad daarbij;
- is benieuwd op welke wijze de wethouder de risico's wil managen en op welke wijze de commissie/raad daarbij betrokken kan worden.

De SP:

- vindt het stuk duidelijk en stelt vast dat het vooral gaat om een inventarisatie van mogelijkheden; op basis daarvan worden uitwerkingsnota's opgesteld;
- is het ermee eens dat het gevoel is te werken aan opbrengstmaximalisatie;
- staat niet meteen afwijzend tegenover het optreden als projectmanager, maar er zijn momenten te zeggen gronden te werven vanwege een te realiseren bestemming om ondermijning te voorkomen;
- is het niet duidelijk of de uitwerkingsnota's voor grond en vastgoed naar de raad komen ter besluitvorming; dat zou de SP wel wensen;
- is benieuwd wat woningcorporaties een goede aanpak vinden wat betreft grondprijs voor sociale woningbouw;
- is niet enthousiast over het idee om vastgoed marktconform te geven en een instantie daartoe te subsidiëren;
- wegen de voordelen op tegen de nadelen van het in eigendom houden van maatschappelijk vastgoed;
- wil duidelijkheid over de beslisboom om te bepalen of iets tot gemeentelijk kernvastgoed behoort;
- wil ook duurzaamheidseisen stellen aan te verkopen vastgoed;
- ziet niet in waarom met vastgoed verdiend geld naar de reserve stedelijke ontwikkeling moet; de fractie wil per project bepalen of ze uit de reserve stedelijke ontwikkeling betaald mag worden; vrijvallend geld moet naar de algemene reserve en daarover wordt bij de begrotingsbehandeling besloten.

GroenLinks:

- vindt het stuk helder;
- mist ruimte bieden bij initiatieven bij verkoop van maatschappelijk vastgoed aan bewoners (right to bid); dat past prima in de beslisboom;

Hart voor Hilversum:

- erkent dat sprake is van een helder stuk en complimenteert de wethouder daarmee;
- is het met het uitgangspunt eens geen vastgoed en grond te hebben tenzij daar een goede reden voor is, ook met het oog op maatschappelijk vastgoed;
- bevreemdt het taxeren op basis van verzekerde waarden; gebruikelijk is om dat te doen op basis van 'net asset value', marktwaarde of boekwaarde;

- wil de volgende zaken opgenomen hebben in de uitwerkingsnota: het procesmatig inrichten van het beheer van de vastgoedportefeuille, wie dat doet en het beheersysteem, ook wat betreft kennis over verduurzaming van panden;
- vindt het CO₂-neutraal maken van gebouwen voor het ene gebouw makkelijker dan het andere.

D66:

- vindt het een uitstekend stuk en bijdragen aan transparantie;
- vindt het gepaster dat de raad bij samenwerking en ontwikkelstrategie volledig aan zet is;
- kan zich voorstellen dat er locaties zijn in eigendom te houden; wellicht is het verstandiger erfpacht een prominenter plek te geven;
- vraagt in hoeverre de Omgevingsvisie en het sleutelprogramma van invloed is op de nota.

Wethouder **Scheepers**:

- stelt voorop dat er nu helemaal geen vastgoedbeleid is;
- wil duidelijker en transparanter maken wat er met het vastgoed gebeurt;
- verbaast het dat mevrouw Van Oostveen al een jaar probeert daarover mee te spreken;
- streeft naar vastgoed kleiner in omvang maar groter in betekenis; probeert zorgvuldig een afweging te maken vanuit raadsbeleid;
- heeft niet de bedoeling zomaar vastgoed af te stoten om gemeentelijke zakken te vullen;
- gaat het om financieel rendement, maar uitdrukkelijk om maatschappelijk rendement;
- geeft aan dat financieel rendement betekent ten opzichte van een ontwikkelaar een marktconform tarief te hanteren; maatschappelijk rendement betekent vooraf bewust een keuze te maken, bijvoorbeeld om in de Spoorzone een perceel te kopen om daar iets voor elkaar te krijgen;
- heeft het stuk geschreven om zo helder en transparant mogelijk te zijn en maakt graag met de PvdA een nadere afspraak ter verduidelijking van het stuk;
- wil niet te veel erfpachtconstructies toepassen, in verband met de ingewikkeldheid ervan; in het centrum kunnen er strategische plekken zijn om die in erfpacht uit te geven;
- licht toe dat situationeel om maatwerk gaat; welke vorm is financieel en maatschappelijk het beste;
- stuurt over residuele grondwaarde een apart stuk met een uitleg naar de raad toe (**T19/154**);
- onderzoekt het laten betalen van een marktprijs door woningcorporaties, waarna subsidie wordt verleend ter financiering van de onrendabele top; ook kan men werken met een verlaagde grondprijs; dit wordt in de nota grondprijsbeleid van volgend jaar uitgewerkt; er zijn meerdere smaken en die wil hij niet op voorhand uitsluiten;
- deelt mee dat het college het voorkeursrecht vestigt en de raad dat bestendigt;
- merkt op dat de gemeente in het situationeel grondbeleid in heel veel varianten kan optreden; de gemeente gaat niet als speculant optreden (**T19/155**); het gaat erom binnenstedelijke opgaven mogelijk te maken;
- deelt mee dat Hilversum niet buiten de stad wil bouwen, maar wel binnenstedelijk; dat vraagt om een nieuw kader; het Circusterrein is de laatste grote ontwikkeling;
- zegt niets over eventuele plannen over voorkeursrecht in verband met geheimhouding;
- legt de systematiek van de residuele grondwaarde uit: grondkosten en bouwkosten minus de contante waarde van huuropbrengsten gedurende een aantal jaren leiden tot een onrendabele top; die systematiek gebruikt de gemeente al sinds jaar en dag; voor de raadsvergadering legt hij de systematiek met een rekenvoorbeeld schriftelijk nader uit;
- erkent dat het bij punt 11 om sociale en middeldure huurwoningen, zoals bedoeld in het coalitieakkoord;
- licht toe dat vastgoedopbrengsten naar de reserve gaan, tenzij daar al een bestemming voor is; voor het jaar 2019 zijn verkopen uit vastgoed geraamd om de begroting sluitend te maken en die opbrengsten kunnen dus niet naar de reserve;
- antwoordt dat woningcorporaties het prettig vinden dat er beleid is;
- verklaart zich bereid om mee te denken over criteria met betrekking tot de reserve stedelijke ontwikkeling; het **CDA** kondigt een amendement aan (criteria op grond waarvan een onttrekking uit de reserve stedelijke ontwikkeling kan worden gedaan);

- kijkt minder positief tegen de suggestie van de SP aan om projecten te benoemen waarvoor een onttrekking uit de reserve stedelijke ontwikkeling kan worden gedaan; hij voelt meer voor het vaststellen van criteria op grond waarvan onttrekkingen kunnen worden gedaan;
- deelt mee dat de raad wordt betrokken bij majeure grondaankopen en de risico's daarbij; het college heeft geen brief gestuurd over grondaankoop bij het oosterspoorplein, waarvoor excuses zijn aangeboden;
- kondigt uitvoeringsnota's voor besluitvorming naar de raad aan (**T19/156**);
- stelt dat grond verkopen met subsidie betekent dat de maatschappelijke opbrengst bekend is;
- legt uit dat de residuele grondwaarde niet op vastgoed van toepassing is, alleen op grond;
- heeft het uitgangspunt de vastgoedportefeuille te laten aansluiten bij de doelen;
- onderstreept dat de gemeente voor kernvastgoed niet per se zelf in panden hoeft te zitten;
- stelt dat sommig vastgoed wordt afgestoten omdat het heel duur wordt dat te verduurzamen; het vastgoed dat de gemeente houdt wordt verduurzaamd en daarop ligt de focus; aan een te verkopen pand duurzaamheidseisen stellen wordt enorm duur;
- heeft het 'right to bid' niet expliciet opgeschreven, maar is bezig met buurtgericht werken; als de buurt iets wil met een pand gaat het college daar eerst mee aan de slag;
- hanteert de verzekerde waarde als basis voor de marktwaarde, omdat de marktwaarde bepalen een enorme exercitie betreft gezien de historie en omvang van de vastgoedportefeuille;
- heeft naar aanleiding van het rekenkameronderzoek de basis op orde gebracht; daarna kan het college met nieuw grond- en vastgoedbeleid komen;
- licht toe dat het vastgoedteam bestaat uit accountmanagers die met huurders contact houden en bouwkundigen die verstand hebben van onderhoud; het betreft mensen met uiteenlopende achtergronden waarin hij vertrouwen heeft;
- vindt de ontwikkelstrategie een uitvoeringscomponent; **D66** weet dat de raad bij Anna's Hoeve aan zet was; wethouder **Scheepers** stelt dat over de ontwikkelstrategie niet is gesproken; **D66** stelt dat het iets anders is gelopen;
- stelt dat het stuk niet is gemodelleerd naar de Structuurvisie, maar op basis van een vorig jaar met de raad gedeelte startnotitie met uitdagingen voor Hilversum (binnenstedelijke transformaties, nieuwe woningen etc); de nota past ook bij sleutelprojecten; wel is de Structuurvisie het overkoepelende kader.

Tweede termijn insprekerster

Mevrouw **Van Oostveen**:

- wenst financiële mogelijkheden te creëren voor gebruik en/of eigendom en deze vastleggen in het beleid;
- staat duidelijker en open gesprekken aangaan met betrokken partijen bij herontwikkelingen voor;
- wil standpunten innemen als gemeente over leegstand en daarop handhaven;
- vraagt geen eenzijdige contracten voor leegstand, maar ruimte bieden aan lokale initiatieven;
- stelt voor inzicht in vastgoedpanden van de gemeente aan bewoners te geven met de waarden en de huidige functies erbij;
- wil geen uitgebreide biedboeken, maar eenvoudige constructies voor maatschappelijke initiatieven;
- stelt voor lokale initiatieven te ondersteunen om zaken te realiseren in plaats van af te wijzen;
- wenst prijzen aan te passen aan doelstellingen en die zichtbaar te maken;
- wil het beleid bespreken met de betreffende partijen;
- wenst meer ruimte voor innovatieve woon- en werkvormen, dus meer ruimte voor pilots;
- geeft graag maatschappelijke meerwaarden meer handen en voeten;
- wil een duidelijkere visie van losse gebouwen in de stedenbouwkundige context;
- staat woningbouw in combinatie met maatschappelijke functies mogelijk maken voor.

Tweede termijn fracties

De **SP**:

- gaat niet akkoord met het stuk en kondigt amendementen aan over:
- wil eisen laten stellen over gasloos en klimaatneutraal bij verkoop van vastgoed;

- wil gelden uit verkoop van grond en vastgoed in de algemene reserve laten storten;
- staat ook het benoemen van criteria voor onttrekking uit de reserve stedelijke ontwikkeling voor.

De PvdA:

- vraagt hoe de nota zich verhoudt tot uitwerkingsnota's.

Wethouder Scheepers:

- noemt de voorliggende nota de kaderstellende basis; finesses zijn voor de uitwerkingsnota.

De voorzitter vat de gemaakte afspraken samen:

- het voorleggen van A4'tje met rekenvoorbeelden over de residuele rekensom;
- de gedane toezegging dat de gemeente niet als speculant zal optreden;
- de uitvoeringsnota wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd;
- aan de PvdA- en andere fracties uitleg geven over het beleid;
- het CDA komt met een amendement met criteria voor onttrekking uit de reserve stedelijke ontwikkeling;
- de SP komt met amendementen met nadere regels voor de verkoop van panden in relatie tot duurzaamheidseisen gasloos en CO₂-neutraal en het storten van geld uit verkoop in de reserve.

Advisering aan de raad

Het stuk is rijp voor de raad met debat.

De **voorzitter** schorst de vergadering om 23.00 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gecombineerde commissie van 8 januari 2020,

de griffier,

de voorzitter,

W.G.J. Drenth.

H.R. Jaarsma.