

VOORSTEL

zaaknummer: 773212
afdelingsnaam: BenO-Leef- & Vestigingsklimaat
steller: Mark Nijland
telefoonnummer: 035 629 2671
onderwerp: Woonvisie 2021-2030

Voorstel

1. De Woonvisie Hilversum 2021-2030 vast te stellen.
2. De dekking voor de kosten van de woonvisie van € 185.000 te verwerken bij de programmabegroting.

BOB-balk

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Plan van aanpak Woonvisie	<i>Een planning voor het opstellen van de woonvisie is voorgelegd aan de commissie + goedgekeurd</i>	<i>Commissie RO&W 14 mei 2020</i>	<i>Commissie RO&W 14 mei 2020</i>	
Themabijeenkomst Woonvisie	<i>Companen heeft een presentatie gegeven over de vorm van de woonvisie. Daarnaast was er discussie over reikwijdte + opgaven</i>	<i>Commissie RO&W 15 september 2020</i>	<i>Commissies RO&W 15 september 2020 + 22 oktober 2020</i>	
Opgavennotitie Woonvisie	<i>De opgavennotitie is het door de raad gevraagde document dat een feitelijk beeld geeft van de Hilversumse woningmarkt inclusief de opgaven die daaruit volgen</i>	<i>BVS 20 januari 2021</i>	<i>Raadscommissie maart 2021</i>	
Woonvisie	<i>Nadat de commissie het college heeft geadviseerd over de opgavennotitie wordt de woonvisie opgesteld en voorgelegd aan de raad</i>	<i>Raadscommissie juni 2021</i>	<i>Raadscommissie juni 2021</i>	<i>Raad 7 juli 2021</i>

Samenvatting

De gemeente Hilversum stelt haar nieuwe woonvisie op voor de periode 2021 tot 2030. In een woonvisie legt een gemeente de ambities voor het woonbeleid vast. De overheid is verantwoordelijk voor voldoende en goede huisvesting van haar inwoners. De inzet van de overheid is daarbij gericht op drie aspecten: 1) voldoende (beschikbare) woningen, 2) betaalbare woningen en 3) kwalitatief goede woningen.

De verantwoordelijkheid van de overheid ligt voor een belangrijk deel op gemeenteniveau. In de voorliggende woonvisie staat hoe we hier als gemeente Hilversum invulling aan willen geven. In Hilversum voegen we tot 2030 ongeveer 3.000 woningen toe. Dit doen we vooral in het middeldure- en sociale segment. Daarnaast zetten we in op doorstroming.

Dit uit zich concreet in de volgende onderwerpen en acties:

- De Hilversumse woningmarkt onder druk
 - o Woningen toevoegen door nieuwbouw, transformatie en flexwonen
 - o Intensiveren van de samenwerking met marktpartijen
 - o Goed benutten van de bestaande voorraad door in te zetten op doorstroming en maatregelen om speculatie tegen te gaan (zoals middeldure huur en opkoopbescherming in de huisvestingsverordening).
- Ontbrekende schakels in de woningmarkt
 - o Doorstroming door gevarieerde wijken, bewoners moeten kansen krijgen te verhuizen in de eigen wijk.
 - o Toevoegen in segmenten onder druk, door vooral in het middeldure segment (50%) en sociale segment (33%) woningen toe te voegen en de transformatieopgave van corporaties te bevorderen (aansluiting van doelgroep op de voorraad).
 - o Ruimte voor bijzondere woonwensen door concepten van flexwonen te stimuleren en prestatieafspraken te maken over standplaatsen voor woonwagens.
- Langer weer zelfstandig thuis
 - o Meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen door woningaanpassing en levensloopbestendige woningen toe te voegen en blijven inzetten van de senioren wooncoach
 - o Wonen met zorg – andere doelgroepen door afstemming over uitstroom uit instellingen en afstemming tussen zorgpartners, corporaties en maatschappelijke partners.
- Duurzame en energiezuinige woningen
 - o Nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-norm en sluiten aan bij de Transitievisie Warmte.
 - o Duurzame woningvoorraad, voor verduurzaming van bestaande woningen geven de Transitievisie Warmte en het Programma Aardgasvrije Wijken (Hilversumse Meent) de belangrijkste richtingen aan. Daarnaast maken we afspraken met de woningcorporaties over de verduurzaming van de woningvoorraad en de betaalbaarheid daarvan.

De woonvisie is tot stand gekomen op basis van ('ronde-tafel-') gesprekken met stakeholders waaronder woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, seniorenverenigingen en vertegenwoordigers uit het sociaal domein en de input van ruim 1.300 inwoners via het Burgerpanel en de betrokkenheid van de raad.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd de woonvisie vast te stellen.

Inleiding

Hilversum is een populaire woonstad en de vraag overstijgt het aanbod ruimschoots. Om te bepalen hoe we omgaan met de vragen voor wie we bouwen en waarom hebben we een nieuwe woonvisie opgesteld. In de woonvisie staat hoe de woningmarkt in Hilversum eruit ziet, waar we mee aan de slag gaan en welke acties en instrumenten we daarvoor inzetten.

In de woonvisie leggen we onze ambities op het gebied van wonen vast, uiteraard rekening houdend met andere beleidsvelden, andere overheden (rijk, regio en provincie) en in afstemming met partners en inwoners.

Deze visie is het vertrekpunt voor het beoordelen van nieuwbouwplannen, het bepalen van acties voor de komende jaren en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders.

Met de voorliggende woonvisie is ook invulling gegeven aan de volgende toezeggingen:

[T18/172](#): Woonwagenstandplaatsen.

[T21/027](#): Coronaeffecten voor zover dit bekend is en mogelijk is.

[T21/028](#): Sturen via de huisvestingsverordening.

[T21/031](#): De transitieopgave van de woningcorporaties.

[T21/032](#): Sociale koop met opgetrokken grenzen.

[T21/033](#): Instrumenten meenemen in de woonvisie.

[T19/97](#): De Knarrenhof. De Knarrenhof is betrokken bij het opstellen van de woonvisie. Ze hebben geparticipeerd in één van de stakeholdersbijeenkomsten. Daarnaast is een apart gesprek gevoerd met de Knarrenhof. In de woonvisie heeft dit geleid dat we initiatieven voor ouderen faciliteren (hofjes). Daar hebben we de kaders van het huidige beleid op het gebied van grondverkoop gehanteerd. Verkoop van gemeentegrond of gemeentelijk vastgoed zal via aanbesteding gaan. Daarnaast hebben we een procedurele afspraak gemaakt over het Circusterrein, waar momenteel besluitvorming in procedure is over de invulling van het terrein.

Met dit voorstel en de woonvisie beschouwen we deze toezegging als afgedaan.

Doel / waarom een woonvisie

Het doel van de woonvisie is het waarborgen van een goede mix van voldoende beschikbare woningen, betaalbare woningen en kwalitatief goede woningen. Dit willen we bereiken door woningen toe te voegen volgens de provinciale bevolkingsprognose, door doorstroming te stimuleren en door instrumenten in te zetten om woningen toe te wijzen aan de juiste doelgroep. Hilversum wil antwoord geven op de vraagstukken die er momenteel op het gebied van wonen liggen. Dit kan niet zonder grondige analyse van de huidige markt, en een doorkijk naar de toekomst (2030).

Argumenten

1.1 De woonvisie geeft richting en kaders voor de korte termijn

De woonvisie is een visie voor de korte termijn met een doorkijk naar 2030. Met name de doorkijk geeft input voor de acties voor de korte termijn op lokaal niveau.

Hieronder wordt een inkijk gegeven op de thema's uit de woonvisie en hoe we op die thema's willen inzetten.

Toevoegen van woningen

De Hilversumse woningmarkt staat onder druk. Dit is geen unieke Hilversumse eigenschap, maar een landelijk probleem. Voor Hilversum heeft de provincie berekend dat het aantal huishoudens tot 2030 groeit. Voor deze groei willen we ongeveer 3.000 woningen toevoegen. In de woonvisie voegen we toe in de segmenten die het meeste onder druk staan. In de woonvisie wordt daarom uitgegaan van de segmentering van 33% sociaal, 50% middenduur waarvan de helft in het lage middeldure huursegment.

Doorstroming

De ontbrekende schakels in de woningvoorraad zorgen voor onvoldoende doorstroombmogelijkheden. Door woningen toe te voegen in het segment dat het meeste onder druk staat (sociale - en middenhuur - en goedkope koop voorraad) creëren we ruimte om door te stromen.

De woonvisie geeft een handvat voor gevarieerde wijken, waardoor inwoners de ruimte krijgen om door te stromen in de eigen wijk. Dit sluit goed aan bij de input die we hebben gehad uit alle bijeenkomsten met stakeholders en de bewonersenquête.

Bijzondere doelgroepen

Voor bijzondere doelgroepen biedt de woonvisie de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Hierbij is speciale aandacht voor flexwonen in de breedste zin, woonwagendstandplaatsen en vergunninghouders. Voor vergunninghouders hebben we een taakstelling waaraan we moeten voldoen. Via de huisvestingsverordening wordt dit momenteel geregeld. Daarnaast bieden we ruimte aan de vraag naar standplaatsen. Hierover maken we afspraken met de woningcorporaties.

De rode draad die door de visie loopt is doorstroming. Door het (beperkt) toevoegen van woningen hebben we relatief weinig invloed op de woningmarkt door nieuwbouw. We willen toch een stad zijn waar iedereen moet kunnen wonen. Dit is de reden dat in de woonvisie vooral ingezet wordt op randvoorwaarden om doorstroming te bevorderen.

1.2 Cijfermatige onderbouwing

In het proces hebben we veel aandacht besteed aan de onderbouwing van de woonvisie. Hierover is meerdere keren met verschillende partners gesproken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een breed gedragen opgavennotitie. In de opgavennotitie zijn op basis van de cijfers en gesprekken met de markt opgaven benoemd voor Hilversum.

1.3 Gereedschapskist aan instrumenten

Naast de cijfermatige onderbouwing, de opgaven en de daarop volgende acties, is in de woonvisie een opsomming gegeven van mogelijke instrumenten. Veel van deze instrumenten worden reeds ingezet, maar bieden ook kansen voor verbreding of verdere verdieping. Daarnaast worden nog nieuwe mogelijkheden van in te zetten instrumenten genoemd. Elk van deze instrumenten hebben een eigen invloed op de woningmarkt. Om ze in te zetten zal per instrument een afweging gemaakt worden wat de gevolgen zijn voor de woningmarkt in Hilversum. Daarnaast blijven we bij het inzetten van instrumenten verbinding maken met de regiogemeenten, zodat we afgestemde instrumenten inzetten.

1.4 Partners en belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming.

In het gehele proces hebben we verschillende partijen betrokken. Naast de gemeenteraad zijn dit partners in de gemeente. De partners zijn werkzaam in het wonen, werken en het sociaal domein¹.

¹ woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, seniorenverenigingen en vertegenwoordigers uit het sociaal domein.

Met deze partijen hebben we in september 2020 en april 2021 gesprekken gevoerd. Naast deze partijen in het werkveld hebben we ook gesprekken gevoerd met inwoners en hebben we een enquête uitgezet via het Burgerpanel. Op 18 mei is een BVS georganiseerd waarin een gesprek tussen raadsleden en marktpartijen en woningcorporaties werd gefaciliteerd. Dit alles heeft geleid tot een brede input waar we dankbaar gebruik van hebben gemaakt.

De belangrijkste input die geleverd is en die we gebruiken hebben:

- Zet in op alle onderwerpen. Dus zowel toevoegen van woningen, doorstroming en doelgroepen/woonproducten zoals flexwonen.
- Zorg voor doorstromingsmogelijkheden in de wijken.
- Zet in op sociale woningbouw en het middeldure segment.
- Zorg voor een concrete woonvisie.
- Stel heldere doelen, marktpartijen en inwoners zijn gebaad bij heldere doelen en consistent beleid.

Daarnaast is er ook input gegeven waar we in de woonvisie geen invulling aan geven:

- Bouw meer dan de cijfers van de provincie. Door het toevoegen van woningen creëer je de meeste dynamiek / verhuizingen op de woningmarkt.

In de commissie is meerdere malen het gesprek gevoerd over de Woonvisie in relatie tot het aantal te bouwen woningen. In de commissie van oktober is aangegeven dat we vasthouden aan de cijfers van de provincie.

- Bouw minimaal 50% sociaal.

De druk op de woningmarkt is groot. Dit is niet alleen in het sociale segment, maar ook in het middeldure segment. We kiezen voor 33% sociaal om het aandeel sociaal gelijk te houden. We kiezen voor 50% middelduur om het aandeel middelduur te vergroten. Naast deze keuze heeft de keuze ook betrekking op de betaalbaarheid van het wonen. Grond is schaars en duur, door stapeling van eisen en wensen kunnen locaties nog maar moeilijk ontwikkeld worden, waardoor ontwikkelaars en bouwers weglopen.

Kanttekeningen

1.1 De Omgevingsvisie Hilversum 2040 is nog niet gereed voor vaststelling

Het traject van de Woonvisie en het traject van de Omgevingsvisie Hilversum 2040 lopen niet synchroon aan elkaar. De voorliggende Woonvisie is gereed voor vaststelling en de integrale Omgevingsvisie Hilversum 2040 wordt op een later moment aan uw raad voorgelegd te vaststelling. De input vanuit de Woonvisie die mede tot stand is gekomen door integrale samenwerking met het traject van de Omgevingsvisie, kan goed worden meegenomen in het proces van de Omgevingsvisie Hilversum 2040. In het proces van de Woonvisie is meerdere keren gesproken over de samenhang tussen de Omgevingsvisie Hilversum 2040 en de Woonvisie, waarbij duidelijk aangegeven is dat de Woonvisie niet moest wachten op de Omgevingsvisie 2040. Dit heeft te maken met het verschil in doorlooptijd. De Woonvisie is een visie voor de korte termijn met een doorkijk naar 2030, terwijl de Omgevingsvisie Hilversum een langere doorkijk heeft tot 2040. Als uit het opstellen van de Omgevingsvisie onderwerpen komen die van invloed zijn op de Woonvisie, dan zullen we de Woonvisie bij de volgende herziening daarop aanpassen.

1.2 De woningmarkt van Hilversum is een regionale woningmarkt

In Nederland hebben we een open woningmarkt. In de regio hebben we verschillende onderwerpen regionaal geregeld. Zo hebben we regels over woningtoewijzing in de regio georganiseerd, vanwege de regionale woningmarkt. De partijen op de woningmarkt, zoals, woningzoekenden ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties oriënteren zich meestal regionaal of zelfs interregionaal. Met de Woonvisie willen we een kader neerzetten voor de Hilversumse situatie, maar met gevoel met de regio. Afstemming over inzetten van instrumenten of gezamenlijk opstellen van instrumenten hoort daar bij. Mocht dit regionaal niet lukken, dan maken we de inschatting of we lokaal wel de keuze voor een instrument maken. De concurrentiepositie van Hilversum in relatie tot de regio maakt onderdeel uit van deze keuze.

Financiën, middelen & capaciteit

Met het aannemen van de woonvisie wordt uitvoering gegeven aan de deelprojecten met als resultaat een antwoord op de uitvoeringsvraagstukken en de daadwerkelijke uitvoering. Doordat de nieuwe woonvisie actiegericht is ingestoken komt er ook een aantal uitvoeringsvraagstukken uit voort. Vrijwel elke actie vergt extra capaciteit dat niet past binnen de huidige bezetting en heeft dus financiële consequenties.

Om uitvoering te geven aan de woonvisie is vanaf 2022 voor de duur van 2 jaar 2 fte nodig waarmee een budget van €185.000 per jaar gemoeid is. Bij vaststelling van de woonvisie door de raad zal de gevraagde dekking verwerkt worden bij de programmabegroting 2022. Niet vigerend beleid kan niet meegenomen worden met de kadernota derhalve dat voorgesteld wordt om dit op te nemen in de programmabegroting.

Uitvoering

Qua uitvoering heeft de woonvisie verschillende doelen: het geeft inzicht in wat erop de stad afkomt; het biedt beleidsuitgangspunten / ambities bij nieuwbouw; en het laat zien hoe we aan de slag gaan met de opgaven.

Een belangrijk ‘instrument’ die voortvloeit uit de woonvisie zijn de zogeheten ‘prestatieafspraken’ die we afsluiten met de woningcorporaties. Daarin staan afspraken die de gemeente, woningcorporaties en huurders gezamenlijk maken over alles rondom de sociale voorraad in Hilversum.

Na vaststelling van de Woonvisie zal het Woonakkoord met de Provincie ondertekend worden.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

W. Groot, ls.

Ch. B. Aptroot, wnd.

Bijlage(n)

1. Woonvisie Hilversum 2021-2030