



Woonvisie 2021 tot 2030

Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen

8 juni 2021

Woonvisie gemeente Hilversum

DATUM	8 juni 2021
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hilversum
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Koen Klouwen
PROJECTNUMMER	402.104

Inhoud

Inleiding	4
1 Hilversumse woningmarkt onder druk	8
1.1 Wat is er aan de hand?	8
1.2 Wat willen we bereiken?	10
2 Ontbrekende schakels in de woningvoorraad	15
2.1 Wat is er aan de hand?	15
2.2 Wat willen we bereiken?	19
3 Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag	27
3.1 Wat is er aan de hand?	27
3.2 Wat willen we bereiken?	28
4 Duurzame en energiezuinige woningen	33
4.1 Wat is er aan de hand?	33
4.2 Wat willen we bereiken?	34
5 Opgaven per wijk	37
Bijlage I: achtergrondkaarten uitwerking per wijk	39
Bijlage II: raming benodigde gemeentelijke inzet	40

Inleiding

De gemeente Hilversum stelt haar nieuwe woonvisie op voor de periode 2021 tot 2030. Daarin leggen we onze ambities op het vlak van het woonbeleid vast. Wonen is een sociaal grondrecht in Nederland. Dit betekent dat de overheid verantwoordelijk is voor voldoende en goede huisvesting van haar inwoners. De inzet van de overheid is daarbij gericht op drie aspecten: in de eerste plaats voldoende (beschikbare) woningen, in de tweede plaats betaalbare woningen en in de derde plaats kwalitatief goede woningen. De verantwoordelijkheid van de overheid ligt voor een belangrijk deel op decentraal niveau (op gemeenteniveau). Hoe we hier als gemeente Hilversum invulling aan geven, bepalen we in deze woonvisie. Met de woonvisie geven we als gemeente Hilversum bovendien uitvoering aan het coalitieakkoord, waarin wonen als belangrijk thema is geagendeerd:

“Hilversum is een gewilde woonstad. Dat betekent dat het inwonertal groeit en dat er veel druk op de woningmarkt zit. De prijzen in de koopsector zijn hoog en stijgen snel. Er zijn lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en er is onvoldoende aanbod middeldure huurwoningen, van € 750 tot € 1.100¹. Een van de gevolgen hiervan is onvoldoende doorstroming. Andere opgaven zijn het ruimte bieden aan jongeren en het geschikt wonen van ouderen. Het behoud en zo nodig herbestemmen van de vele gemeentelijke en rijksmonumenten verdient daarbij bijzondere aandacht”.

Hilversum en de regio

De woningmarkt werkt in belangrijke mate (boven)regionaal. Veel mensen verhuizen over gemeentegrenzen heen. Gemeenten vullen elkaar aan door

verschillende woonmilieus, van hoogstedelijk tot dorps. Hilversum is onderdeel van de regio Gooi en Vechtstreek, wat weer een deel is van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen deze regio's wordt intensief samengewerkt aan de regionale woonopgaven. Dit heeft uitwerking gekregen in het Jaarprogramma Wonen 2020 met als speerpunten:

- Het realiseren en behouden van divers en betaalbaar woningaanbod en voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Met een evenwichtige spreiding binnen de MRA en behoud van leefbare, aantrekkelijke steden en kernen.
- Aanjagen woningproductie (15.000 woningen per jaar) en gebiedsontwikkeling korte termijn.
- Afstemming woningbouwopgave in samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven, met focus op de Sleutelgebieden.

Als onderdeel van de MRA werkt de regio Gooi en Vechtstreek haar woonbeleid uit om invulling te geven aan de aangegeven speerpunten. Recent heeft dat zijn vertaling gekregen in een regionaal woonakkoord. In dit woonakkoord staat de vraag centraal “hoe kunnen we waarborgen dat de Gooi en Vechtstreek vitaal en toegankelijk blijft?” De regio werkt daartoe aan vier ambities:

1. De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten;
2. De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap);
3. Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren;
4. Waar maken: het regionale samenspel.

¹ Conform de vastgestelde doelgroepenverordening Hilversum 2020

In de Hilversumse woonvisie sluiten we aan bij de opgaven die in de MRA en regio Gooi en Vechtstreek genoemd worden, en geven we nadere uitwerkingen aan de ambities.

Wij hechten waarde aan deze regionale afstemming. De opgaven waarvoor gemeenten staan zijn in grote mate gelijk. Door vanuit een gelijk perspectief te vertrekken, kunnen gemeenten elkaars inzet versterken in plaats van onderling te concurreren. De huidige maatschappelijke opgaven op de woningmarkt zijn niet gebaat bij concurrentie tussen gemeenten. Ieder zal zijn steentje moeten bijdragen.

De Hilversumse woningmarkt

Hilversum is binnen deze grotere regio een populaire woonstad: voor mensen die geboren en getogen zijn in Hilversum en voor vestigers van elders. Hierdoor is het niet voor iedereen even gemakkelijk om een huis te vinden in Hilversum. Door de coronapandemie zoeken naar verwachting meer mensen naar ruime woningen met groen in de omgeving: kwaliteiten die Hilversum bij uitstek heeft. Dit kan voor nog meer druk op de woningmarkt zorgen. Nu is de bevolkingsopbouw van Hilversum nog redelijk evenwichtig en vergelijkbaar met het landelijke en provinciale gemiddelde. De huidige druk op de woningmarkt zorgt er echter voor dat met name middengroepen moeilijk hun plek vinden in de stad, waaronder veel jonge stellen.

De gemeente heeft enige mogelijkheden om op deze krappe woningmarkt de gewenste ontwikkelingen te sturen. De gemeente kan door gerichte inzet van instrumenten enigszins bijdragen aan een passende bewoning van delen van de woningvoorraad: al zijn mensen vrij om te kiezen waar ze willen wonen en aan wie zij hun huis verkopen. Sturingsmogelijkheden bij nieuwbouw zijn groter. Door nieuwbouw verandert het woningaanbod in Hilversum echter maar beperkt: een groot deel van de woningen staat immers al. Al met al betekent dit dat we als Hilversum de inzet van onze instrumenten goed moeten

afwegen, zodat de gemeentelijke inzet effectief is: gericht op te bereiken doelen.

Wat kenmerkt volgens het burgerpanel het wonen in Hilversum



Doorstroming op de woningmarkt stakt

Meest typerend op dit moment is dat de woningmarkt in Hilversum een aantal deelmarkten kent die slecht op elkaar aansluiten. Zo zijn er aan de ene kant dure koopwoningen, en aan de andere kant sociale huurwoningen. Het middensegment hier tussenin ontbreekt grotendeels. Door prijsstijgingen in de koopsector groeit dit gat tussen de huur- en koopsector verder door. Gevolg is dat de grote middengroep nog eens minder keuzemogelijkheden heeft, waardoor de doorstroming stakt.

Ook zijn er voor huishoudens die binnen de huur- of koopsector willen doorstromen weinig alternatieven. Er zijn veel gezinswoningen enerzijds, en

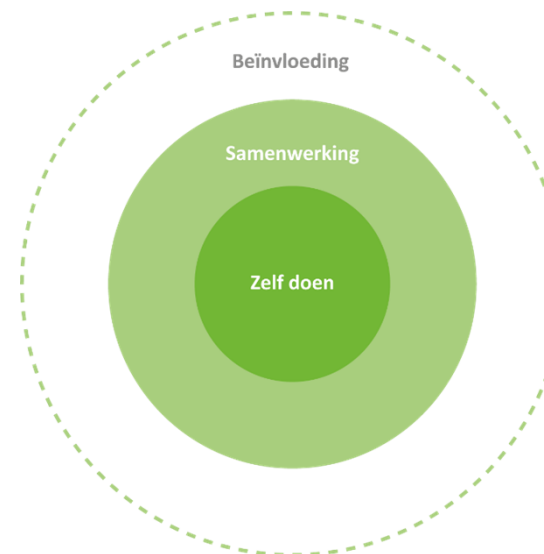
weinig passende woningen voor kleinere huishoudens anderzijds. Deze ontbrekende schakels op de Hilversumse woningmarkt zorgen voor weinig verhuisdynamiek. Mensen kunnen onvoldoende doorstromen. Hierdoor worden woningen vaak niet passend bewoond. De gemeente kan dit beïnvloeden door onder meer inzet op strategische nieuwbouw, op meer variatie in de bestaande woningvoorraad of gericht op meer doorstroming.

Onzekere tijden

De effecten van de huidige Covid-19-pandemie voor de woningmarkt zijn zeer onzeker. In 2020 lijken er signalen dat het aantal verhuizingen afnemen. De vraag om meer ruimte in en om de woning neemt juist toe. Hierdoor verhuizen meer mensen uit de Randstad naar andere delen van Nederland. Of deze ontwikkelingen tijdelijk zijn of een trendbreuk inhouden, is nog niet te zeggen. Dit is afhankelijk van effecten op de economie, rentestand en uiteindelijk verhoudingen op de woningmarkt. Vanwege de onzekerheid vraagt dit de komende tijd vooral vinger aan de pols.

Focus op datgene waar de gemeente het verschil kan maken

In de woonvisie brengen we focus aan op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. We onderscheiden invloed van de gemeente op drie niveaus: wat kunnen we zelf doen, wat kunnen we in samenwerking met partners doen en wat kunnen we als gemeente (slechts) beïnvloeden? Deze drie vormen van sturing kunnen helpen om onze rol op verschillende thema's en terreinen te bepalen.



Perspectief gericht op praktische samenwerking

De woonvisie beschrijft de opgaven op de verschillende inhoudelijke thema's en gaat dus ook in op het uitvoeringsproces. De uitvoering van het woonbeleid doen we als gemeente meestal niet zelf en zeker niet alleen. Dit vraagt om het creëren van 'allianties' onder andere met corporaties en marktpartijen over de realisatie van het nieuwbouwprogramma, en over de (aanpassing van de) bestaande voorraad. De woonvisie vormt daarnaast ook de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken.

Proces

Deze woonvisie stelden we niet alleen op. Verschillende partijen leverden input. We hebben vanuit onze partners – woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen en ontwikkelende partijen – de opgaven op de woningmarkt opgehaald. Op basis van deze input en analyses stelden we

een Opgavennotitie op, die we aan de gemeenteraad hebben voorgelegd. Na deze opgavennotitie hebben we onze ambities geformuleerd, mede op basis van een peiling onder ons burgerpanel. Hieraan hebben 1.349 inwoners van Hilversum meegedaan. Hun inbreng presenteren we bij de verschillende onderwerpen. Vanuit deze ambities hebben we de maatregelen die we de komende jaren nemen uitgewerkt.

Leeswijzer

In deze woonvisie behandelen we een aantal thema's:

1. Hilversumse woningmarkt onder druk
2. Ontbrekende schakels in de woningmarkt
3. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag
4. Duurzame en energiezuinige woningen

Per thema geven we een korte schets van de huidige situatie in Hilversum. Wat is er aan de hand? En waarom willen we daar iets aan doen? Daarna formuleren we hoe de gemeente iets aan de huidige situatie gaat doen. We maken daarbij ook een overzicht van de maatregelen en instrumenten die de gemeente daarvoor inzet. We maken een onderscheid tussen instrumenten die we nu al of structureel inzetten, en instrumenten die we in onze 'gereedheidskist' hebben en inzetten wanneer de situatie hierom vraagt. Niet alle instrumenten zetten we dan ook continu in.

In het laatste hoofdstuk zoomen we in op de verschillende wijken van de stad. Wat speelt er in welke wijk? En welke inzet vraagt dat van de gemeente?

1 Hilversumse woningmarkt onder druk

De woningmarkt in Hilversum staat onder een toenemende druk: van mensen uit Hilversum zelf, en van mensen van buiten Hilversum. Het is daardoor niet voor iedereen gemakkelijk mogelijk een huis te vinden in onze stad. We willen dat er voor iedereen, ongeacht inkomen of huishoudenssituatie, mogelijkheden zijn op de woningmarkt. De schaarste en regionale druk op de woningmarkt beschouwen we daarbij als een feit. We willen daarom actief sturen op benutting van woningen voor wie ze bedoeld zijn. Daarvoor zetten we onze mogelijkheden maximaal in door:

- **Woningbouw: 3.000 extra woningen**
- **Samenwerking met ontwikkelende partijen**
- **Goede benutting van de bestaande woningvoorraad**

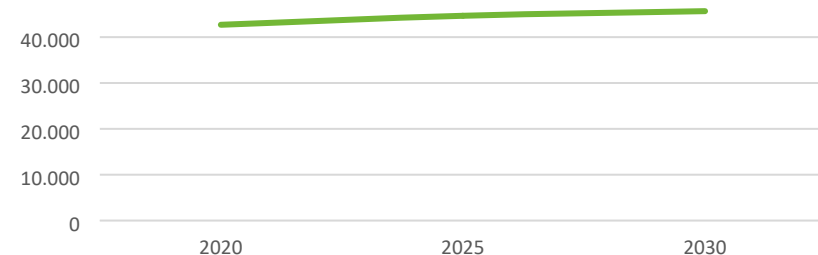
1.1 Wat is er aan de hand?

De bevolking van Hilversum groeit de komende jaren. Ook de woningbehoefte groeit. Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland zijn er zeker 3.000 extra woningen nodig tot en met 2030. We hanteren deze prognose als uitgangspunt voor de woonvisie. Elke prognose kent zijn beperking. De druk op de regionale woningmarkt is dermate groot, met verhuisdynamiek tussen gemeenten, dat ook bij meer nieuwbouw in een behoefte wordt voorzien. Hilversum kiest binnen deze context om zich te baseren op de provinciale prognose, en daarmee bestendigd beleid.

De afgelopen jaren hing de bevolkingsgroei van Hilversum sterk samen met vestiging van mensen van elders. Het aantal mensen dat naar Hilversum

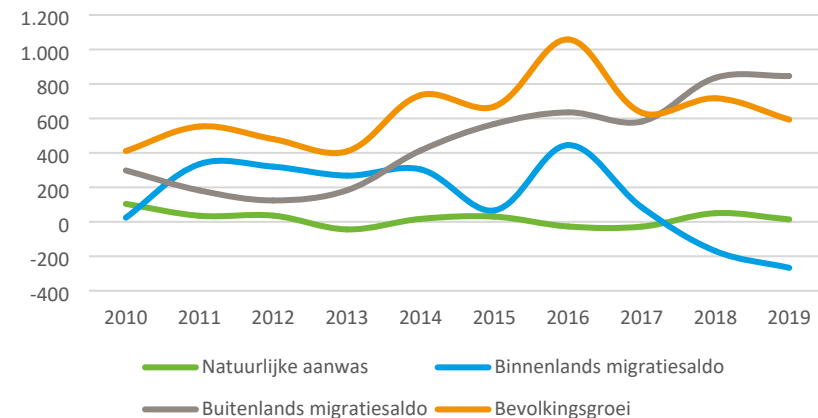
verhuisde veroorzaakte in belangrijke mate de bevolkingsgroei: zeker ook omdat het aantal geboortes en sterfgevallen al jaren nagenoeg in balans is.

Figuur 1.1: Gemeente Hilversum. Huishoudensprognose, 2020-2040



Bron: Provincie Noord-Holland (2019)

Figuur 1.2: Gemeente Hilversum. Bevolkingsontwikkeling uitgesplitst naar factoren, 2010-2019



Bron: CBS (2020)

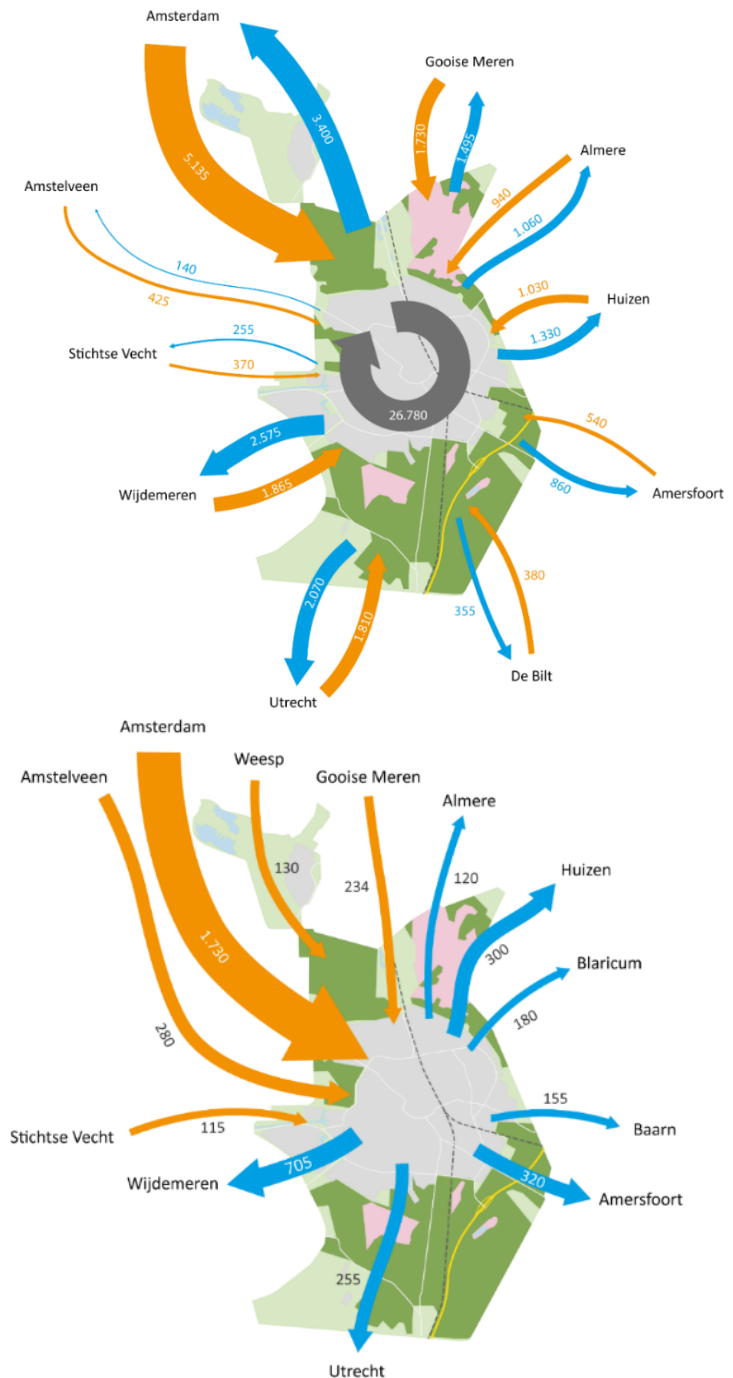
Regionale dynamiek

Hilversum is een aantrekkelijke plek om te gaan wonen. Van alle verhuizingen naar een woning in Hilversum kwam iets meer dan de helft van de verhuizers uit Hilversum zelf (52%). Veel mensen komen uit Amsterdam of omgeving. In de periode 2015 tot en met 2019 kwamen per saldo (vestiging min vertrek) circa 2.000 personen uit Amsterdam. Ook met de gemeenten Wijdmeren en Utrecht zijn duidelijke verhuisrelaties. Naar beide gemeenten vertrokken juist (iets) meer mensen dan zich vestigden in Hilversum.

Verdringing op de woningmarkt

Hilversum is dus onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op die regionale woningmarkt groeit. In een markt waar de druk toeneemt, neemt de kans op verdringing toe. Met name doelgroepen met een lager of middeninkomen komen steeds moeilijker aan bod op de Hilversumse woningmarkt. Mensen die door hun inkomen recht hebben op een sociale huurwoning moeten steeds langer wachten op een beschikbare woning, en betaalbare koopwoningen zijn steeds moeilijker te vinden. Dat laatste wordt nog eens versterkt doordat met name goedkopere woningen steeds vaker door (particuliere) beleggers worden opgekocht om vervolgens verhuurd te worden. Vaak worden deze woningen dan met relatief hoge huurprijzen in de markt gezet. Op deze manier verdwijnt goedkoop aanbod, en komt er relatief duur aanbod voor terug.

Figuur 1.3: Gemeente Hilversum. Top 10 verhuisrelaties (boven) en vestigings- en vertrekoverschotten (onder), 2015-2019
Bron: CBS (2020)



1.2 Wat willen we bereiken?

Woningzoekers optimale keuzemogelijkheden bieden, vraagt een stevige inzet van de gemeente. Dit vraagt erom dat wij als gemeente ons instrumentarium maximaal inzetten, en ook dat er financiële middelen en menskracht beschikbaar zijn voor de realisatie van de doelen. Wij willen de keuzemogelijkheden vergroten door:

- A. Voldoende woningen (gespreid over alle marktsegmenten, zie volgende hoofdstuk)
- B. Samenwerking met marktpartijen als uitvoerende partners te verstevigen
- C. Een goede benutting van de bestaande woningvoorraad.

A. Voldoende woningen: 3.000 extra tot 2030

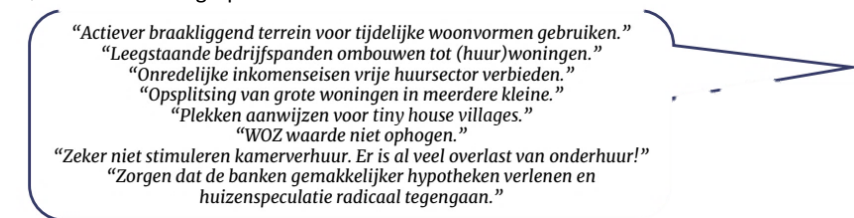
Voor voldoende woningbouw zijn ruimtelijke mogelijkheden belangrijk. De ruimtelijke mogelijkheden binnen en rondom Hilversum zijn beperkt. Ons beleid en programma zijn gericht op realisatie van 3.000 woningen tot 2030, conform de provinciale prognose en passend binnen de huidige plancapaciteit. In de huidige plancapaciteit staan voldoende woningbouwplannen voor de komende jaren om 3.000 woningen te realiseren. Uit het verleden is gebleken dat we ongeveer 250/300 woningen per jaar realiseren. We hebben als gemeente weinig grond in eigendom, en hebben ook geen grote uitbreidingslocaties op het oog. Door deze beperkte ruimtelijke mogelijkheden is ook een goede benutting van bestaand vastgoed noodzakelijk. We werken dan ook mee aan initiatieven die hierin voorzien: via ruimte in bestemmingsplannen. Te denken is aan benutting van kantoren, bedrijfslocaties (mits dit de economische functie hiervan niet in de weg staat)

en opsplitsen van grote panden. Daarbij gaan we uit van een zekere minimale kwaliteit van woningen: we willen voorkomen dat het aanbod in hoofdzaak bestaat uit (te) kleine woningen of dat in buurten de belasting op de openbare ruimte te groot wordt als gevolg van woningsplitsing. Dit hebben we uitgewerkt in splitsingsbeleid.

Deze inzet voor de bestaande gebouwde omgeving borgt het beste dat het groene karakter van Hilversum behouden blijft. In de Omgevingsvisie zullen we de ruimtelijke kaders voor woningbouw verder uitwerken.

Het ontwikkelen van woningbouw kost tijd. Hoewel we te maken hebben met een structurele vraag naar woningen, waar een structurele oplossing het beste zou passen, willen we ook versnelling in het aanbod realiseren. Daartoe werken we op beschikbare locaties mee aan tijdelijke woonoplossingen: flexwonen. Het gaat dan om locaties die eerst nog niet voor permanente woningbouw in beeld zijn.

Quotes uit het burgerpanel



Wat gaan we doen?

- We zetten in op de realisatie van woningbouwplannen op onze planlijst, gericht op realisatie van 3.000 woningen tot 2030. Als we binnen deze programmering willen versnellen vraagt dit om extra personeelsinzet op het oplossen van belemmeringen bij plannen (zoals stapeling van eisen).
- Daarnaast zetten we door actieve benadering richting eigenaren in op een goede benutting van de bestaande gebouwenvoorraad: in wijken met veel

grote woningen door splitsing (kans in Noordwest), en door transformatie van bestaand vastgoed dat haar functie verliest (kans vooral in Centrum).

- Om op korte termijn de eerste nood te ledigen benutten we tijdelijk beschikbare locaties voor flexwonen. Hiertoe sluiten we aan bij trajecten vanuit het Rijk, waaronder van de Rijksbouwmeester en de Versnellingskamer flexwonen.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- **Splitsing** om kwaliteit gesplitste woningen en van de woonomgeving te borgen binnen de kaders van de huisvestingsverordening en het bestaande splitsingsbeleid. Op dit moment staan we splitsen niet toe, tenzij dit in een wijk is met weinig kleine woningen en splitsing bijdraagt aan differentiatie van het woningaanbod in de wijk, en tenzij splitsing geen onevenredig zware druk legt op het gebruik van de buitenruimte. Zo zorgen we ervoor dat splitsen met name mogelijk wordt in wijken waar dat qua ruimte (dichtheid, grootte van woningen, etc.) wenselijk is.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- **Meewerken aan transformatie bestaand vastgoed** door hier ruimte voor te bieden in bestemmingsplannen, onder dezelfde condities als bij woningsplitsing.
- We voeren actief **gesprekken** met eigenaren over mogelijke transformatie op die plekken waar we dat willen en die kansrijk zijn door functieverlies. (wonen in winkels, leegstaande gebouwen).
- Voor flexwonen sluiten we aan bij trajecten die door het Rijk worden gefaciliteerd: in de eerste plaats het **Atelier Rijksbouwmeester** met de inzet van flexwonen voor doorstroming, in de tweede plaats de **Versnellingskamer Flexwonen**. Beide trajecten geven inzicht in de mogelijkheden om flexwonen een vervolg te geven in projecten.

Faciliteren tijdelijke woonoplossingen (flexwonen) op geschikte locaties: dat wil zeggen dat we initiatieven koppelen aan partijen die grond in eigendom hebben, en planologisch meewerken aan initiatieven.

Extra beleidsopties, vooralsnog niet opgenomen

- In de Omgevingsvisie maken we **een nadere afweging over de stapeling van ambities bij woningbouwontwikkelingen**. Deze ambities staan een snelle ontwikkeling van woningbouw soms in de weg. Te denken is aan programmatische doelen, parkeernorm, welstandseisen, duurzaamheidseisen, kwaliteitseisen.
- Inzet van **actief grondbeleid** bij specifieke locaties gericht op het bereiken van gestelde maatschappelijke (volkshuisvestelijke) doelen. Door de beperkte grondpositie van de gemeente is dit instrument nauwelijks inzetbaar.

B. Intensiveren samenwerking met de markt

Als gemeente bouwen we zelf geen woningen. Voor sturing op woningproductie is samenwerking noodzakelijk met bouwers en ontwikkelende partijen. Voor sociale huurwoningen zijn de woningcorporaties hiervoor de eerst aangewezen partners. Met hen maken we prestatieafspraken over het aantal toe te voegen sociale huurwoningen, met als uitgangspunt deze woonvisie. Wij brengen corporaties in positie voor woningbouw door met bouwers afspraken te maken over het primaat van corporaties bij realisatie van sociale huurwoningen.

Ook met commerciële bouwbedrijven werken we intensief samen, waarbij wij regie voeren op de ruimtelijke mogelijkheden van woningbouw en de gewenste programmering (typologie, prijs en kwaliteit). Omdat locaties onderling verschillen naar karakteristiek en omgeving, kan dit betekenen dat we

onderscheid tussen locaties accepteren. Gemeentelijke regie betekent dat we op programmaniveau onze ambities zo dicht mogelijk benaderen.

Wat gaan we doen?

- Onderdeel van de opgave is een intensieve samenwerking met ontwikkelende partijen: woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars. De kaders van deze woonvisie zijn het vertrekpunt voor deze samenwerking. Daarmee zijn we als overheid een consistente en betrouwbare partner.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- **Prestatieafspraken** over toe te voegen aantal sociale huurwoningen: we maken jaarlijks prestatieafspraken. In deze afspraken zijn de jaarlijkse nieuwbouwambities een terugkerend onderwerp.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- **Regie op woningbouwprogramma** richting ontwikkelende partijen: we scheppen heldere kaders over welke woningtypen/-segmenten we willen toevoegen (zie in het volgende hoofdstuk). Op basis van deze kaders werken we actief samen om deze ambities te verwezenlijken..

C. Goede benutting bestaande woningvoorraad

We zijn als gemeente verantwoordelijk voor een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte, en het voorkomen dat door deze schaarste sommige groepen helemaal niet meer voor een woning in aanmerking komen. Dit geldt zeker voor mensen die door hun inkomen zijn aangewezen op betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens), sociale huur- of middenhuurwoningen. Dit

verwachten inwoners ook van ons. In de burgerpeiling vragen mensen dat de gemeente zich actief inzet voor een passende bewoning van de woningvoorraad. Zo pleit 78% van de deelnemers voor een zelfbewoningsplicht en wil 36% dat nieuwe sociale huurwoningen ook behouden blijven voor de doelgroep.

Omdat we ruimtelijk niet veel mogelijkheden hebben, realiseren we ons dat de druk op de woningmarkt aanwezig blijft. Daarom willen we zo stevig mogelijk inzetten op de beschikbaarheid van woningen voor de hierboven genoemde mensen. We gebruiken zo veel mogelijk beschikbare instrumenten. In de eerste plaats gaat het dan om de *huisvestingsverordening* die we al hebben.

Daarnaast willen we nieuwe woningen die voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld, optimaal bij die doelgroep terecht laten komen. Via het *bestemmingsplan* leggen we de woningmarktsegmenten vast, via een *doelgroepenverordening* leggen we vast hoe lang deze woningen beschikbaar moeten blijven in het betreffende segment. We verkennen hoe we de maximale termijnen die aan dit instrumentarium gebonden zijn, effectief kunnen benutten.

Naast de inzet van deze publiekrechtelijke instrumenten, willen we ook andere instrumenten benutten om woningen zo veel mogelijk bij de beoogde doelgroep terecht te laten komen:

- Bij nieuwbouwwoningen maken we met de ontwikkelende partijen afspraken over de bewoning van deze woningen, ter voorkoming van speculatie. Hiervoor werken we met een anti-speculatiebeding en een kettingbeding voor zelfbewoningsplicht. Hiermee voorkomen we *buy-to-let*: het opkopen van woningen om deze te verhuren. Ook met verhuurders (corporaties en beleggers) maken we afspraken dat zij bij eventuele verkoop van woningen een zelfbewoningsplicht contractueel vastleggen.

- Door inzet van constructies als maatschappelijk gebonden eigendom met erfpacht en een terugkoopbeding borgen we dat woningen voor een betaalbaar marktsegment behouden blijven. Met de corporaties maken we hierover prestatieafspraken, al zijn door boekhoudkundige regels hun mogelijkheden hierbij beperkt. We houden ook ontwikkelingen in de gaten waarbij de gemeente zelf via maatschappelijk gebonden eigendom woningen verkoopt.
- We voorkomen dat woningen onnodig lang leegstaan (als gevolg van bijvoorbeeld speculatie) door de inzet van een leegstandverordening. Deze verordening dwingt eigenaren van leegstaande panden deze te melden. Hierdoor hebben we als gemeente meer zicht op leegstand en kunnen we actiever sturen op invulling van deze panden – bijvoorbeeld in de vorm van (tijdelijke) bewoning.

Wat gaan we doen?

Een zoveel mogelijk passende bewoning van de woningvoorraad ontstaat als mensen door kunnen stromen naar een woning die past bij hun persoonlijke situatie. Doorstroming is dan ook het kerninstrument in onze woonvisie.

- We zetten ons publiekrechtelijk instrumentarium in om bij doorstroming ook tot een passende bewoning te komen: via verdeelregels in de huisvestingsverordening voor sociale en middeldure huurwoningen, en inzet van ruimtelijk-ordeningsinstrumentarium als categorieën in bestemmingsplannen/omgevingsplannen, doelgroepenverordening en leegstandverordening.
- Dit instrumentarium vullen we aan in anterieure overeenkomsten door anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Tot slot is het voor een goede benutting van bestaande woningen belangrijk om verhuur via bijvoorbeeld Airbnb te voorkomen. We onderzoeken nieuw instrumentarium vanuit de Wet toeristische verhuur om dit te reguleren.

- Daarnaast willen we ultieme vormen van niet-passende bewoning aanpakken via een aanpak van woonfraude. Hiertoe sluiten we een convenant gegevensuitwisseling met de woningcorporaties.
- De inzet van dit instrumentarium vraagt personele inzet: enerzijds om dit klaar te maken voor toepassing (introductie), anderzijds voor de uitvoering en handhaving van de uitvoering.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- We blijven de **huisvestingsverordening** inzetten. Daarbij updaten we de toewijzingsregels voor middeldure huurwoningen en de opkoopbescherming.
- Inzet **doelgroepenverordening** (binnen bestemmingsplannen) om woningen duurzaam aan de beoogde doelgroep aan te bieden.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- Inzet **anti-speculatiebeding en kettingbeding voor zelfbewoningsplicht** bij nieuwbouwwoningen.
- Inzet **leegstandsverordening** om wonen in leegstaande panden te stimuleren.
- Bij nieuwbouw van huurwoningen **in wijken voorrang geven aan doelgroepen uit de wijk**, door nadere uitwerking van Lokaal Maatwerk binnen de Huisvestingsverordening.
- Onderzoeken nieuw **instrumentarium vanuit de Wet toeristische verhuur** om verhuur van bijvoorbeeld Airbnb te reguleren.

Extra beleidsopties, vooralsnog niet opgenomen

- Waar mogelijk in samenwerking met de woningcorporaties en binnen de kaders van het grondbeleid: behouden van woningen voor een

betalbaar marktsegment door middel van **erfpachtconstructies en terugkoopbeding**.

2 Ontbrekende schakels in de woningvoorraad

We willen sturen op woningmarktsegmenten die ontbreken. Door ontbrekende segmenten kunnen niet alle mensen naar een passende woning verhuizen. Dit heeft als gevolg dat deze mensen in hun huidige woning blijven, die weer voor andere woningzoekenden uitkomst zou bieden. De doorstroming op de woningmarkt stukt hierdoor. We willen deze doorstroming op gang helpen. Beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens is daarbij een prioriteit. Het bevorderen van doorstroming uit deze woningen moet primair bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen. Dat vraagt strategische toevoegingen aan de woningvoorraad. Op deze manier draagt ons woonbeleid bij aan een evenwichtige woningmarkt met voor elke groep die in Hilversum wil wonen keuze uit passend woonaanbod, ongeacht leeftijd, zorgvraag, inkomen of vermogen. Dit vraagt dat mensen binnen hun omgeving kunnen doorstromen, en daarmee een meer gevarieerde wijkopbouw: we willen dat in principe elke doelgroep in elke wijk kan wonen. We zetten hiervoor in op:

- Een goede benutting van bestaande woningen door kansen voor doorstroming te vergroten
- Aanvullend woningen toevoegen in segmenten die het meest onder druk staan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop
- Ruimte bieden aan de behoefte van bijzondere groepen

2.1 Wat is er aan de hand?

De woningprijzen in Hilversum stijgen. Ook groeien de wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Daardoor is het voor steeds meer mensen moeilijk om aan een woning te komen. Starters en middeninkomens die willen doorstromen ondervinden hier het meeste last van. Woningen die zij kunnen betalen, zijn steeds minder te vinden. Hilversum telt veel hoge(re) inkomens en relatief weinig middeninkomens. Zo heeft 41% een inkomen van €57.053 of meer en 20% heeft een inkomen tussen €38.035 en €57.053. 39% Van de huishoudens heeft een inkomen tot €38.035 (waarvan één vijfde tot de huurtoeslaggrens²). Dit zet de evenwichtige bevolkingsopbouw van Hilversum onder druk. Een bepaalde leeftijds- en inkomensgroep mist steeds meer. Uit het Economisch Perspectief 2040 blijkt dat het inwoneraantal groeit, de vergrijzing neemt toe, maar de beroepsbevolking neemt verhoudingsgewijs af en daarmee neemt de krapte op de arbeidsmarkt toe. Ook qua opleidingsniveau zijn het met name de middengroepen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Dit is ongewenst uit economisch perspectief, omdat de arbeidsmarkt in Hilversum juist sterk draait op sectoren waar veel middeninkomens werken: de zorg, maar ook de media en techniek. Naast aantasting van het vestigingsklimaat, leidt deze ontwikkeling tot meer woon-werkverkeer. Het faciliteren van middeninkomens op de woningmarkt is dan ook in lijn met het Economisch Perspectief en de recent vastgestelde Mobiliteitsvisie.

In de burgerpeiling wordt de betaalbaarheid van het wonen als hoogste prioriteit gezien. 58% van de deelnemers noemt dit. Zij leggen daarbij het

² Uit WiMRA 2019, eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

accent bij gewenste toevoeging van sociale huurwoningen en betaalbare koopappartementen of rijwoningen.

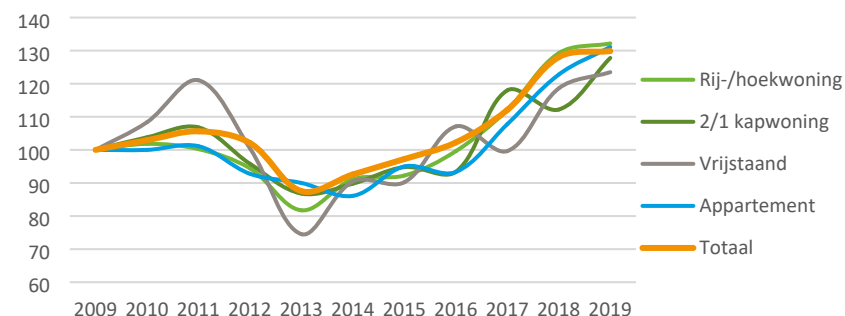
Quotes uit het burgerpanel

“Alles voor starters (tegengaan van investeerders).”
 “Betaalbare vrije huurwoningen zonder exorbitante inkomenseisen (3-4x maandhuur).”
 “Innovatieve woonvormen gericht op bewoners ouder dan 65 jaar.”
 “Karaktervolle appartementen.”
 “Tiny houses.”
 “Woningen voor ouderen die kleiner willen gaan wonen in hun wijk zodat ook doorstroming voor jongeren op gang komt.”
 “Zowel betaalbare woningen voor starters als voor senioren.”

Prijzen koophuizen stijgen: minder goedkoop aanbod

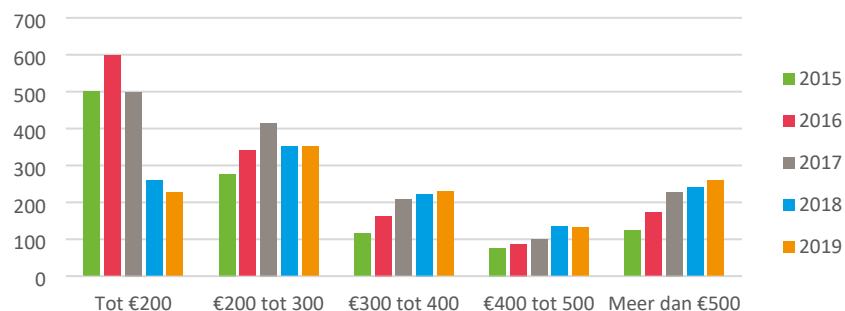
De verkoopprijzen van woningen in Hilversum zijn de afgelopen jaren fors gestegen. In de koopsector zien we dat de woningprijzen sterk stijgen sinds de economisch mindere periode rond 2013. Gemiddeld liggen verkoopprijzen anno 2020 circa 30% boven de prijzen in 2009. Het goedkope woningaanbod in de koopsector droogt hierdoor op. Er worden met name minder woningen tot €200.000 verkocht dan voorheen. Datzelfde geldt – zij het in mindere mate – ook voor woningen tussen de €200.000 en €300.000. Mensen met een middeninkomen (tot circa € 60.000) kunnen hierdoor in Hilversum nauwelijks nog een woning kopen.

Figuur 2.1. Ontwikkeling verkoopprijzen naar woningtype (indexcijfer 2009 = 100), 2009-2019



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2020)

Figuur 2.2. Ontwikkeling aantal transacties per prijsklasse (prijs x €1.000), 2015-2019



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2020)

De afgelopen jaren is er met name in het dure segment gebouwd. Van de circa 340 koopwoningen die tussen 2016 en halverwege 2020 opgeleverd werden, werden er 276 (81%) voor meer dan €350.000 verkocht. 46 woningen (13%) kostten tussen de €210.000 en €350.000. 21 woningen (6%) werden in het goedkope segment (onder de €210.000) opgeleverd.

Sociale huurvoorraad in Hilversum

In Hilversum staan 11.350 sociale huurwoningen die in eigendom zijn van de drie grootste woningcorporaties in de stad: De Alliantie, Het Gooi en Omstreken en Dudok Wonen. Dit is zo'n 29% van de totale woningvoorraad. Het grootste deel van deze woningen heeft een huurprijs onder €752 per maand (prijspeil 2021). Een klein deel van deze woningen valt niet onder het sociale huursegment: 27% sociale huur (DAEB), 2% middenhuur (niet-DAEB). Naast de woningcorporaties zijn er ook particuliere verhuurders die woningen in het 'sociale segment' verhuren. Informatie over huurprijzen van particuliere huurwoningen is beperkt aanwezig, maar op basis van de Lokale Monitor Wonen (VNG) en het regionale woningmarktonderzoek WIMRA uit 2019 kunnen we een globale inschatting maken. Uit deze schatting blijkt dat zo'n 44% van de particuliere huurwoningen in Hilversum een sociale huurprijs (onder de €752 per maand) heeft. Dit is ongeveer 7% van de totale woningvoorraad.

Druk op sociale kernvoorraad neemt toe

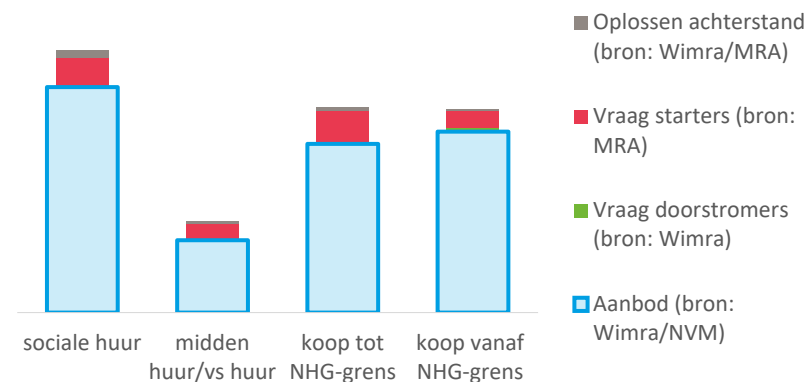
De woningcorporaties in Hilversum zien de druk op de sociale huurvoorraad stijgen. De afgelopen jaren nam het aantal woningzoekenden toe. In 2016 zochten er nog 2.000 mensen actief naar een sociale huurwoning in Hilversum. Begin 2019 waren dit er zo'n 2.400. Het aantal verhuringen nam de afgelopen jaren ook toe. Dit kwam met name doordat de corporaties meer nieuwe sociale huurwoningen bouwden. De slaagkansen van woningzoekenden nam de afgelopen jaren af (de kans dat een woningzoekende een woning krijgt als hij of zij reageert).

Een van de oorzaken voor de groeiende druk op de sociale huurwoningen is een gebrek aan doorstroommogelijkheden (weinig betaalbare koopwoningen, maar ook weinig middenhuur – met een huur tussen €752 en €1.100 per maand).

Behoefte naar segmenten

Vanuit regionaal onderzoek naar woonwensen blijkt de woningvraag in Hilversum zich te spreiden over verschillende marktsegmenten. Uit figuur 2.3 blijkt dat het huidige aanbod niet overeenkomt met de vraag naar de betreffende segmenten. Rekening houdend met beschikbaar komend aanbod bij doorstroming is er vooral aanvullend behoefte aan woningen in het sociale huursegment en in het middensegment, zowel koop als huur.

Figuur 2.3. vraag en aanbod naar marktsegmenten (2020-2030)

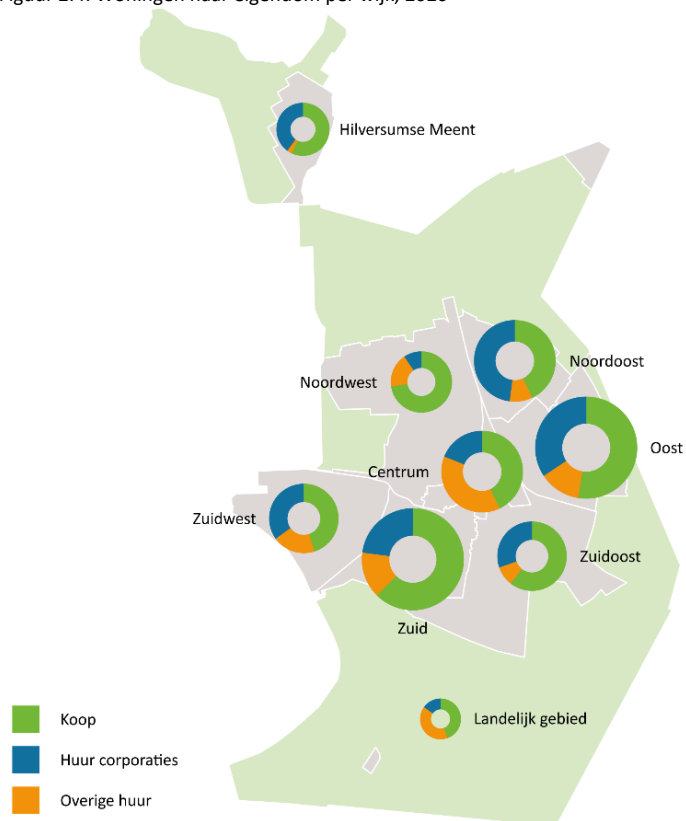


Bron: Wimra/MRA (2019), bewerking Companen

Woningvoorraad in de wijken

Hilversum kent een gevarieerd woningaanbod. Ongeveer 60% van de woningen in Hilversum is een eengezinswoning. Dit zijn bijvoorbeeld rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. 40% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen: met name portiekflats, maar ook andere appartementen in woontorens of studio's boven winkels. Er zitten wel flinke verschillen tussen de wijken in Hilversum.

Figuur 2.4. Woningen naar eigendom per wijk, 2020



Bron: CBS (2020), Omgevingsfoto Hilversum (2019)

- In Zuid, Oost en Hilversumse Meent staan relatief veel rijwoningen, in Noordwest en Zuidoost veel vrijstaande woningen en tweekappers. Het centrum telt veel appartementen: ongeveer twee derde deel van de woningen.

- In Noordwest, Zuid en Zuidoost staan veel koopwoningen; in Noordoost, Oost en Zuidwest relatief veel woningen van woningcorporaties. In het centrum zijn veel woningen (met name appartementen) eigendom van particuliere verhuurders.

Bijzondere groepen

Er zijn steeds meer groepen op de woningmarkt met specifieke woonwensen (vrijwillig of uit noodzaak). Daardoor komen ze vaak moeilijk aan bod in de reguliere woningvoorraad.

- Spoedzoekers:** 'spoedzoeker' is een verzamelnaam voor mensen die snel een woning nodig hebben, en dat binnen de huidige 'verdeelsystemen' niet snel in aanmerking komen voor een woning. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die door een scheiding of relatiebreuk op zoek zijn naar een woning, mensen die hun huis uit moeten, of jongeren die na studie een andere woonruimte nodig hebben. Voor deze groepen is snelle beschikbaarheid van een woning belangrijk.
- Internationale werknemers:** vaak wordt de groep internationale werknemers ingedeeld in 'expats' of kenniswerkers, en arbeidsmigranten. Kenniswerkers zijn mensen die hooggeschoold, vaak goedbetaald werk verrichten en voor een kortere of langere periode in Nederland werken en wonen. Zij richten zich doorgaans op gemeubileerde woningen in het hogere segment. Arbeidsmigranten doen vaak lager geschoold werk, en verblijven doorgaans korter in Nederland. Zij wensen snel beschikbare en steeds vaker kwalitatief goede huisvesting.
- Woonwagabewoners:** in 2018 bracht het Ministerie van Binnenlandse Zaken het beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uit. Dit betekent dat moet worden ingespeeld op de behoefte aan standplaatsen. Alleen als die behoefte ontbreekt, is afbouw van het aantal standplaatsen toegestaan. Een woningzoekende

woonwagenebewoner moet binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. De behoefte aan woonwagenstandplaatsen in Hilversum bedraagt op dit moment een kleine tien standplaatsen. In de periode tot 2030 groeit deze behoefte naar verwachting tot zo'n 25 extra standplaatsen ten opzichte van het huidige aanbod.

- **Statushouders:** het aantal statushouders dat zich in Hilversum vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. We hebben als gemeente een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze doelgroep. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Hilversum. In 2021 bedraagt de taakstelling voor Hilversum 127 personen.

2.2 Wat willen we bereiken?

We willen tegemoetkomen aan de groepen die nu lastig aan bod komen. De complexiteit van deze opgave is dermate groot dat dit vraagt om meer dan één strategie alleen. We zetten drie strategieën naast elkaar:

- A. We kijken we naar een goede benutting van bestaande woningen door kansen voor doorstroming te vergroten
- B. We richten ons op aanvullend woningaanbod in segmenten die het meest onder druk staan
- C. We bieden als gemeente ruimte aan de behoefte van bijzondere doelgroepen

A. Doorstroming bevorderen door gevarieerde wijken

Een deel van de bestaande woningen wordt niet passend bewoond, doordat mensen onvoldoende kunnen doorstromen. Wij zien de volgende drie situaties als meest urgent voor een betere werking van de Hilversumse woningmarkt:

- Doorstroming van mensen die nu in een sociale huurwoningen wonen, maar liefst willen kopen of naar een comfortabele middenhuurwoning willen. Zij kunnen deze stap niet maken door gebrek aan woningen in het middensegment.
- Doorstroming van mensen die in een andere levensfase komen en hun gezinswoningen in de huur- en koopsector willen verruilen voor een meer toegankelijke woning: appartement of grondgebonden woning (bungalow).
- Kansen voor jongeren die nu zijn aangewezen op de traditionele gezinswoningen door het ontbreken van een 'betaalbare' opstapwoning waar zij gedurende enige jaren wonen om daarna door te stromen naar die traditionele gezinswoning.

Het is geen doel op zich om mensen uit hun sociale huurwoning naar een andere woning te laten verhuizen. Zij dragen immers ook bij aan een gevarieerde bevolkingsopbouw in wijken. Deze keuze willen we ook bieden stellen of alleenstaanden die in een 'gezinswoning' wonen. Voor deze groeiende groep is meer aanbod van toegankelijke (en vaak kleinere) woning gewenst. Als dit aanbod onvoldoende aanwezig is kunnen deze groepen moeilijker doorstromen. Zwaartepunt in ons programma is daarom de ontbrekende schakel van het middensegment: een gevarieerde prijsrange van koopwoningen tot € 324.500 (grens NHG), en middenhuurwoningen tussen € 752 en € 1.100.

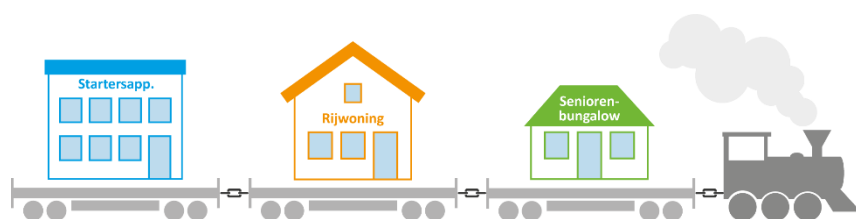
Doorstroming naar levensloopgeschikte woningen voor kleine huishoudens

Doorstroming vraagt ook dat mensen binnen hun omgeving kunnen verhuizen, en daarmee een gevarieerde woningvoorraad per wijk. Dat geldt zeker voor

gezinnen en ouderen met een binding met hun wijk: kinderen die er naar school gaan of mensen die er hun sociale netwerk (en mantelzorg) hebben.

De woningvoorraad sluit in sommige wijken maar beperkt aan bij de veranderende bevolkingssamenstelling, zoals in Oost, Zuid, Zuidwest, Noordwest en Hilversumse Meent. Hier staan veel eengezinswoningen, terwijl de bevolking er ouder wordt. Ook in de sociale huurvoorraad van de corporaties staan veel eengezinswoningen, terwijl de doelgroep van de corporaties steeds vaker uit kleine huishoudens bestaat. Aanpassing van bestaande woningen is soms mogelijk, en wordt door de gemeente ondersteund via Wmo-voorzieningen. We gaan hier verder op in hoofdstuk 3. Soms zijn levensloopgeschikte woningen nodig: woningen waar alle primaire voorzieningen zonder traplopen bereikbaar zijn. Deze woningen kunnen bijdragen aan de gewenste doorstroming. In deze woonvisie geven we daarom per wijk (waar vergrijzing aan de orde is en het aanbod onvoldoende hierop aansluit) aan waar toevoeging van levensloopgeschikte woningen gewenst is: appartementen en grondgebonden woningen. Daarbij geldt als eis dat woningen voldoen aan Woonkeur of gelijkwaardig, zeker op centrale locaties nabij voorzieningen. Het gaat niet om specifieke 'seniorenwoningen'. Deze woningen zijn (levensloop)geschikt voor verschillende doelgroepen.

Figuur 2.5. Voorbeeld van een doorstroomtrein: van startersappartement tot seniorenbungalow



Ouderen verhuizen echter doorgaans niet snel, om praktische en emotionele redenen. Om doorstroming effectief te laten plaatsvinden zijn flankerende maatregelen noodzakelijk, zoals de wooncoach die ouderen helpt bij het

vinden van geschikt aanbod en het wegnemen van praktische bezwaren bij een verhuizing die nu al door de corporaties wordt ingezet. Daarnaast onderzoeken we samen met de corporaties andere vormen van verhuisondersteuning. Hierbij is het ook van belang dat effectieve doorstroming kosten elders kan besparen (woningen die je al hebt in de bestaande voorraad hoeft je niet aanvullend te bouwen). Dit financiële kostenvoordeel zou ingezet kunnen worden als doorstroom bevorderende impuls.

Wat gaan we doen?

- De huidige mismatches in de opbouw van de woningvoorraad belemmeren doorstroming. Binnen wijken zetten we in op het toevoegen van woningen in wijken die bijdragen aan doorstroming in de wijk of naar andere wijken. Het zwaartepunt ligt hierbij op woningen in het middensegment in wijken met veel sociale huurwoningen (we denken hierbij primair aan Zuid, Zuidoost, Zuidwest en Noordoost), en levensloopgeschikte woningen in wijken waar veel ouderen wonen en/of dit aanbod ontbreekt (primair gaat het dan om De Meent, Zuid, Zuidoost, Zuidwest en Noordoost). Zo sluiten we zo goed mogelijk aan bij sociale netwerken in de eigen buurt.
- We ondersteunen de doorstroomtreintjes via bewustwording over doorstroombmogelijkheden: door mensen te begeleiden en via experimenteel instrumentarium te 'belonen' willen we mensen aan een voor hen passende woning helpen.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- Inzet **senioren wooncoach** om ouderen te ondersteunen bij het vinden van een woning en bij praktische ondersteuning rond verhuizingen.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- In **wijken accenten plaatsen naar type toe te voegen woningen**, met aandacht voor woningen in de sociale huur, het middensegment en levensloopgeschikte woningen. In de Taskforce Betaalbare Woningbouw wordt met een jaarlijks het uit te werken woningbouwprogramma dit op basis van beschikbare locaties verder ingevuld.
- Bij nieuwbouw op **locaties nabij voorzieningen voorrang geven aan levensloopgeschikte woningen**, vast te leggen in anterieure overeenkomsten. Met daarbij als eis **Woonkeur** of gelijkwaardige alternatieven.
- Verleiden tot verhuizen door **ruimte te bieden aan initiatieven van ouderen** die samen een woonvorm willen realiseren, zoals een hofjesconcept. Gemeente heeft hiervoor geen grond beschikbaar, maar werkt hier planologisch aan mee, binnen ruimtelijke kaders.
- **Alternatieve verhuisstimuli** (wortel in plaats van stok) inzetten als verhuispremies, korting op grondprijs, huurgewenning, etc. Vanuit de kostenbesparing als gevolg van efficiënte benutting van de woningvoorraad (uit te werken maatschappelijke business-case).
- De inzet van de **senioren wooncoach** verbreden naar particuliere woningbezitters.

B. Toevoeging in segmenten onder druk

De ontbrekende schakel van het middensegment en toevoegingen in sociale huur vormen het zwaartepunt in onze programmering. Deze woningen vragen specifieke extra inzet. Ze komen niet 'als vanzelf' vanuit ontwikkelende partijen tot stand.

Opgave sociale huurwoningen

We maken onderscheid tussen sociale huurwoningen van woningcorporaties, en sociale huurwoningen van andere eigenaren. Dit verschil maken we omdat woningcorporaties met hun sociale huurwoningen een andere doelgroep bedienen dan particuliere verhuurders:

- Woningcorporaties richten zich op basis van de Woningwet op de laagste inkomens tot € 40.024 (prijsspeil 2021), en andere groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals statushouders, uitstroom uit Beschermd Wonen, lage-middeninkomens. De gemeente maakt hierover met de woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken.
- Voor particuliere verhuurders geldt dit niet. Zij richten zich doorgaans juist op lage middeninkomens en spoedzoekers. Daarmee bedienen zij een andere doelgroep.

Vanwege deze verschillende functies zijn de segmenten complementair aan elkaar, en maken we in ons beleid onderscheid.

Drie scenario's voor ontwikkeling sociale huur afgewogen

In het kader van het regionale Woonakkoord zijn voor het duiden van de ambitie rond groei van sociale huurwoningen drie scenario's afgewogen.

1. **Het huidige aantal sociale corporatiehuurwoningen blijft gelijk:** als het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft, betekent dit dat het aandeel afneemt. Nu staan er 11.350 sociale huurwoningen in Hilversum. Naar verwachting worden er in 2021 105 extra opgeleverd, wat het totaal naar 11.455 brengt. Als dit aantal in stand blijft, daalt het aandeel sociale huurwoningen van 27% naar 25% in 2030.
2. **Het huidige aandeel sociale corporatiehuurwoningen (27%) blijft in stand:** dit scenario lijkt erg op het vorige, door het aandeel sociale huur.

Het aantal sociale huurwoningen zou dan tot 2030 met ruim 800 woningen groeien tot 12.150.

3. **Het aandeel sociale corporatiehuur gaat naar 30%:** in dit geval moeten tot 2030 in Hilversum circa 2.200 sociale huurwoningen worden gebouwd. Dat is bijna driekwart (73%) van de totale extra woningbehoefte in 2030.

De druk op de sociale huurvoorraad staat geen verlaging van het huidige percentage toe, maar noopt tot verhoging van de ambitie (aandeel op peil i.p.v. aantal op peil houden), wat mogelijk is met handhaving van het huidige percentage sociaal. Dit sluit aan bij de ambitie in de regio: het huidige aandeel sociale huurwoningen in stand houden en 33% van de nieuwbouwwoningen realiseren als sociale huur. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met veranderingen in de bestaande sociale huurvoorraad, waarvoor extra woningen nodig zijn. Van het te realiseren woningbouwprogramma wil de gemeente daarom blijven vasthouden aan 33% voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. De toevoeging van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders laten we over aan het initiatief uit de markt. In anterieure overeenkomsten bij projectontwikkeling leggen we dit vast, en nemen een percentage sociaal op in bestemmingsplannen/ omgevingsplannen.

Wat gaan we doen?

- Toevoeging van sociale huurwoningen is nodig om in te spelen op de groeiende behoefte. Daarnaast is extra nieuwbouw gewenst om ook vernieuwing van bestaande sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Dit is nodig om de mismatch tussen vraag (meer alleenstaanden) en aanbod (veel eengezinswoningen) op te lossen. Bij nieuwbouwplannen stellen we als eis dat 33% van de woningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie is. Dit borgen we in bestemmingsplannen, en we maken prestatieafspraken met de corporaties over het te realiseren aantal

sociale huurwoningen. Met commerciële ontwikkelaars leggen we dit vast in anterieure overeenkomsten.

- Soms bij uitzondering is een locatie echter niet passend voor sociale huur. In dat uitzonderingsgeval moet de ontwikkelaar een bijdrage leveren aan een vereveningsfonds, ten behoeve van nieuwbouw op andere locaties.
- Met de realisatie van 33% sociale huur is er ruimte (6%) voor modernisering en aanpassingen in de bestaande sociale huurvoorraad, door onder andere transformatie: naar middenhuur, betaalbare koopwoningen en om in het huuraanbod meer toegankelijke woningen toe te voegen, met als uiteindelijke doel om verhuistreintjes mogelijk te maken. Wij maken met de corporaties afspraken over de noodzakelijke ingrepen en wederzijdse inzet bij deze transformaties.
- Tot slot blijven investeringen in nieuwbouw en transformatie van sociale huurwoningen nodig. De gemeente ondersteunt dit door haar achtervangfunctie bij leningen door de corporaties, mits noodzakelijk.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- We nemen een aandeel sociale huurwoningen op in ons woningbouwprogramma: **33% van de nieuwbouwwoningen moet een sociale huurwoning** van een woningcorporatie zijn.
- We maken **prestatieafspraken** over ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen (zie ook hoofdstuk 1).
- We leveren een **achtervangfunctie** voor leningen van corporaties via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- We hebben een **Taskforce Betaalbare Woningbouw** om voldoende sociale en middeldure woningen te realiseren. De taskforce houdt zicht op voldoende geplande woningen in de verschillende segmenten en de verdeling van het woningbouwprogramma in de verschillende wijken.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- **Via bestemmingsplan borgen we de inzet voor sociale huur.** We nemen erin op dat 33% van de woningen sociale huur moet zijn.
- **We faciliteren splitsing panden en bouw van studio's** binnen de kaders van de huisvestingsverordening en het vigerende splitsingsbeleid.
- Met de corporaties maken we **prestatieafspraken over de meerjarige voorraadontwikkeling**. Inzet hierbij is om verkoop van corporatiebezit bij te laten dragen aan het bevorderen van doorstroming, door verkoop bij voorkeur plaats te laten vinden aan zittende huurders of huurders die een sociale huurwoning achterlaten in Hilversum.

Extra beleidsopties, vooralsnog niet opgenomen

- In **anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen** maken we afspraken over sociale huur, de te bedienen doelgroep en de exploitatieperiode van woningen (met onderscheid corporatie of marktpartij/particulier).
- Voor locaties waar door omstandigheden de realisatie van sociale huurwoningen niet mogelijk is, zetten we een **vereveningsfonds** in waarmee via een afdracht realisatie van extra sociale huurwoningen elders gecompenseerd kan worden.

Toevoeging in het middensegment

Zwaartepunt in ons programma is het middensegment. In onze programmering nemen we een taakstellend percentage van 50% op in een gevarieerde prijsrange van koopwoningen tot € 324.500 (grens NHG), en middenhuurwoningen tussen € 752 en € 1.100 (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren met de stijging van de liberalisatiegrens). Met dit programma willen we huisvestingsmogelijkheden voor bijvoorbeeld zorgpersoneel, leraren en andere middengroepen vergroten. Hiermee bestendigen we ons beleid, en

sluiten we aan bij de doelstellingen die het rijk hanteert bij de Woningbouwimpuls en Woondeals, en het Nationale Woonakkoord van VNG, Bouwend Nederland, Aedes, etc. (voorjaar 2021).

De opgave in het middensegment is in het huidige tijdsgewricht lastig te realiseren, mede door het stijgen van de kosten voor een nieuwbouwwoning en doordat gerealiseerde woningen snel in prijs stijgen. Dit vraagt actieve sturing van ons als gemeente, zoals eerder aangegeven.

Aanvullend op het in hoofdstuk 1 genoemde instrumentarium willen we bouwbedrijven uitdagen om pilots op te zetten voor betaalbare koop, bijvoorbeeld door bredere toepassing van industrieel bouwen of door klein flexibel, modulair en demontabel te bouwen. Om dit voor elkaar te krijgen is enige schaal in ontwikkelingen gewenst, met daarbij aandacht voor belemmerende randvoorwaarden als parkeernormen, terugkerende beoordeling vanuit Bouw- en Woningtoezicht en Welstand. De ervaring in andere gemeenten is dat dit in de organisatie geborgd moet zijn.

Bij voorkeur bouwen we deze betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen nabij wijken met veel sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen, zodat we doorstroming uit de bestaande woningvoorraad hiermee stimuleren.

Kansen voor starters

De opgave in het sociale segment en middensegment komt voor een belangrijk deel van starters op de woningmarkt. Starters hebben nog geen zelfstandige plek op de woningmarkt. Zij wonen op kamers of bij ouders in. Doorgaans gaat dit om jongeren. Voor een blijvend evenwichtige opbouw van de Hilversumse bevolking is het belangrijk dat starters ook een kans krijgen om een woning te bemachtigen. Naast de genoemde toevoeging van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment zetten we in op diverse faciliteiten die starters kunnen helpen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om koopconstructies waardoor starters ondanks de hoge koopprijzen op de vrije markt toch in staat

zijn een woning te bemachtigen. Het gaat hierbij om constructies als maatschappelijk gebonden eigendom, erfpacht, specifieke leningen, maar ook mogelijkheden voor andere woonvormen als 'friends-contracten', coöperatief wonen, zelfbouw in leegstaande kantoren, etc. Zonder deze maatregelen zijn starters genoodzaakt om langer dan gewenst thuis te wonen of na de studie weer terug te keren naar het ouderlijk huis. Ook toevoegingen aan de onderkant van de woningmarkt (kleine studio's, tijdelijke woonvormen) kunnen starters helpen, omdat zij daarbij een opstap krijgen op de woningmarkt.

Wat gaan we doen?

- Toevoeging in het middensegment (middenhuur en koopwoningen tot NHG-grens, met aandacht voor prijsdifferentiatie binnen dit segment) zijn cruciaal, zodat mensen via doorstroming in een meer passende woning kunnen wonen. Toevoeging in dit segment vraagt net als sociale huur, gemeentelijke inzet. Dat doen we door in ons woningbouwprogramma 50% voor deze twee categorieën te reserveren.
- De inzet voor blijvend aanbod in het middensegment borgen we in bestemmingsplannen en doelgroepenverordening, en via anterieure overeenkomsten, meer verkopen met anti-speculatiebedingen, zelfbewoningsplicht, etc.
- Daarnaast dagen we bouwers uit om met nieuwe woonvormen te komen waarmee woningen betaalbaar gebouwd kunnen worden, en hiervoor behouden kunnen blijven. Te denken is aan pilots voor conceptueel/industrieel/modulair bouwen, bouwen van flex-woonconcepten en realisatie van kleinere woningen.
- De inzet in dit segment vraagt personele inzet (instrumentarium en handhaving).

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- **50% van de nieuwbouwwoningen moet in het middeldure segment vallen**, waarvan minimaal de helft in het lage middeldure huursegment (tot €900): koop tot de NHG-grens (€ 324.500, prijspeil 2021) en middenhuur (€ 752 tot € 1.100).

Welke extra instrumenten zetten we in?

- Via **bestemmingsplannen en de doelgroepenverordening** borgen we de ontwikkeling van sociale huur, middenhuur en sociale koop. Hierbij is in het Besluit ruimtelijke ordening een grens van € 200.000 voor sociale koop opgenomen. Experimenteel is deze grens in woondealgebieden (waaronder de MRA) opgehoogd naar de NHG-grens. De bedoeling is om dit in het nieuwe Omgevingsbesluit definitief te koppelen aan de NHG-grens.
- Met bouwondernemers maken we afspraken over **pilots gericht op conceptueel/industrieel/modulair bouwen**. Waarbij de gemeente voor deze pilots nagaat welke aanpassingen dit vraagt in de plantoetsing binnen de eigen organisatie.
- We zetten in op **flexwoonconcepten en specifieke kleine woonvormen** als tiny-houses, skinny-houses en studio's. Splitsen van leegkomende panden kan hier een bijdrage aan leveren.
- **We stimuleren de doorstroom uit betaalbare koopwoningen** door marketing en het realiseren van aantrekkelijk alternatief aanbod. Bij het realiseren van aanbod hebben we aandacht voor spreiding over de wijken.
- Inzet **maatschappelijk gebonden eigendom/erfpachtconstructies**: corporaties of andere (vastgoed)stichtingen kunnen woningen aanbieden met een koopconstructie waardoor de woning duurzaam behouden blijft voor starters. Dit kan via een woonvorm als Koopgarant of een erfpachtconstructie als Koopsmarker. In anterieure

overeenkomsten, prestatieafspraken, prijsvragen en via eigen grondbeleid ondersteunt de gemeente deze woonvormen.

- **(Tijdelijke/flex-) woonconcepten ontwikkelen** voor verschillende doelgroepen (transformaties, contractvormen, magic-mix etc.). Dit kan in bestaande gebouwen, maar ook door nieuwbouw. We faciliteren initiatieven voor dit soort woonconcepten door het koppelen van initiatiefnemers aan grondeigenaren en planologische medewerking.
- Inzetten pilots met **vernieuwend woonconcepten** om starters versneld een huisvestingskans te bieden, zoals verkamering, friendscontracten, etc.

Extra beleidsopties, vooralsnog niet opgenomen

- We maken **anterieure overeenkomsten** over anti-speculatiebedingen, zelfbewoningsplicht, segmentatie, doelgroepen en de exploitatieperiode van woningen.
- Op dit moment zetten we de **starterslening** niet in als gemeente, vanwege het vermeende prijsopdrijvend effect van deze maatregel, maar ook om overcreditering van huishoudens te voorkomen. Wel onderzoeken we met het SVN of bijvoorbeeld een verzilverlening kan helpen om overwaarde van 'oudere generaties' vrij te spelen als startkapitaal voor jonge generaties.

C. Ruimte voor bijzondere woonwensen

We bieden ruimte aan doelgroepen die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. In de eerste plaats doen we dit door ruimte te bieden aan spoedzoekers die om verschillende redenen snel huisvesting nodig. Dit zijn mensen die niet in aanmerking komen voor een 'urgentiestatus' op basis van de huisvestingsverordening. Kenmerk van deze spoedzoekers is dat zij zeer snel/per direct een woning nodig hebben, en bereid zijn daarvoor concessies te doen in bijvoorbeeld prijs, kwaliteit, locatie,

contractvorm. Door meer ruimte voor flexwonen ontstaan meer kansen voor spoedzoekers. Het concept "In Between Places" biedt hiervoor een eerste oplossing. Aanvullend hierop denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn 'lucht' aan een oververhitte woningmarkt. Deze woningen zijn ook voor bijvoorbeeld starters, arbeidsmigranten en spoedzoekers potentieel waardevol: eventueel met een gemixte doelgroep (magic-mix).

We bieden ruimte om de behoefte aan woonwagendplaatsen op te vangen. Daarvoor treffen we voorbereidingen om tot 2030 het aantal standplaatsen met ongeveer vijftientig plaatsen uit te breiden. We voegen dit aantal standplaatsen de komende jaren toe. We inventariseren hoeveel potentiële woonwagendbewoners willen huren, en hoeveel er een eigen wagen willen kopen. We maken met de corporaties prestatieafspraken over de verhuur en het beheer van woonwagend(locatie)s.

Statushouders worden primair gehuisvest door de corporaties. De instroom van statushouders is onvoorspelbaar: het ene jaar is deze hoger dan het andere jaar. We willen ervoor zorgen dat er steeds voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor statushouders, maar ook voor andere woningzoekenden. Hierbij denken we in periodes met een hoge taakstelling ook aan flexconcepten samen met andere doelgroepen: deze kunnen als 'ventiel' fungeren bij een onverwachte hogere instroom. Te denken is aan splitsing van grote panden of de bouw van studio's. Binnen de kaders van de huisvestingsverordening faciliteren we deze ontwikkeling.

Wat gaan we doen?

- Een plotselinge acute woonvraag kan conflicteren met de vraag van andere woningzoekenden, en daarmee ook doorstroming belemmeren. Voor deze acute woonvraag verlenen we planologisch medewerking voor

bijvoorbeeld flexwonen-initiatieven of magic-mixes (kansen zien we in primair in Zuidwest). Hiervoor onderzoeken we momenteel met hulp van expertise vanuit het RvO en de Rijksbouwmeester twee plannen.

- Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor een adequate huisvesting van woonwagenbewoners, passend bij hun culturele identiteit. Dit doen we door realisatie van 25 extra standplaatsen tot 2030, in samenwerking met de corporaties. Dit werken we uit in de prestatieafspraken.

Instrumenten

Welke extra instrumenten zetten we in?

- We **faciliteren flexwonen-concepten** voor spoedzoekers en arbeidsmigranten, door planologische medewerking te verlenen aan initiatieven.
- Bij binnenkomende flexwonen-initiatieven **stimuleren we ‘magic-mix’ woonconcepten voor doelgroepen**. In deze woonvormen wonen verschillende doelgroepen door elkaar. Voordeel hiervan is dat er geen clustering van één bepaalde doelgroep ontstaat, en het mixen van ‘vragende’ en ‘dragende’ bewoners zorgt ervoor dat mensen elkaar kunnen ondersteunen indien nodig.
- We maken **prestatieafspraken over te realiseren standplaatsen voor woonwagens**. Daarbij maken we ook afspraken over de verhuur en het beheer van woonwagenlocaties.

3 Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag

Mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig thuis. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. De zorg is daarbij meer ingericht op (mantel)zorg aan huis. De gemeente Hilversum wil vanuit deze woonvisie in alle wijken huisvesting bieden aan mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Doel is een ongedeelde samenleving waar ruimte is voor mensen in een kwetsbare situatie. Hiertoe werkt de gemeente aan een drempelloze woningvoorraad en woonomgeving met in alle wijken toegankelijke woningen en ontmoetingsmogelijkheden. Variatie in wijken moet eraan bijdragen dat kwetsbare groepen niet 'geclusterd' bij elkaar wonen. Dit doen we als volgt:

- Voor ouderen bieden we meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving
- Voor andere zorgvragers willen we voldoende aanbod verspreid over de stad, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen kunnen opvangen.

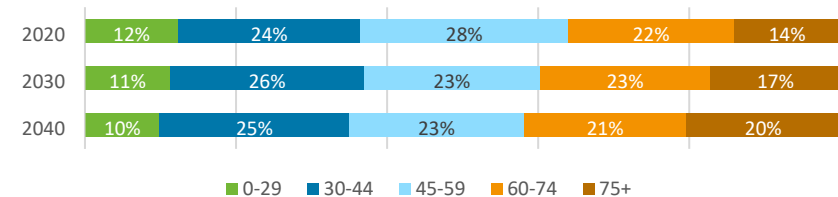
3.1 Wat is er aan de hand?

Toename oudere huishoudens

In 2020 was 36% van de huishoudens in Hilversum ouder dan 60 jaar (14% was ouder dan 75 jaar). In 2030 is dit aandeel naar verwachting opgelopen naar 40% (en 17% 75-plussers). Ook na 2030 zet deze vergrijzing door. Verreweg de meeste ouderen zijn gezond en wonen zelfstandig. Dat geldt niet voor iedereen. Met de vergrijzing groeit ook de behoefte aan toegankelijke en geclusterde woningen, waar zorg makkelijk aan huis verleend kan worden. Dit

soort woonvormen (zoals hofjeswonen) bieden de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, maar in een hechte sociale omgeving met de mogelijkheid van (mantel)zorg en ontmoeting.

Figuur 3.1: Gemeente Hilversum: Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, 2020-2040



Bron: Provincie Noord-Holland, 2019

Definities

Op het gebied van wonen voor ouderen komen twee termen vaak terug: levensloopgeschikte woningen en geclusterd wonen:

- **Levensloopgeschikte woning:** een woning die voor alle levensfasen geschikt is. Ouderen kunnen hier blijven wonen als zij te maken krijgen met lichamelijke beperkingen (zonder traplopen door alle primaire vertrekken op één woonlaag, of met een lift bereikbaar), maar deze woning is ook voor andere (jongere) leeftijdsgroepen aantrekkelijk.
- **Geclusterd wonen:** dit zijn woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar waar een hoge mate van samenleven is. Het gaat bijvoorbeeld om seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswoningen. Een woning valt binnen deze categorie als: het complex bestaat uit meerdere woningen (denk aan minimaal 10 woningen), het mogelijk is om hier te komen wonen zonder Wlz-indicatie, een wezenlijk deel van de bewoners van het

complex (bijvoorbeeld 50%) 65 jaar of ouder is, en/of het complex is gelabeld voor senioren (bijvoorbeeld 55+-label).

Andere zorgdoelgroepen

Ook andere zorgvragers wonen langer en weer zelfstandig thuis. Waar mensen met psychiatrische problemen voorheen vaak werden opgenomen, is het rijksbeleid er nu op gericht zorg zoveel mogelijk aan huis te leveren. De uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is hier een actueel voorbeeld van. Door zorg in de thuissituatie staat de mens centraal en niet de cliënt. Dit vraagt wel aandacht voor begeleiding rondom de zelfstandige woonsituatie.

Deze verandering in het zorgdomein leidt tot een extra vraag naar passende woningen (vaak goedkopere sociale huurwoningen) en een zorgvuldige begeleiding van cliënten. Daarbij is spreiding van zorgvragende inwoners een belangrijk aspect. Als er veel mensen met een zorgvraag in buurten bij elkaar wonen, bestaat de kans dat de draagkracht (en daarmee het draagvlak) in die buurt achteruit gaat.

3.2 Wat willen we bereiken?

Voor alle groepen moet in Hilversum een keuzemogelijkheid aanwezig zijn, zodat Hilversum een stad blijft voor iedereen. Dit doen we door:

- A. Voor ouderen meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen te bieden, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving;
- B. Voor andere zorgvragers voldoende aanbod verspreid over de stad te bieden, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen kunnen opvangen.

A. Meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen

Om meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, werkt de gemeente via twee sporen: het aanpassen van bestaande woningen en het toevoegen van toegankelijke/gelijkvloerse woningen.

Aanpassen bestaande woningen

Om meer bestaande woningen levensloopgeschikt te maken, zijn gemeentelijke sturingsmogelijkheden beperkt. Over het aanpassen van sociale huurwoningen maakt de gemeente met de corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Voor de particuliere voorraad zijn woningeigenaren aan zet. De gemeente neemt hierbij een stimulerende rol, door informatievoorziening (campagnes) en de meerwaarde van een Verzilver-/en Blijversleningen te onderzoeken. Met deze leningen kunnen woningeigenaren aanpassingen aan hun eigen woning financieren vanuit bijvoorbeeld de overwaarde van hun huis. Uiteraard levert de gemeente ook via Wmo-woningaanpassingen een bijdrage aan de toegankelijkheid van bestaande woningen (maatwerk-voorzieningen).

Toevoegen van nieuwe woningen

In beginsel kan zorg op elke plek in de stad geleverd worden. Om desalniettemin intensieve zorg efficiënt te kunnen leveren en om ontmoeting en zelfredzaamheid van ouderen te vergroten, is nabijheid van (zorg)voorzieningen een pre. Via het concept van woondienstenzones met woondienstencentra werkt de gemeente de afgelopen decennia aan lokaal dekkend netwerk van voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn in wijken. Zo is de woonzorginfrastructuur in Hilversum goed georganiseerd. Voor de toevoeging van nieuwe toegankelijke woningen gaan we daarom primair uit

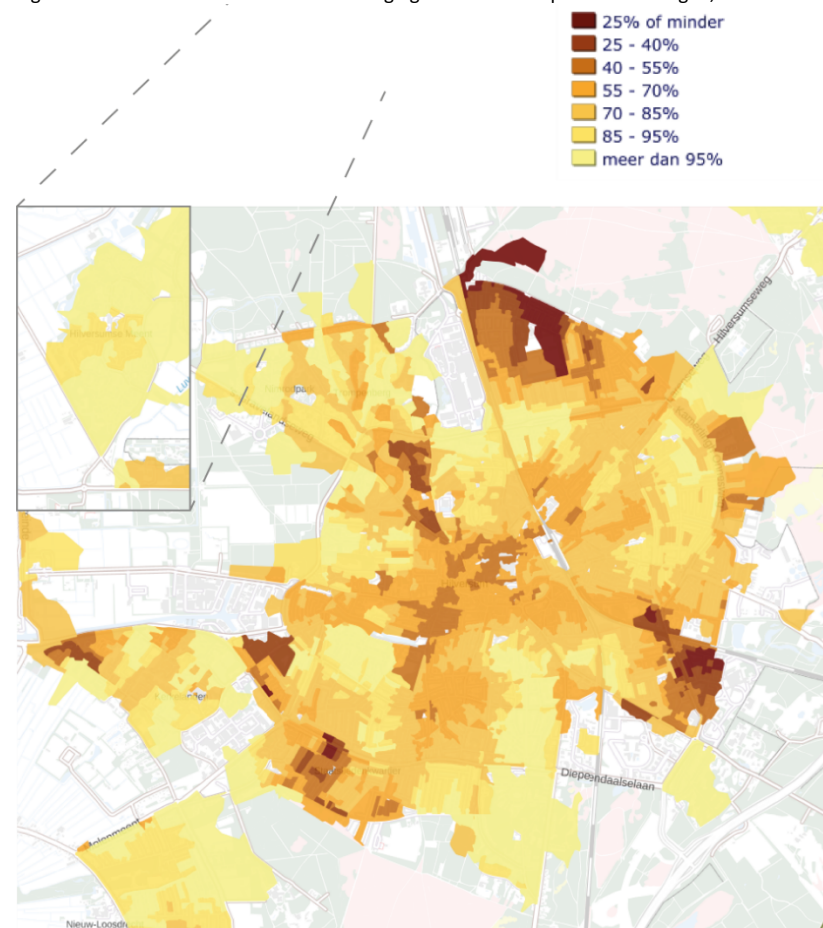
van locaties nabij deze woondienstencentra, in het centrum, en bij wijkwinkelcentra. Hierbij geven we prioriteit aan ontwikkelingen in wijken met een bovengemiddelde vergrijzing en weinig passend aanbod.

Daarnaast is de bouw van geclusterde woonvormen nodig. Het gaat hierbij om zelfstandige woonvormen die groepsgewijs gerealiseerd zijn nabij of (zorg)voorzieningen. Te denken is aan aanleunwoningen of hofjeswoningen. Voor mensen met een beperkt inkomen zoeken we samenwerking met zorgpartijen en corporaties. Voor midden- en hogere inkomens gaan we uit van initiatieven uit de markt, maar ook het eigen initiatief van ouderen. Recent staan coöperatieve woonvormen volop in de belangstelling, zoals hofjeswonen. Dit soort initiatieven faciliteren we.

Zorgaanbod voor zelfstandig wonende ouderen

Voor een goede afstemming van het aanbod van wonen en zorg werkt de gemeente samen met woon- en zorgpartners aan een Strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg. In deze uitvoeringagenda brengen de gemeente vraag en aanbod naar wonen met zorg concreet in beeld, en werkt zij met haar partners (corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties) uit hoe de opgave die uit deze inventarisatie naar komt, wordt opgepakt. Hierbij betrekken we ook de regionale inkoop van zorgdiensten. Met de corporaties en huurdersorganisaties krijgt deze afstemming vervolgens een concrete vertaling in prestatieafspraken. Wij overwegen met de corporaties en huurdersorganisaties voor het onderdeel wonen en zorg uitbreiding van afspraken met zorgpartners en cliënten.

Figuur 3.2: Gemeente Hilversum. Percentage geschikte of aanpasbare woningen, 2018



Bron: WoonZorgwijzer Plus, Gooi Noord-Holland, 2021

De woonvisie geeft een aantal uitgangspunten voor wonen met zorg:

- In alle wijken is er woonzorgaanbod. De gedachte hierachter is dat we evenwichtige wijken willen, met in iedere wijk mogelijkheden om te wonen met een zorgvraag. In alle wijken is er aanbod van geclusterde woonvormen met zorg nabij, zodat we zorg efficiënt kunnen organiseren.
- Om zorg ook in zelfstandige woningen beter mogelijk te maken, stimuleert de gemeente de inzet van domotica (technologie waarmee zorg op afstand mogelijk is). De invulling hiervan vindt plaats in afstemming met zorgaanbieders en het zorgkantoor.
- Naast de nabijheid van zorgpunten zet de gemeente in alle wijken in op ontmoetingsplekken, via het concept van de woondienstencentra..

Wat gaan we doen?

- Een passende woning kan bijdragen aan zelfstandigheid thuis. Dit ondersteunen we door toevoeging van levensloopgeschikte woningen, met prioriteit voor wijken met een bovengemiddelde vergrijzing (we noemen Zuidwest, Zuid, Zuidoost en Noordoost). Hierover maken we prestatieafspraken met corporaties en overeenkomsten met ontwikkelaars. Ook hier helpt doorstroming een passende bewoning.
- Wij informeren en ondersteunen mensen bij de keuze voor een meer passende woning, dan wel aanpassing van de eigen woning. Dat doen we door de inzet van een seniorenwooncoach.
- Als extra faciliteit onderzoeken we mogelijkheden van een Verzilver- of Blijversleningen.
- Specifiek woonzorgaanbod als geclusterd wonen willen we in alle wijken van de stad: dit betekent dat we plannen faciliteren in wijken waar nu nog geen aanbod is (accent in Zuidoost, Centrum, Noordwest en Hilversumse Meent). Daarover zoeken we afstemming met zorgorganisaties en

woningcorporaties. In een nog op te stellen Strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg werken we deze opgave verder uit.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- We maken met de corporaties **prestatieafspraken over woningaanpassing en het toevoegen van levensloopgeschikte woningen**.
- Inzet **seniorenwooncoach** om ouderen te ondersteunen bij het vinden van aanpassingsmogelijkheden aan hun huidige woning.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- We zetten ons in voor **passend woonzorgaanbod in alle wijken** (geclusterd met zorg nabij), zodat mensen in hun eigen wijk oud kunnen worden.
- Om wonen en zorg meer op elkaar aan te laten sluiten, organiseren we **afstemming tussen zorgpartners, corporaties en andere maatschappelijke partners**.

Extra beleidsopties, vooralsnog niet opgenomen

- We **stimuleren woningaanpassingen** en onderzoeken **inzet van Verzilver- en Blijversleningen**.
- We stellen een **Strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg** op, waarin we verder uitwerken hoe we de komende jaren wonen en zorg verder vormgeven.

B. Wonen met zorg – andere doelgroepen

Alle mensen met een zorgvraag (een beperking of psycho-sociale problematiek) moeten zelfstandig kunnen wonen, tenzij de zorgvraag zo groot is dat dit niet haalbaar is. Om zelfstandig wonen mogelijk te maken is in het Beleidsplan Bescherming en Opvang *Echte betrokkenheid, wederzijdse afhankelijkheid* regionaal afgesproken in te zetten op netwerken in de buurt, waardoor hulpbehoevenden gemakkelijker hun weg vinden. Dat helpt ook om de instroom naar Beschermd Wonen te verminderen. Tegelijkertijd vraagt de uitstroom uit Beschermd Wonen en uit de Maatschappelijke Opvang dat zelfstandige woningen voor deze mensen beschikbaar zijn. Mensen die uitstromen hebben soms ook nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bij deze zelfstandigheid kan het daarom ook gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte.

Woningopgave zorgdoelgroepen

Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een zeer laag inkomen. Zij hebben met name behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is. Samengevat gaat het om de volgende oplossingsrichtingen:

- Voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking gaan we uit van wonen via het concept van de woondienstenzone en het ‘schillenmodel’. Dit betekent dat afhankelijk van de zwaarte van de zorgvraag zij dichterbij centrale (zorg)voorzieningen wonen of juist verder weg. Vervolgens zijn gespikkeld (zelfstandig of groepsgewijs) in de wijken woonvormen met (ambulante) begeleiding voor hen aanwezig.

- Vanuit de psychiatrie is sprake van een verschuiving van beschermd wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding (beschermd thuis). Dit duiden we aan met ‘uitstroom uit Beschermd Wonen’ (BW). Voor deze uitstroom is de beschikbaarheid van doorgaans zeer betaalbare huurwoningen noodzakelijk.
- Een vergelijkbare ontwikkeling als bij het Beschermd Wonen zien we bij de Maatschappelijke Opvang (MO, zoals verslaafdenopvang, vrouwenopvang). In regioverband is afgesproken tussen 2017 en 2020 30 nieuwe geclusterde zelfstandige woningen voor de uitstroom vanuit BW en MO te realiseren.
- Daarnaast valt een steeds grotere groep kwetsbare jongeren buiten de boot op de woningmarkt. Onder jongvolwassenen groeit de behoefte aan begeleid wonen, vaak volgend op jeugdhulp met verblijf.

Leefbaarheid in wijken voor zorgdoelgroepen

Niet alle zorgvragers zijn in staat om volledig zelfstandig het leven ook in te richten. Dit vraagt enerzijds professionele begeleiding, anderzijds ook dat omwonenden omzien naar deze mensen en zo nu en dan de helpende hand reiken. Het goedkope huuraanbod dat voor hen beschikbaar is, staat vaak geconcentreerd in enkele buurten. Daar ontstaat een risico van ‘stapeling’ van maatschappelijke vraagstukken, terwijl er weinig mensen wonen die kunnen helpen. Daarom is het belangrijk om gespreid over wijken geschikt aanbod te hebben. Alhoewel ook zorg moet zijn voor het sociale netwerk van de zorgvragers en de nabijheid van bijvoorbeeld werk of dagbesteding. Hierover maken we afspraken met zorgorganisaties en woningcorporaties. Uitgangspunt hierbij is dat we zoveel mogelijk de urgente woonvraag spreiden over wijken. Waar bijvoorbeeld door het ontbreken van betaalbaar geschikt woonaanbod geen toewijzing kan plaats vinden, zoekt de gemeente met corporaties naar alternatieve woonlocaties in de betreffende wijk.

Wat gaan we doen?

- Om voldoende uitstroommogelijkheden te hebben voor mensen vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang zetten we in op de beschikbaarheid van voldoende zelfstandige woningen. Het gaat hierbij doorgaans om betaalbare sociale huurwoningen. Dit kan in nieuw te bouwen woningen, bestaande woningen of in bijvoorbeeld omgebouwde (tijdelijke) panden. We maken prestatieafspraken met de corporaties over het aantal toe te voegen woningen, in samenspraak met zorgorganisaties.
- Een zorgnetwerk in de buurt, en spreiding over buurten zijn daarbij uitgangspunten. We willen dat mensen die uitstromen kunnen terugvallen op begeleiding in de buurt, en clustering van kwetsbare doelgroepen voorkomen.

Instrumenten

Welke extra instrumenten zetten we in?

- We maken met de corporaties **prestatieafspraken over uitstroommogelijkheden voor mensen uit zorginstellingen**. Daarbij hebben we ook aandacht voor spreiding van uitstroommogelijkheden over buurten – met als uitgangspunt geen clustering te creëren.
- Om wonen en zorg meer op elkaar aan te laten sluiten, organiseren we **afstemming tussen zorgpartners, corporaties en andere maatschappelijke partners**.

4 Duurzame en energiezuinige woningen

Er ligt een grote klimaatopgave. In het klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 de CO₂-uitstoot landelijk met 95% procent is teruggebracht ten opzichte van 1990. Dan zijn fossiele brandstoffen vrijwel uitgesloten. In 2030 moet de CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 tot de helft gereduceerd zijn. Deze enorme opgave raakt direct de bestaande woningvoorraad.

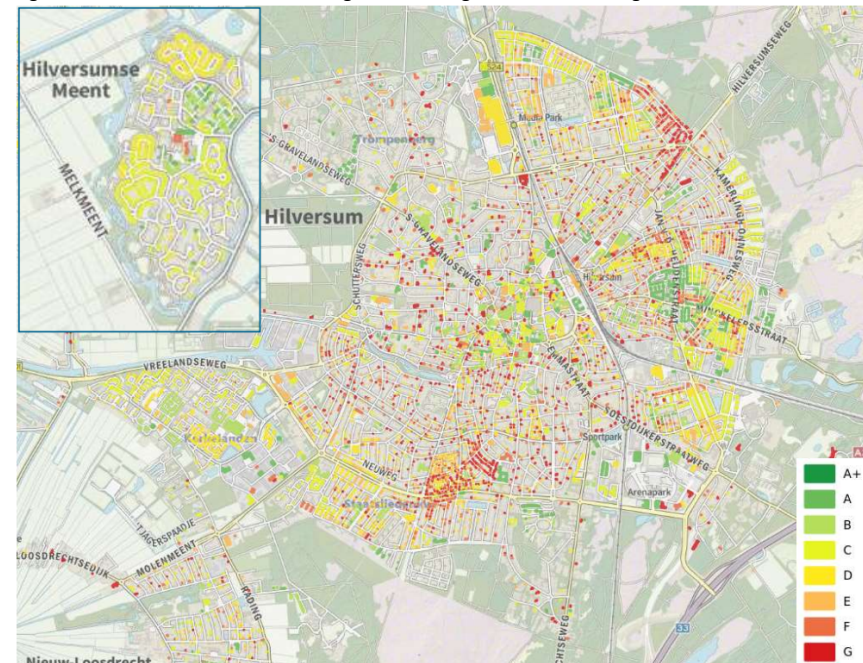
Hoe Hilversum met deze opgave aan de gang gaat, wordt beschreven in de Transitievisie Warmte (TVW) die op dit moment wordt opgesteld en eind dit jaar wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. In de TVW wordt voor de gehele bebouwde omgeving bepaald hoe Hilversum overstapt op andere warmtebronnen dan aardgas. Het is van belang dat de gemeente hierop een zo helder en eenduidig mogelijk beleid voert, op basis waarvan bewoners, ondernemers, projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bouwen aan de toekomst.

4.1 Wat is er aan de hand?

Naast uitdagingen om nieuwe woningen toe te voegen, vraagt vanuit het oogpunt van duurzaamheid vooral de bestaande woningvoorraad om aandacht. Eén van de belangrijkste redenen hiervoor is de energietransitie. In Hilversum komt ongeveer 40% van de energievraag van huishoudens: een belangrijk onderdeel van de totale energiebehoefte.

Op de kaart staan voor de bekende vastgestelde energielabels van woningen weergegeven. Uit de kaart is op te maken dat er grote verschillen zijn tussen woningen. Sommige woningen (of hele buurten) scoren energetisch heel goed. Andere woningen zijn nog zeer energie-onzuinig. Met name in Noordoost en Zuid zien we clusters van energie-onzuinige woningen.

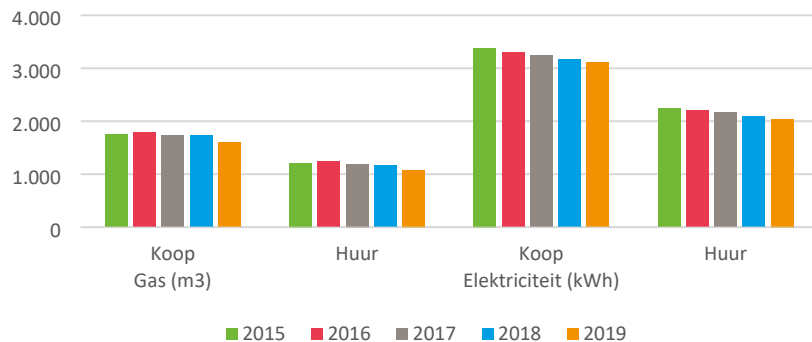
Figuur 4.1: Gemeente Hilversum. Vastgestelde energielabels van woningen



Bron: pico.geodan.nl (2021)

De afgelopen jaren is er een gestage daling per woning. Het verbruik in huurwoningen ligt duidelijk lager dan in koopwoningen. Dat is deels toe te schrijven aan het feit dat huurwoningen over het algemeen kleiner zijn dan koopwoningen. Kleine woningen hebben immers minder warmte en energie nodig dan grote woningen. Tegelijkertijd zijn in de (sociale) huurvoorraad ook de grootste stappen gezet als het om energetische verbeteringen gaat.

Figuur 4.2: Gemeente Hilversum. Gemiddeld verbruik per woning naar koop en huur, 2015-2019



Bron: CBS (2020)

4.2 Wat willen we bereiken?

Een groot deel van de opgave van het verduurzamen van onze gebouwde omgeving pakken we op via de Transitievisie Warmte (TVW), die we op dit moment opstellen en eind 2021 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Hierin werken we uit hoe we de Hilversumse woningvoorraad klaar willen maken voor een gasloze toekomst.

A. Nieuwbouw: duurzaamheid

Voordat we in zoomen op de bestaande woningvoorraad, is het goed om stil te staan bij nieuwbouw. Hoe energiezuinig we nu bouwen, bepaalt immers mede de opgave die we in de toekomst hebben. Het Bouwbesluit eist op dit moment al dat woningen Bijna EnergieNeutraal (afgekort: BENG) moeten zijn. Deze eis borgt de energiezuinigheid van woningen voldoende: we sluiten hier als

gemeente dan ook bij aan. Waar woningen duurzamer worden gebouwd dan de BENG-norm, juichen we dit toe en faciliteren we dit waar mogelijk.

Daarnaast is bij het vaststellen van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de TVW geformuleerd dat we bij toekomstige gebiedsontwikkeling de mogelijkheden onderzoeken om bij te dragen aan het aardgasvrij maken en het renoveren van gebouwen. Ook verkennen we de kansen met de omliggende gebieden om de uitgangspunten van de TVW te realiseren in het nieuw te ontwikkelen gebied. Nieuwbouw wordt sinds 2019 al niet meer aangesloten op het aardgasnet.

Wat gaan we doen?

- Bij nieuwbouw volgen we de normen van het Bouwbesluit. Eventueel aanvullende inzet rond gebiedsontwikkelingen leggen we vast in onze TVW.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- **Nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-norm**, conform het Bouwbesluit.

B. Duurzame woningvoorraad

Voor de bestaande woningvoorraad is het uitgangspunt van de TVW dat we de komende jaren maximaal inzetten op 'isoleren en installeren'. Hiertoe ondersteunen en faciliteren we via onze lokale energiecoöperaties voor onze inwoners onder andere energiecoaches (voor persoonlijk energieadvies), collectieve inkoopacties voor isolatie en zonnepanelen, en postcodeprojecten (voor inwoners die geen zonnepanelen op hun eigen

dak kunnen plaatsen). Inwoners die geen eigen (spaar)geld beschikbaar hebben maar wel aan de slag willen met het verduurzamen van hun woning kunnen een beroep doen op de Duurzaamheidslening die de gemeente aanbiedt. Zo kunnen ook inwoners met een lager inkomen investeren in maatregelen die zichzelf in financiële zin vaak al na enkele jaren terugverdienen en tegelijkertijd zorgen voor meer wooncomfort.

Daarnaast is vanaf 2021 op initiatief van de regiogemeenten het Energiedienstenbedrijf (EDB) actief met het ontwikkelen van productmarktcombinaties: achter het Duurzaam Bouw Loket wordt op basis van het woningtype de gehele keten van advies tot installatie georganiseerd. Het EDB initieert in overleg met de gemeente en energiecoöperaties promotionele activiteiten gericht op specifieke wijken en/of woningtypen. Voor de gemeente is het EDB een belangrijk instrument om te komen tot de noodzakelijke schaalvergroting binnen de energietransitie, door inwoners te ontzorgen en de totale kosten van verduurzamingsmaatregelen (met name de transactiekosten) voor hen omlaag te brengen.

Hoewel de TVW op basis van fysieke en technische data een indicatief overzicht zal bevatten per wanneer welke Hilversumse wijk van het gas afgesloten zou kunnen worden, richt de gemeente zich de komende jaren niet op een gebiedsgerichte aanpak en zullen in principe dan ook geen wijkuitvoeringsplannen (inclusief harde datum voor afkoppeling van het gas) opgesteld worden. Hiervoor is nog van te veel onduidelijkheden en lacunes sprake die primair door het Rijk opgepakt en opgelost moeten worden (wettelijke randvoorwaarden, uitvoeringskosten, forse gemiddelde onrendabele top van maatregelen).

Initiatieven van bewoners

In het kader van de TVW stellen we een afwegingskader op hoe om te gaan met initiatieven van bewoners. Voor woningcorporaties lijkt dit eveneens relevant:

ook zij hebben te maken met initiatieven op het gebied van verduurzaming, in hun geval van hun huurders. Denk aan de wens om gezamenlijk zonnepanelen te realiseren. We vinden het wenselijk dat de woningcorporaties hierin zo veel mogelijk één lijn voeren, die bovendien maximaal ruimte biedt aan initiatieven van hun huurders en bijdraagt aan de noodzakelijke energietransitie.

De komende tijd wordt het gemeentelijk welstandsbeleid geactualiseerd. Inzet daarbij is om meer mogelijkheden te bieden aan inwoners die hun woning willen verduurzamen, bijvoorbeeld door bij een vergunningaanvraag de te bereiken milieuwinst explicieter af te wegen tegen eventuele nadelen vanuit het oogpunt van welstand.

Proeftuin Hilversumse Meent

Specifieke aandacht verdient de Hilversumse Meent: een aanzienlijk deel van deze wijk is 'proeftuin' in het kader van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) van het Rijk. Vanaf 2021 gaan we samen met bewoners en woningcorporaties via een gezamenlijke, gebiedsgerichte aanpak aan de slag met het daadwerkelijk van het gas halen van woningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de subsidie die in het kader van de PAW is verkregen ten behoeve van de noodzakelijke uitvoeringscapaciteit én het dekken van de mogelijk onrendabele top van duurzaamheidsinvesteringen. Hierbij is het uitgangspunt dat geen enkele woningeigenaar gedwongen kan of zal worden tot het treffen van maatregelen en dat, zoals dat ook in het Klimaatakkoord het geval is, 'woonlastenneutraliteit' het uitgangspunt is.

Woonlasten-neutraliteit

Dit begrip zorgt voor veel discussie en de concrete invulling blijkt lastiger dan gedacht. Dit komt onder andere doordat de effecten van verduurzaming per situatie flink kunnen verschillen. Deze zijn niet alleen afhankelijk van de woning (type, leeftijd, eerder getroffen maatregelen), maar ook van de samenstelling

van het huishouden (meer personen = hogere energielasten = meer besparingspotentieel = meer investeringsruimte). In het kader van de prestatieafspraken wil de gemeente met de woningcorporaties afspraken maken over de concretere invulling van het begrip 'woonlastenneutraliteit' zoals we die in Hilversum hanteren.

Verduurzaming corporatievoorraad

De woningcorporaties hebben de afgelopen jaren al flinke stappen gezet op het gebied van verduurzaming. De ambitie uit het Klimaatakkoord (gemiddeld label B in 2021) is in Hilversum al gehaald. Samen maken we afspraken over het realiseren van de ambitie om in 2030 gemiddeld label A te hebben in de sociale huurvoorraad van de corporaties.

Wat gaan we doen?

- Voor de verduurzaming van bestaande woningen geven de Transitievisie Warmte en het Programma Aardgasvrije Wijken (Hilversumse Meent) de belangrijkste richtingen aan. Waar deze ontwikkelingen zich lenen voor koppelkansen met andere ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad benutten we die, bijvoorbeeld waar het gaat om doorstroming binnen wijken en daarmee vrij krijgen van op te knappen woningen.
- In prestatieafspraken nemen we nadere afspraken op over de verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties.

Instrumenten

Welke instrumenten gebruiken we al?

- **We werken de Transitievisie Warmte uit.** Vanuit het domein 'wonen' kijken we naar mogelijke meekoppelkansen die uit de transitievisie voortkomen.
- We zetten de **inzet van de Duurzaamheidslening** voort.

- We zetten **energiecoöperaties** in die energiecoaches, collectieve inkoopacties en postcodeoosprojecten coördineren.

Welke extra instrumenten zetten we in?

- **We zetten via het EnergieDienstenBedrijf (EDB) in op schaalvergroting bij de verduurzaming van woningen.** Het EDB helpt daarbij door aanbieders te organiseren, en inwoners zodoende betere dienstverlening tegen lagere kosten te bieden.
- In de Hilversumse Meent gaan we aan de slag in het kader van de **Programma Aardgasvrije Wijken**. Deze wijk is een proeftuin, waar we met de corporaties en bewoners een gezamenlijke aanpak opzetten.
- Bij toekomstige gebiedsontwikkelingen **onderzoeken we de mogelijkheden om bij te dragen aan het aardgasvrij maken en het renoveren** van gebouwen.
- We maken **prestatieafspraken over de verduurzaming** van corporatiewoningen: voor 2030 is onze ambitie gemiddeld label A in de corporatievoorraad. Ook maken we afspraken over bewonersinitiatieven in sociale huurwoningen en woonlastenneutraliteit.
- We **actualiseren ons welstandsbeleid** zodat er meer mogelijkheden zijn voor verduurzaming.

5 Opgaven per wijk

Op basis van de ambities en beleidskeuzes die in de vorige hoofdstukken aan bod kwamen, leggen we indicatief accenten per wijk. We maken kansen per wijk inzichtelijk voor mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen per wijk. Daarbij kijken we naar de huidige samenstelling van de wijk (qua woningen, bewoners, ruimtelijke eigenschappen). Welke opgaven zien we in welke wijk? We leggen eerst uit hoe we tot de verschillende accenten komen. Op de volgende pagina is de uitwerking per wijk weergegeven. In bijlage I zijn achtergrondkaarten met de gebruikte data terug te vinden, op basis waarvan de richtingen per wijk bepaald zijn.

Woningmarkt onder druk



Kansen voor woningsplitsing: in wijken met veel grote woningen is woningsplitsing kansrijk. Enerzijds door genoeg ruimte om volwaardige wooneenheden binnen bestaande woningen toe te voegen, maar ook doordat de druk op de openbare ruimte/parkeergelegenheden hier niet onder druk staat.



Inzet op transformatie: wijken met veel andere functies (winkels, kantoren) bieden mogelijk ruimte om bestaand vastgoed te transformeren naar woningen.



Kansen voor tijdelijke woningen³: tijdelijke woningen zijn met name kansrijk op braakliggende terreinen waar vooralsnog geen woningbouw is gepland. Een voorbeeld is het Circusterrein in Zuidwest.

³ Momenteel lopen hiervoor twee trajecten, te weten; Versnellingskamer Flexwonen (RVO) en Atelier Rijksbouwmeester.

Ontbrekende schakels in de woningvoorraad



Toevoegen sociale huur: in wijken waar relatief weinig sociale huur is willen we meer nadruk leggen op het toevoegen van een sociaal programma.



Toevoegen middenhuur/betaalbare koop: in wijken waar juist veel sociale huur is zetten we in op doorstroommogelijkheden. Middenhuur en betaalbare koop in dezelfde wijk biedt doorstroommogelijkheden zonder dat mensen hun woonomgeving hoeven te verlaten.



Extra inzet voor levensloopgeschikt: in wijken met relatief weinig levensloopgeschikte woningen en/of veel voorzieningen, zetten we extra stevig in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen – primair voor ouderen.

Langer en weer zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag



Woonzorgaanbod toevoegen: in wijken waar relatief veel ouderen wonen (en waar nog weinig woonzorgaanbod aanwezig is), stimuleren we het uitbreiden van woonzorgaanbod.

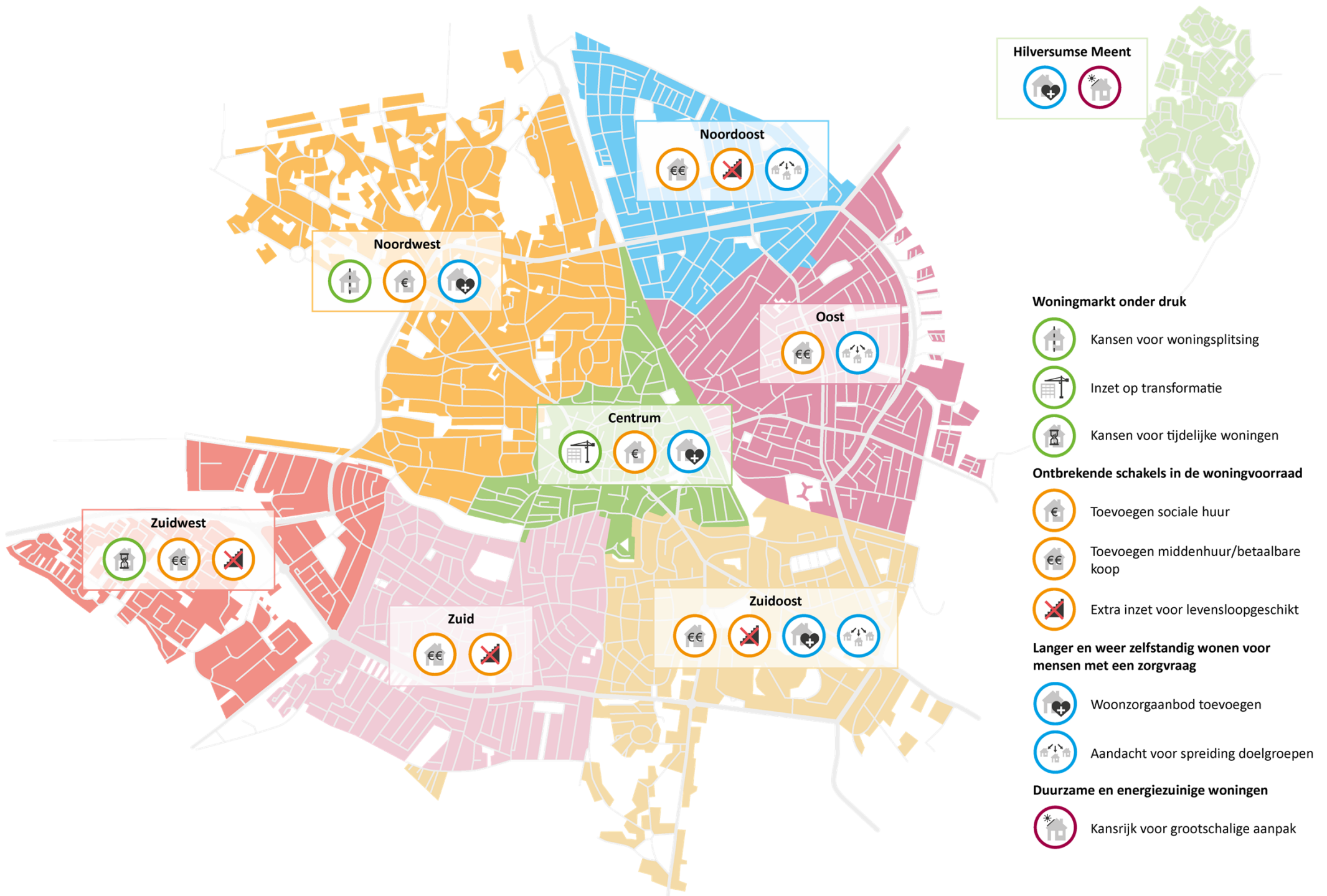


Aandacht voor spreiding doelgroepen: in wijken met buurten waar relatief veel kwetsbare doelgroepen (mensen met lage inkomens, een zorgachtergrond, etc.) wonen, willen we kijken hoe we deze clustering beter kunnen spreiden over de wijk of stad.

Duurzame en energiezuinige woningen

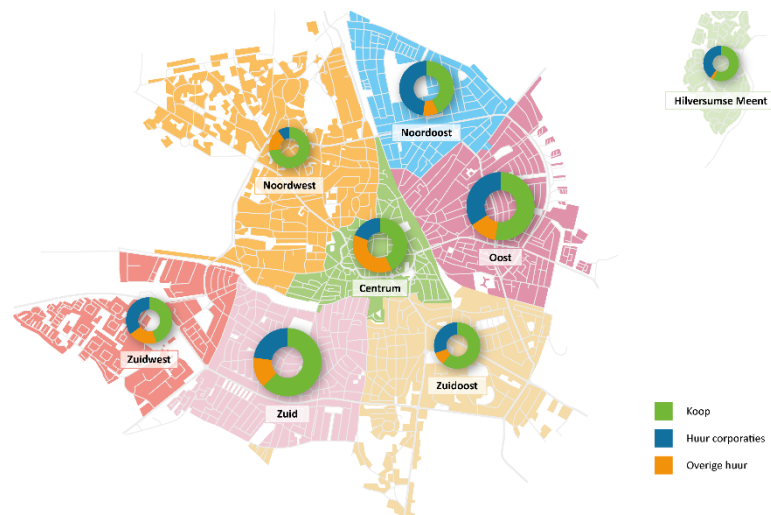


Kansrijk voor grootschalige aanpak: in het kader van het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken is de Hilversumse Meent als 'proeftuin' aangewezen om op een grotere schaal aan de slag te gaan met verduurzaming.

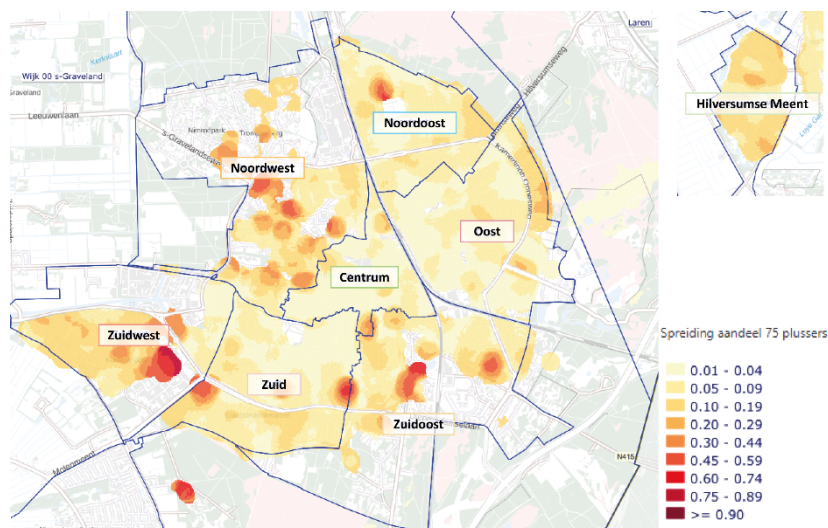
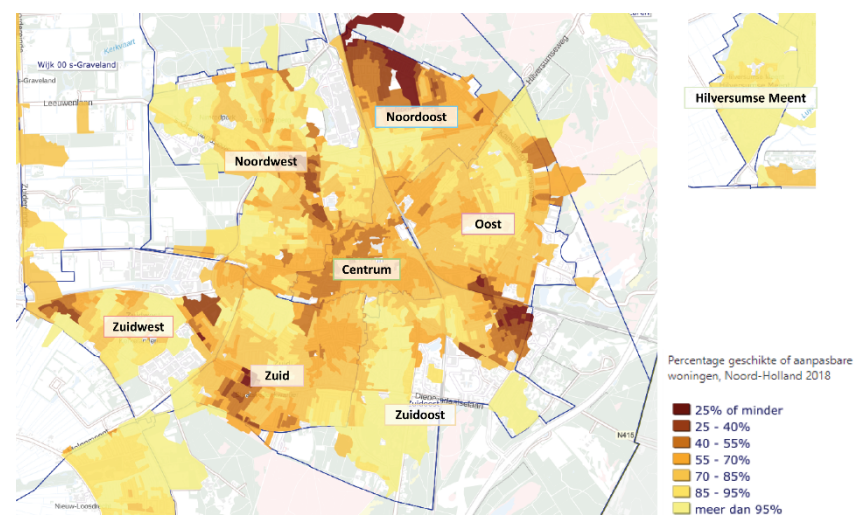


Bijlage I: achtergrondkaarten uitwerking per wijk

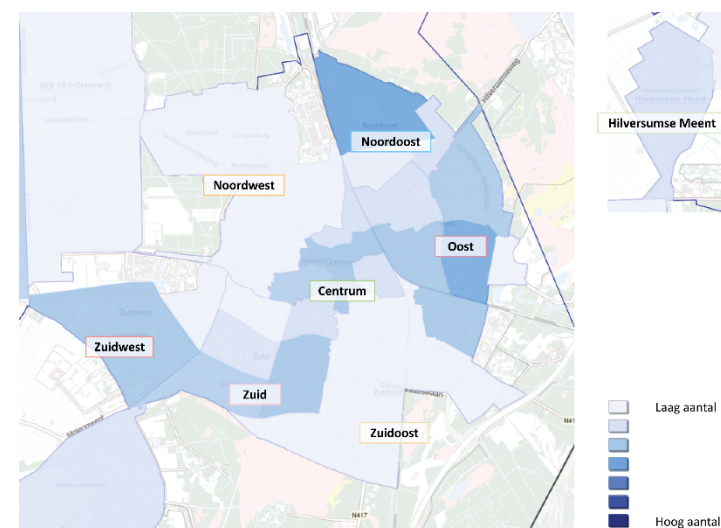
Kaart 1: eigendom per wijk (bron: Omgevingsfoto Hilversum, 2019)



Kaart 2: aandeel levensloopgeschikte woningen (bron: Woonzorgwijzer Gooi, 2021)



Kaart 3: aandeel 75-plussers (bron: Woonzorgwijzer Gooi, 2021)



Kaart 4: Aantal kwetsbaren (psychiatrische problematiek, angststoornissen, gehandicapten (bron: Woonzorgwijzer Gooi, 2021)

Bijlage II: raming benodigde gemeentelijke inzet

Uitvoering Woonvisie	Structureel
<i>Wat doen we en wat gaan we (extra) doen</i>	
• Inzet publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplan, doelgroepenverordening, leegstandsverordening) • Middensegment en opkoopbescherming in de huisvestingsverordening • Inzet antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht, regeling Airbnb	1 fte
• Inzet instrumentarium doorstroomtreintjes, waaronder senioren wooncoach, alternatieve verhuisstimuli	0,5 fte
• Flex-wonen op tijdelijk beschikbare locaties	0,2 fte
• Intensiveren samenwerking marktpartijen, Regie op woningbouwprogramma, conceptueel bouwen	0,3 fte
<i>Extra beleidsopties, vooralsnog niet opgenomen</i>	
• Benutting bestaande gebouwen, transformatie	0,5 fte
• Aanpak woonfraude	1 fte
• Uitwerken vereveningsfonds	0,2 fte
• Instrumentarium inzetten tegen niet-passende bewoning	1 fte
• Pilots betaalbare koopwoningen (bouwconcepten)	0,4 fte
• Strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg	1 fte