

zaaknummer: 1044360
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Vincent van Rossum
telefoonnummer: 035 629 2079
onderwerp: Beoordeling De Prins

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de adressen Prins Bernhardstraat 142 tot en met 158 te Hilversum. Het beoogde plan behelst de herstructurering van de nu aanwezige bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebouw met maximaal 29 appartementen. Er worden 27 sociale koopappartementen van circa € 255.000,- gerealiseerd. Dit wijkt af van de Hilversumse norm. Deze memo ligt een aantal zaken toe op dit thema. Tot slot wordt de ambtelijke toets aangegeven. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de benoemde sociale koopgrens aangezien de Woonvisie een betaalbare/middeldure koop benoemd.

Uitgangspunten

1. Bestemmingsplan Hilversum, Prins Bernhardstraat 142-158; Notitie: Saldering woningcategorieën;
2. Woonvisie

Aanpassingen

Notitie Saldering Woningcategorieën

In de notitie is onderstaande tekst opgenomen;

27 sociale koopappartementen van € 255.000,- voorzien in een grote behoefte bij starters op de woningmarkt naar dit type appartementen in Hilversum. Bovendien zorgen we met deze verdeling wat betreft woningtypes ook in een diversificatie van de woningvoorraad rondom beide plandelen. Zo is in de directe omgeving van 'De Prins' het aandeel sociale huurwoningen relatief hoog. Door met ons plan in te zetten op de midden- en dure huursector voegen we op deze plek een ander en nieuw woningtype toe. Door vervolgens extra focus te leggen op sociale koopwoningen in 'De Wybert' zorgen we er binnen deze ontwikkeling voor dat niet alleen in huurwoningen wordt voorzien. Door op de startersdoelgroep te focussen houden we daarbij wel oog voor de beoogde sfeer en opzet van onze ontwikkeling, gericht op de kleinere huishoudensgroepen. Het toevoegen van sociale koop in de ontwikkeling van 'De Wybert' zorgt voor meer diversificatie aangezien er in deze omgeving bijna alleen maar sociale huur of (dure) koop beschikbaar is.

Landelijk is de maximale prijs van een sociale koopwoning vastgesteld op € 310.000,- maar in Hilversum is dit nu nog € 210.000,-. Het voorstel is om in 'De Wybert' de (ver)koop prijs voor sociale koopappartementen vast te leggen op het gemiddelde van € 255.000,-. Ruim onder het landelijke beleid van de prijs van een sociale koopwoning.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/10/10/bouwen-sociale-koopwoning-aantrekkelijker>

Met de huidige hypotheekrente van 1% en een hypotheek van € 255.000,- heeft een starter een bruto rente maandlast van € 215,- voor een sociaal koopappartement. Met aftrek is dit zelfs nog

lager. Het verschil met de huurlasten voor een sociale huurwoning (tussen de € 600,- en € 750,-) is dus groot en daardoor is deze categorie ook financieel zeer aantrekkelijk voor starters. Kopers van deze sociale koopappartementen leveren bovendien een bijdrage aan de doorstroming, doordat zij veelal sociale huurwoningen achterlaten.

Toezegging 21-032 Sociale koop

Wethouder Heller zegt in de Raadscommissie van 18 maart 2021 toe de sociale koop met opgetrokken grenzen in te zetten en mee te nemen in de woonvisie (T21/32).

Woonvisie Hilversum 2021-2030

De woonvisie voor de gemeente Hilversum zet in op een viertal onderwerpen, namelijk:

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

In de woonvisie wordt onder meer beschreven dat er tot 2030 3.000 extra woningen nodig zijn. Kwalitatief gezien vormen het middensegment en de sociale huur het zwaartepunt in de woningbouwprogrammering van de gemeente. Bijzondere woonvormen, duurzaamheid, geclusterde woonvormen voor ouderen en levensloopgeschikte woningen zijn tot slot onderwerpen die in de woonvisie aan bod komen.

Toetsing van het bouwvoornemen aan de Woonvisie

De ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave en past qua maat en schaal binnen het stedelijk weefsel van het centrumgebied van Hilversum. Daarbij komt dat het woonprogramma aansluit bij de ambitie om het tekort aan (huur)woningen, bedoeld voor bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen, op te lossen. Bovendien blijkt uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dat het voorgenomen plan zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in een behoefte en aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

Wel kan met dit plan niet worden voldaan aan de gemeentelijke woningbouwverdeling van minimaal 30% sociale huur/koopwoningen, 50% middenhuur en 20% vrij. Initiatiefnemer van voorliggend plan heeft recent ook een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente over de herontwikkeling van de oude Wybertjesfabriek aan de Larensweg (postcodegebied 1221). De initiatiefnemer en de gemeente hebben gezamenlijk besloten om beide ontwikkelingen als één plan te zien en daar de gemeentelijke woningbouwverdeling op van toepassing te verklaren. Gecombineerd bestaan beide plannen in totaal uit 85 woningen, waarvan 27 sociale koopappartementen (32%), 43 middenhuur appartementen (51%) en 15 dure appartementen (17%). Met dit programma voldoet initiatiefnemer aan de gemeentelijke woningbouwverdeling. Voor de sociale koopappartementen (onderdeel van de herontwikkeling van de Wybertjesfabriek) geldt dat een zelfbewoningsplicht van 5 jaar gaan gelden. Dit gaat verder dan de 3 jaar die de gemeente normaliter hanteert. Door beide projecten op deze wijze als het ware als één ontwikkeling te beschouwen wordt in totaliteit de woonambities van de gemeente waargemaakt én kan de ruimtelijke kwaliteit van zowel de ontwikkeling aan de Prins Bernhardstraat als de Wybertjesfabriek verbeterd worden. In een memo dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, wordt de saldering nader toegelicht en uiteengezet.

Ambtelijke beantwoording adviseur Wonen (Mark Nijland)

In de Woonvisie is de sociale koopgrens niet benoemd. Wel is betaalbare/middeldure koop samengevoegd met een prijsgrens van €325.000 (de NHG grens). Aan de onderkant van dat spectrum zit de sociale koop, maar die kent dus geen max grens. De €255.000 ligt, gezien de lage rentes, momenteel redelijkerwijs binnen het bereik van sociale kopers.

Beleidsruimte Kabinet Sociale koop

Gemeenten krijgen meer ruimte om betaalbare koopwoningen te bouwen voor starters en middeninkomens. Het kabinet heeft hiervoor de maximaal toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen opgehoogd naar de Nationale Hypotheekgarantiegrens van € 325.000,-. Gemeenten

kunnen nu zelf bepalen tot welke prijsgrens (tot € 325.000,-) zij koopwoningen als sociaal bestempelen en of zij voor dit segment extra maatregelen treffen. Het kabinet wil er zo voor zorgen dat gemeenten dit jaar al extra mogelijkheden krijgen om meer sociale koopwoningen te bouwen tot deze prijsgrens, als onderdeel van de versnellingsstrategie die ook in de woondeal met de MRA is vastgelegd. Daarom is deze regeling bij wijze van experiment in de Crisis- en Herstelwet opgenomen. Deze wijziging is vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet per 2022 waarin deze grens zal worden opgenomen.

Ter onderbouwing van de sociale koop in relatie tot de NHG-grens zijn onderstaande homepages interessant;

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/10/10/bouwen-sociale-koopwoning-aantrekkelijker>

<https://publiekdenken.nl/nieuws/bestuurskracht/meer-ruimte-voor-sociale-koopwoningen/>

De Woonvisie sluit aan bij de beleidsruimte van het kabinet. In de Woonvisie wordt de sociale koopgrens niet expliciet benoemd, maar is de betaalbare/middeldure koop samengevoegd met een prijsgrens van € 325.000,-.