

Voorstel tot het combineren/salderen van de bouwplannen 'De Prins' en 'De Wybert'

Eliza Vastgoed is voornemens om in 2022 twee bouwplannen te gaan realiseren:

1. Bouwplan 'De Prins' in de Prins Bernhardstaat (centrumlocatie)
2. Bouwpan 'De Wybert' in de Larenseweg (locatie Wybertjesfabriek spoorzone 1221)

In 'De Prins' worden 29 appartementen gerealiseerd

Deze zijn onderverdeeld in:

- 25 middeldure huurappartementen
- 4 dure huurappartementen

In 'De Wybert' worden er, behalve dat de voormalige Wybertjesfabriek Larenseweg 123 wordt verbouwd en gerestaureerd t.b.v. het bedrijf Westerveld, 56 appartementen gerealiseerd.

Deze zijn, verdeeld over drie bouwvolumes en onderverdeeld in:

- 27 sociale koopappartementen
- 18 middeldure huurappartementen
- 11 dure huurappartementen

In het huidige beleid de gemeente Hilversum is o.a. dat er per bouwplan ten minste 33% woningen in het sociale segment gerealiseerd moeten worden.

1. De Prins

In 'De Prins' bevinden zich 25 middeldure huurwoningen en 4 dure huurwoningen en voldoet dus niet aan dit beleid. Het bouwplan 'De Prins' is een relatief klein plan bestaande uit 1 bouwvolume. Dit komt o.a. doordat er een boom gehandhaafd moet blijven, waardoor er op een ruimere afstand van de boom gebouwd moet worden dan de thans bestaande woningen.

Doordat het een betrekkelijk klein plan is, is het praktisch en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om dit gebouw op te gaan splitsen in meerdere bouwvolumes om de differentiatie van het programma in onder te brengen. Daarnaast heeft Eliza de intentie de woningen langjarig volledig in belegging te houden wat bij sociale verkoop niet mogelijk is en versplinterd eigendom de nodige nadelen met zich meebrengt.

Ondanks onze inspanningen is voor Eliza niet mogelijk gebleken om in het relatief kleine plan 'De Prins' 32 % sociale huur en of koop woningen te realiseren, zodat we op deze locatie niet kunnen voldoen aan het beleid van de gemeente. Dit zou helaas ook betekenen dat er geen 29 huurappartementen voor starters en/of één- en twee persoonshuishoudens in het centrum gerealiseerd kunnen worden. Bovendien blijft de enigszins verpauperde ruimtelijke structuur daar dan gehandhaafd, hetgeen eigenlijk stedenbouwkundig onwenselijk is.

2. De Wybert

Op de oude locatie van de oude Wybertjesfabriek is Eliza voornemens 56 woningen met ondergronds parkeren te realiseren waarbij onlangs een intentieovereenkomst is gesloten met de gemeente. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwvolumes met een binnentuin. Het gemeentelijke beleid gaat uit van een verdeling van minimaal 33% sociale huur / koopwoningen, 50% midden huur en 17% vrij. Dit komt neer op 17 woningen in het sociale segment, 28 woningen in het midden huur segment en 11 woningen in het vrije segment.

3. Salderingsregeling

Omdat het hier gaat om twee bouwplannen van dezelfde ontwikkelaar is het voorstel om beide plannen te combineren als ware het één bouwplan. Daarnaast is er in Hilversum en de regio vrijwel geen enkele sociale nieuwbouw koopwoning te koop, terwijl daar bij starters juist heel veel vraag naar is. Om zowel aan de 33% betaalbare woningen als aan de vraag naar sociale koopwoningen te voldoen, hebben wij het volgende voorstel:

De bouwplannen 'De Prins' en 'De Wybert' worden aangepast en gecombineerd tot één bouwplan en het aantal woningen en de verschillende segmenten worden gesaldeerd.

De 22 sociale huurwoningen in het 'straatblok' van de 'De Wybert', worden vervangen door 27 sociale koopappartementen.

Deze 27 sociale koopappartementen worden verkocht voor € 255.000,-.

In de gecombineerde plannen 'De Prins' en 'De Wybert' komt dan het volgende aantal appartementen:

'De Prins':

- 25 middenhuur appartementen (86%)
- 4 dure appartementen (14%)

Totaal: 29 woningen (100%)

'De Wybert':

- 27 sociale koopappartementen € 255.000,- (48%)
- 18 middenhuur appartementen (32%)
- 11 dure appartementen (20%)

Totaal: 56 woningen (100%)

Gecombineerd:

- 27 sociale koopappartementen € 255.000,- (32%)
- 43 middenhuur appartementen (51%)
- 15 dure appartementen (17%)

Totaal 85 woningen (100%)

Door beide plannen te combineren kunnen wij voldoen aan de gemeentelijke verdeling van minimaal 32% sociale huur / koopwoningen, 51% midden huur en 17% vrij.

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.

Tot slot willen wij middels het opnemen van een zelfbewoningsplicht en eventueel anti speculatiebeding, de woningen altijd bij de juiste doelgroep terecht laten komen, namelijk de starters.

4. Zelfbewoningsclausule

1. Eliza Vastgoed zal de woningen uitsluitend aanbieden en leveren, onder de navolgende door de projectnotaris op te stellen en door haar kopers te aanvaarden voorwaarden:

- *a. Zelfbewoningsplicht*

De eerste particuliere koper van iedere wooneenheid zal zich verplichten deze gedurende vijf jaar na oplevering zelf als hoofdverblijf te gebruiken, en niet voor langer dan twee maanden te

verhuren. Wederverkoop binnen deze looptijd zal uitsluitend geschieden aan een natuurlijk persoon onder de voorwaarde dat deze het kettingbeding voor de resterende looptijd overneemt. Met het hanteren van een termijn van vijf jaar gaan we met deze zelfbewoningsplicht verder dan de drie jaar die het college momenteel voorschrijft. We hebben hiervoor gekozen om zo voor een langere periode de woningen aan de beoogde startersdoelgroep te kunnen verbinden en het risico op verkoop aan beleggers de komende jaren te voorkomen. Daarmee hebben we voor oog dat de Hilversumse starter voor langere tijd voldoende mogelijkheden krijgt om in de eigen stad een eigen woning te kunnen betrekken. Als plaatselijke ontwikkelaar vinden we dit een belangrijk principe.

- b. Gemaximeerde huurprijs ná verloop zelfbewoningsplicht

Bij een wederverkoop vanaf vijf jaar na oplevering zal worden bedongen dat het de verkrijgen tot tien jaar na oplevering verboden is de woning te verhuren voor een prijs die hoger ligt dan de liberalisatiegrens.

- c. Boetebeding

De nakoming van voorgaande verplichtingen door de koper en haar verkrijgers zal worden verzekerd met een kettingbeding ten behoeve van de Gemeente Hilversum, verzwaard met een te verbeuren boete van 30% van de verkoopprijs in geval van onbevoegde verkoop, het niet-opleggen van voornoemde verplichtingen of het niet-nakomen van de zelfbewoningsplicht, althans 100% van de jaarhuurprijs in geval van onbevoegde of een te hoge huurprijs.

- d. Verlof van college van b&w

De koper van een woning zal door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum worden ontslagen uit voornoemde verplichtingen indien hij/zij aannemelijk maakt dat de goede ruimtelijke ordening daarbij niet in het geding is.

2. De verplichtingen zoals omschreven in lid 1, en het daaraan verbonden kettingbeding en de daartoe bedongen boete's, vervallen van rechtswege zodra een door de gemeenteraad van de gemeente Hilversum op grond van artikel 41 Huisvestingswet (nieuw) ingestelde verordening in werking is getreden, of tenminste drie maanden nadat de bevoegdheid daartoe bij wet aan haar is toegekend. De gemeente Hilversum zal het verval van deze verplichtingen en de mogelijkheid tot doorhaling van eerder bedongen kettingbedingen op verzoek van de betreffende koper op eerste verzoek schriftelijk bevestigen."

Middels het toepassen van bovenstaand voorstel gaat Eliza Vastgoed verder dan de voorschriften van het college. Door het verlengen van de zelfbewoningsplicht van 3 naar 5 jaar en door de huurprijs maximalisering na verloop van de zelfbewoningsplicht geeft dit zekerheid voor minimaal 10 jaar blijven in het sociale segment. Als lokale ondernemer hebben wij geen baat bij andere beleggers in deze ontwikkeling.

5. Doelgroepenverordening Hilversum

Sinds 1 december 2020 is de 'Doelgroepenverordening Hilversum' van kracht. In de verordening vindt een verdere uitwerking plaats over onder andere de definitie en prijs-/kwaliteitsverhouding van middeldure huurwoningen (plus). Een middeldure huurwoning heeft een aanvangsprijs vanaf de huurtoeslaggrens tot maximaal € 900,=. De middeldure huurwoning plus bevindt zich tussen de € 900,= en € 1.100,=. Verder is in de verordening vastgelegd dat middeldure huurwoningen binnen

1.200 meter van een OV-knooppunt een oppervlakte moeten hebben van tenminste 40 m² gbo. Voor de middeldure huurwoningen plus wordt binnen dit gebied gewerkt met een oppervlakte van tenminste 50 m² gbo. Voor beide woningtypen geldt dat 60 m² gbo als minimum oppervlakte wordt aangehouden indien ze op meer dan 1.200 meter van een OV-knooppunt liggen.

Voor zowel de ontwikkeling 'De Prins' als voor 'De Wybert' geldt dat ze binnen de afstandsnorm van 1.200 meter van een OV-knooppunt liggen. Uit het voorlopig ontwerp van De Wybert volgt dat de middeldure huurwoningen wat betreft oppervlakte variëren tussen de 47 m² gbo en 88 m² gbo. De middeldure huurwoningen van De Prins variëren tussen de 40 m² gbo en 78 m² gbo. Dat maakt dat voldaan wordt aan de minimale maatvoeringseis van 40 m² gbo voor middeldure huurwoningen, zoals opgenomen in de doelgroepenverordening. Voor enkele woningen binnen beide ontwikkelingen geldt dat ze niet passen binnen de definitie voor middeldure huurwoningen plus, omdat ze kleiner zijn dan 50 m² gbo. Deze woningen hebben daarom een aanvangsprijs vanaf de huurtoeslaggrens tot maximaal € 900,=. Zo sluiten we met beide ontwikkelingen aan op de kaders uit de Doelgroepenverordening Hilversum.

6. Ruimtelijke kwaliteit

Het Centrum grenst aan de Spoorzone en maakt daar met het Stationsgebied ook deel van uit. Voor deze Spoorzone wordt de komende tijd een visie opgesteld. In de aanzet daartoe stelt de gemeente dat in de Spoorzone en in het Centrum een substantieel deel van de woningbouwopgave uit de Woonvisie kan worden gerealiseerd. In de omgeving rond het station wordt daartoe gestreefd naar een centrumstedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu sluit naadloos aan bij de behoefte die er is aan 1- en 2-persoonshuishoudens, zowel sociaal als middelduur. Het voorgenomen bouwplan in de Prins Bernhardstraat voorziet dus voor een deel in deze behoefte en kan een goede bijdrage hieraan leveren met woningen voor jonge mensen en starters op de woningmarkt. Juist deze groepen wonen graag in een omgeving met veel (centrum)voorzieningen. Bovendien wonen ze ook graag dicht bij het station, mede omdat velen vaak eerder gebruik maken van het openbaar vervoer dan van een auto om naar hun werk te gaan. In dit bouwplan bevinden zich 29 huurwoningen variërend in grootte van 47 m² tot ca 88 m².

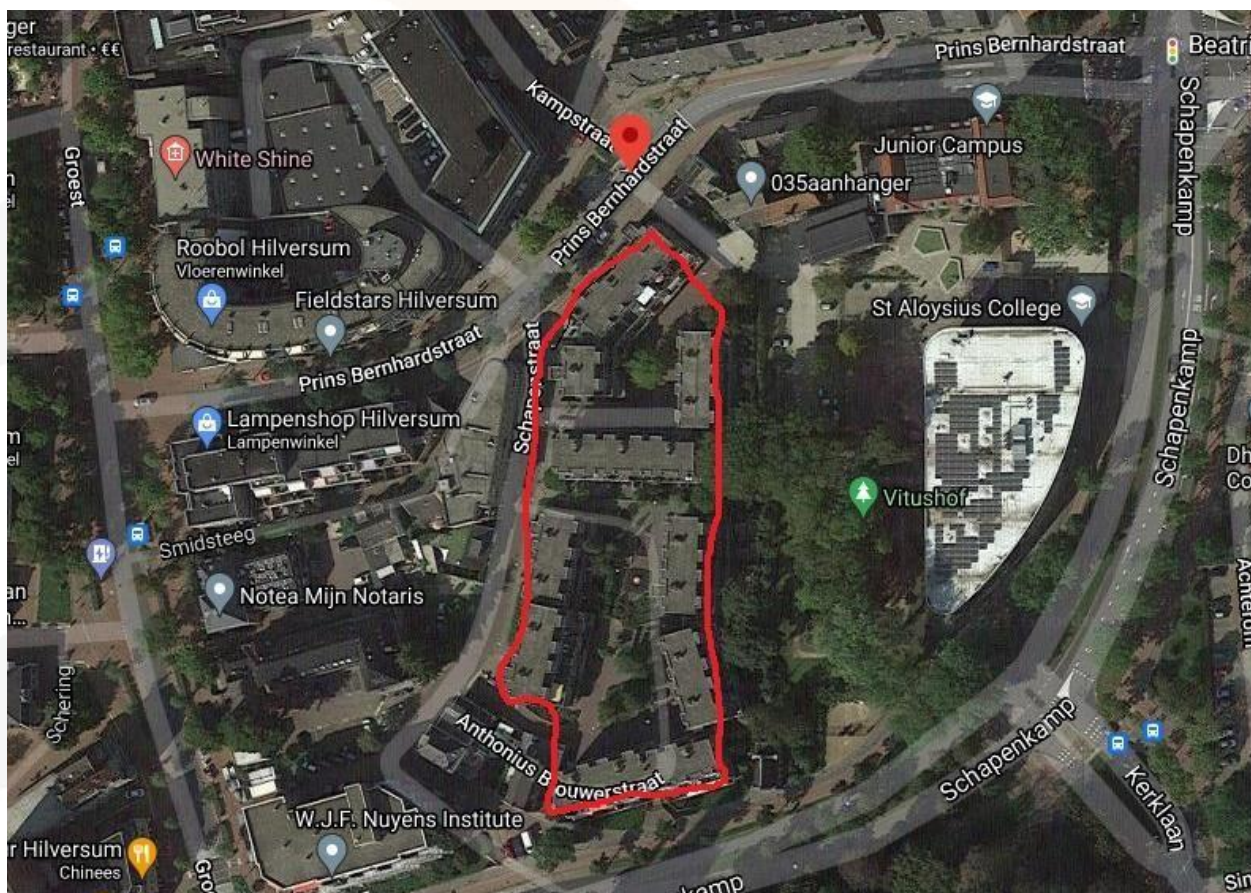
De gemeente heeft als doelstelling om bij nieuwbouw te streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit, die ook goed past in de directe omgeving. De laatste tijd zijn er dan ook al op verschillende plekken in Hilversum en ook in het Centrum een aantal kwaliteitsimpulsen geweest. Een aantal gebouwen is getransformeerd en/of gerestaureerd, de openbare ruimte is fraaier ingericht, maar ook bij nieuwbouw is de ruimtelijke en architectonische kwaliteit flink toegenomen of zal binnenkort gaan toenemen. Denk daarbij o.a. aan de nieuw ingerichte Markt en de Kop van de Groest, de nieuwe Vue-bioscoop, Mout en Vida en onze eigen ontwikkeling op de plek van de City Bioscoop. Overige kwaliteitsverbeteringen zijn te zien bij de nieuwbouw op de plek van de voormalige ING-bank, bij de nieuwe woningen aan het Melkpad, maar ook in de directe nabijheid van dit bouwplan in de Prins Bernhardstraat met een prachtige nieuwe Aloysiussschool, een fraai ingericht parkje daarbij en dan recent ook nog de restauratie van de oude Aloysiussschool. Maar ook buiten het centrum is en wordt de ruimtelijke kwaliteit flink verhoogd met o.a. de ontwikkelingen langs de Larenseweg (Melkfabriek en Lucent-terrein), Villa Industria, Anna's Hoeve en de bijzondere woontoren aan het Oosterengweg-Van Linschotenlaan. Ook zijn er ambitieuze plannen om het totale stationsgebied een volledig nieuwe uitstraling te gaan geven met fraaie nieuwe

bebouwing en een volledige herinrichting van de openbare ruimte. De omgeving van de nabij gelegen Prins Bernhardstraat kan daarbij niet achterblijven.

In de Prins Bernhardstraat bevinden zich thans niet echt gebouwen of complexen met een bijzondere architectonisch kwaliteit. Vooral het naast het bouwplan gelegen appartementengebouw, maar ook het zwaar ogende politiekantoor, zijn geen aantrekkelijke gebouwen en hebben een matige architectonische uitstraling. De Prins Bernhardstraat, die toch een belangrijke toegangsweg is naar het Centrum (Hilvertshof) kan daarom wel een kwaliteitsimpuls gebruiken. Een nieuw gebouw, stedenbouwkundig passend in de schaal van de omgeving en met een bijzondere architectonische expressie is hier dan ook wenselijk.

7. Omgeving

Naar aanleiding van onderzoek in de BAG en het Kadaster blijkt dat woningen in de omgeving van de Prins Bernhardstraat voornamelijk in het sociale huur en koopsegment vallen. Een gedeelte van deze woningen betreft particulier eigenendom met koopsommen van onder de €250.000,- en een gedeelte sociale huur in eigendom bij de Alliantie. (zie bijlage). Het toevoegen van 29 middel dure en dure huurwoningen zal derhalve zorgen voor een gezonde diversificatie in woningaanbod in deze centrum omgeving.



Figuur 1 Onderzochte bouwwerken

Samenvattend

Door de twee bouwplannen 'De Prins' en 'De Wybert' van Eliza Vastgoed te combineren en de woningaantallen te combineren en te de woningcategorieën te salderen, kunnen in het 'gecombineerde' bouwplan 83 appartementen worden gerealiseerd.

32% (27 appartementen) hiervan zijn sociale koopappartementen van € 255.000,-, waarmee dit 'gecombineerde' bouwplan voldoet aan het beleid van de gemeente Hilversum.

Zowel in de Prins Bernhardstraat als in de Larenseweg neemt de ruimtelijke kwaliteit toe en kunnen er 85 nieuwbouwwoningen in Hilversum worden gerealiseerd. Maar liefst 70 van deze appartementen (83%) behoren tot het sociale en middensegment.

Casper Landeweerd,

Eliza Vastgoed