

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc college van B en W
cc pers

DATUM 21 april 2022
ZAAKNUMMER 1110535
BEHANDELD DOOR Annemieke Tempelaars/ Wouter Jungst
TELEFOON (035) 629 2862
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Kwartaalplanning wonen 2022

Geachte raads- en commissieleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van diverse onderwerpen binnen de portefeuille wonen. Op 7 juli 2021 heeft u de [Woonvisie 2021-2030](#) vastgesteld. Verschillende onderwerpen in deze woonvisie vragen om uitvoering. Daarnaast heeft het college met de [collegebrief](#) van 30 november 2021 toezegging gedaan voor het aanbieden van een planning van de afspraken die in het kader van de Woonvisie en op andere momenten zijn gemaakt. Met deze kwartaalplanning voor 2022 geven wij u inzicht in de acties die worden uitgevoerd en de producten die worden opgeleverd. Daarnaast geven we per onderwerp een toelichting op de stand van zaken.

Opkoopbescherming

Eén van de doelen uit de woonvisie is woningzoekenden optimale keuzemogelijkheden bieden. Dit willen wij onder andere doen door goede benutting van de bestaande woningvoorraad. Een grote groep huishoudens die op zoek is naar een betaalbare koopwoning ondervindt concurrentie op de woningmarkt van particuliere beleggers. Om de koopwoningen die op de markt komen beschikbaar te houden voor deze woningzoekenden voeren we een opkoopbescherming in.

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming op te nemen in de huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk om, in aangewezen gebieden, een verbod in te stellen op het verhuren van nieuw aangekochte woningen. Zonder vergunning van burgemeester en wethouders is het dan niet mogelijk een woning te verhuren. De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen. Deze schaarste moet met een onderbouwing bij de huisvestingsverordening worden aangetoond. Voor deze onderbouwing zijn onder andere Woz-data per wijk nodig en data van het kadaster over het aantal buy-to-let transacties. In opdracht van de regio Gooi en Vechtstreek wordt de benodigde onderbouwing momenteel uitgevoerd. De voor de opkoopbescherming benodigde

wijziging van de Huisvestingsverordening wordt naar verwachting in september aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden.

Toewijzing middeldure huurwoningen

Met toewijzingsregels voor middeldure huurwoningen willen we er voor zorgen dat deze woningen daadwerkelijk bij de betreffende de woningzoekenden met een (laag) middeninkomen terecht gaan komen. Voor het toewijzen van middeldure huurwoningen moeten regels vastgelegd worden in de Huisvestingsverordening. Over het opnemen van toewijzingsregels in de huisvestingsverordening is motie [M20-108](#) aangenomen. Met deze motie wordt het college verzocht ervoor zorg te dragen dat de huisvestingsverordening in werking is voor de eerstvolgende toewijzing van woningen waarop de doelgroepenverordening van toepassing is. De uitvoering van deze toewijzingsregels is echter complex. Daarom komen wij eerst bij u terug met een voorstel voor de uitvoering en bijbehorende kosten voor deze regeling. Wij willen u met dit voorstel inzicht geven in de gevolgen van de regeling en indien nodig vragen om een aantal richtinggevende keuzes te maken. De tweede stap is vervolgens de besluitvorming over de regels in de Huisvestingsverordening.

Actualisering Huisvestingsverordening

In de huidige Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 zijn regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen in het bezit van corporaties opgenomen. Deze regels zijn in de regio afgestemd, waardoor sprake is van een regionaal systeem voor de verdeling van woonruimte (met Woningnet als aanbodmedium). Op grond van de Huisvestingswet moet iedere vier jaar de huisvestingsverordening worden geactualiseerd. In de tweede helft van 2022 start de regio het traject van actualisering, zodat uiterlijk juni 2023 een nieuwe huisvestingsverordening kan worden vastgesteld. We koersen erop dat gelijktijdig met deze nieuwe huisvestingsverordening de toewijzingsregels voor middeldure huurwoningen worden toegevoegd.

Verdichtingsstudies en flexwonen

Een andere doelstelling uit de woonvisie is het toevoegen van woningmarktsegmenten die ontbreken. Hierbij willen we ruimte bieden aan de behoefte van bijzondere groepen in de vorm van initiatieven voor flexwonen. Hiervoor zijn drie trajecten opgestart: een verdichtingsstudie voor zowel de Hilversumse Meent als voor de wijk Kerkelanden en een onderzoek naar de mogelijkheden voor flexwonen op het Circusterrein. De verdichtingsstudie voor de Meent wordt voor de zomer aan uw raad aangeboden. Aan de verdichtingsstudie van Kerkelanden wordt gewerkt, naar verwachting wordt deze in oktober aangeboden. Het onderzoek naar flexwonen op het Circusterrein is complexer en kan niet los worden gezien van andere activiteiten voor de ontwikkeling van deze locatie. Informatie over de voortgang van flexwonen op het Circusterrein zal vanuit de projectleiding worden aangeboden.

Wijkgerichte uitvoering woonvisie

In de woonvisie is verder opgenomen om samen met inwoners en partners wijkgerichte uitvoeringsagenda's op te stellen. Op 2 februari 2022 is de motie 'aan de slag met wijkgerichte uitvoering Woonvisie' aangenomen ([M22-07](#)). Daarbij is het college verzocht om een aanpak te ontwikkelen om met twee pilot-buurtten aan de slag te gaan met de wijkgerichte uitvoering van de woonvisie. In de motie wordt daarbij aandacht gevraagd voor de integraliteit van de benodigde wijkanalyses en het organiseren van een zogeheten buurtconferentie. Het plan van aanpak voor deze wijkgerichte uitvoeringsagenda's bieden wij u naar verwachting in september aan.

Bij vaststelling van de Woonvisie 2021-2030 is het amendement 'Regie op de Woonvisie' [A21-113](#) aangenomen. In dit amendement is opgenomen dat de uitvoeringsagenda behorende bij de woonvisie jaarlijks wordt besproken. De uitvoeringsagenda bevat een doorkijk naar de volgende jaren, waarbij inzicht gegeven wordt in de te maken keuzes. Gezien de beperkte capaciteit op wonen de afgelopen maanden, wordt deze kwartaalplanning als uitvoeringsagenda van 2022 gezien. In het vierde kwartaal van 2022 bieden wij u een uitvoeringsagenda voor 2023 aan.

KWARTAAL 2

JULI	Flexwonen- verdichtingsstudie Hilversumse Meent
-------------	---

KWARTAAL 3

SEPTEMBER	Opkoopbescherming (aanpassing van de huisvestingsverordening)
SEPTEMBER	Plan van aanpak wijkgerichte uitvoering
OKTOBER	Notitie uitvoering toewijzing middeldure huur
OKTOBER	Flexwonen- verdichtingsstudie Kerkelanden

KWARTAAL 4

DECEMBER/2023	Regio : actualiseren regionale huisvestingsverordening lokaal: toewijzingsregels middeldure huurwoningen (aanpassing huisvestingsverordening)
----------------------	--

N.B. genoemde producten worden gemaakt in samenwerking met collega's van andere disciplines. Wonen is bij de levering van deze producten afhankelijk van de capaciteit van andere teams.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top