

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

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

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 1 februari 2024
ZAAKNUMMER 1389715
BEHANDELD DOOR Rozemarijn de Heer
TELEFOON (035) 629 2615
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Collegebrief planning wonen januari 2024

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van diverse onderwerpen binnen de portefeuille wonen. Op 29 september 2023 heeft u van ons de [collegebrief planning wonen september 2023](#) ontvangen. Hierin hebben wij aangegeven dat wij, gelet op de vele onderwerpen die spelen binnen het thema wonen, uw raad in het vervolg iedere vier maanden met een collegebrief op de hoogte brengen van de voortgang op wonen.

1. Nieuwe wet- en regelgeving

Er is veel nieuwe wet- en regelgeving rond wonen. Op 17 oktober 2023 hadden wij daarom voor raadsleden een thema-avond georganiseerd over onderstaande wetswijzigingen en de impact daarvan op het woonbeleid. Per wetswijziging geven wij de voortgang aan.

1.1. Wet Goed Verhuurderschap

Op grond van de Wet Goed Verhuurderschap is per 1 januari 2024 in de regio Gooi en Vechtstreek het meldpunt goed verhuurderschap in werking getreden. Via de [website](#) van het Regionaal Urgentie bureau Gooi en Vechtstreek (RUB) kunnen huurders, woningzoekenden en omwonenden, gratis en eventueel anoniem, meldingen maken over ongewenst verhuurgedrag. Deze meldingen worden afhankelijk van categorie en anonimiteit verstuurd en afgehandeld door de gemeente, de Sociaal Raadslieden en Discriminatie.nl Gooi en Vechtstreek (Voormalig Meldpunt Discriminatie Gooi en Vechtstreek).

Hiermee hebben wij invulling gegeven aan de toezegging T23/42: Wethouder Walters zegt toe om uiterlijk 1 januari 2024 invulling te geven aan het openen van een meldpunt waar huurders anoniem en kosteloos terecht kunnen met klachten over ongewenst verhuurgedrag.

In de collegebrief planning wonen september 2024 ontvangt u de voorlopige evaluatie van het meldpunt met, indien nodig, wijzigingen/ aanscherpingen in de aanpak.

1.2. Wetsvoorstel Betaalbare Huur

Dit wetsvoorstel regelt dat veel meer huurwoningen een huur krijgen die wordt gemaximeerd door het puntenstelsel (WWS). Meer informatie over dit wetsvoorstel kunt u [hier](#) lezen. De Raad van State heeft een [advies](#) op dit wetsvoorstel uitgebracht, waarbij zij aangeven dat het onduidelijk is of woningzoekenden geholpen zijn met de Wet betaalbare huur. Het is voor nu onduidelijk of er nog aanpassingen in het wetsvoorstel worden gedaan en wanneer het richting de Tweede Kamer gaat. Vooralsnog is het wel het voornemen van het demissionair kabinet dat dit wetsvoorstel vanaf juli 2024 ingaat ([hier](#) kunt u de voortgang volgen). Zodra er een besluit is genomen over de inwerkingtreding van deze wet, komt er een collegebrief met informatie hoe binnen de huidige wetgeving middenhuur gereguleerd kan worden (T23/10: Wethouder Walters zegt een collegebrief toe met informatie hoe binnen de huidige wetgeving middenhuur gereguleerd kan worden).

1.3. Wetsvoorstel Vaste Huurcontracten

Dit wetsvoorstel regelt dat vaste huurcontracten weer de norm worden. De Tweede Kamer heeft minister De Jonge gevraagd om binnen deze nieuwe wet voor specifieke doelgroepen een uitzondering te maken. Dat betekent dat tijdelijke verhuur in sommige situaties mogelijk blijft. De groepen waarvoor de uitzondering gaat gelden worden nu vastgelegd in aanvullende regelgeving. Minister de Jonge zal de gevraagde uitzonderingen vaststellen door middel van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvBU). Deze AMvBU is tot beging december in consultatie en wordt daarna voorgelegd aan de Eerste en Tweede Kamer. Zowel de wet als de AMvBU worden naar verwachting op 1 april of uiterlijk 1 juli 2024 van kracht. Iedereen die vanaf dat moment een nieuw huurcontract afsluit, valt onder de nieuwe regels.

2. Voortgang woondossiers

Hieronder melden wij per dossier de belangrijkste ontwikkelingen.

2.1. Huisvestingsverordening 2024

[De Huisvestingsverordening regio Gooi en Vechtstreek 2024](#) is vastgesteld en is ingegaan per 1 januari 2024.

2.2. Doelgroepenverordening

Op 31 december 2023 is de [wijziging](#) van de doelgroepenverordening in werking getreden. Ook voor sociale huurwoningen geldt nu een minimum oppervlakte. Hiermee is voldaan aan toezegging T23/95.

2.3. Voorrangsregel Cruciale Beroepsgroepen

In het coalitieakkoord van Hilversum en Gooise Meren 2022-2026 is voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden, zoals opgenomen in het wetsvoorstel wijziging [Huisvestingswet](#) 2014, te benutten voor het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepen. Omdat niet alle regiogemeenten de ambitie hebben uitgesproken om voorrang te geven aan deze cruciale beroepsgroepen is er in het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van 25 mei 2023 afgesteld om de voorrangsregel alleen voor de gemeenten Hilversum en Gooise Meren vorm te geven als experiment, waartoe de Huisvestingsverordening 2024 onder art. 6.2 ruimte geeft.

Het experiment om woningzoekenden met een cruciaal beroep onder voorwaarden voorrang te geven op een sociale huurwoning is per 1 januari 2024 ingegaan en heeft een looptijd van 1 jaar. Woningzoekenden kunnen zich hiervoor registreren op de [website](#) van het Regionaal Urgentie bureau Gooi en Vechtstreek. Op deze website is ook alle informatie te vinden over het experiment waaronder de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het experiment. Dit jaar ontvangt u een evaluatie van dit experiment met daarbij een voorstel over de wenselijkheid van voortzetting van deze voorrangsregeling en hoe dit te regelen.

2.4. Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen. Een schaarste onderzoek, uitgevoerd door RIGO, heeft laten zien dat er in drie Hilversumse wijken voldoende mate van schaarste is om opkoopbescherming in te mogen voeren. Momenteel zien wij echter dat steeds minder woningen in Hilversum worden opgekocht. In 2022 ging dit nog maar om 47 woningen. Tijdens een bijeenkomst met makelaars eind 2023 kwam terug dat er ondertussen nauwelijks woningen worden opgekocht door investeerders. Deze dalende trend is waarschijnlijk het gevolg van een combinatie van factoren welke voorlopig nog gelden:

1. Verhoging overdrachtsbelasting;
2. Andere fiscale behandeling tweede woningen in BOX 3;
3. Wet betaalbare huur;
4. Andere dreigende gemeentelijke sturing.

Uit de 'benen op tafel sessie' is naar voren gekomen dat de urgentie om de regeling nu in te voeren is afgenomen. Wel was de teneur dat het fijn zou zijn een dergelijk instrument achter de hand te hebben voor in het geval dat de markt verandert.

Op 10 april 2024 staat een Beeldvormende sessie (BVS) op de planning waarin dieper wordt ingegaan op de opkoopbescherming. In deze BVS gaan wij onder andere in op de keuzes die moeten worden gemaakt en de consequenties die de invoering heeft op de (handhavings-)capaciteit en financiële middelen van de gemeente. Daarbij wordt ook ingegaan op de uitvoering van de zelfbewoningsplicht (Wethouder Heller zegt toe, het advies (variant 4) van de PvdA uit het voorstel over te nemen en de uitvoering van de zelfbewoningsplicht via een wijziging van de huisvestingsverordening te gaan voorbereiden ([T21/36](#))).

Vervolgens wordt opkoopbescherming in het tweede kwartaal ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Bij invoering van opkoopbescherming wordt de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 aangepast middels een lokale toevoeging, waarbij ook de zelfbewoningplicht wordt meegenomen.

2.5. Leegstandsverordening

In de Collegebrief planning wonen september 2023 is aangegeven dat er nog onvoldoende zicht was op de omvang en aard van de leegstand in Hilversum en dat RIGO de opdracht heeft gekregen om dit in kaart te brengen. RIGO heeft hier de afgelopen periode aan gewerkt en op 8 februari 2024 staat de eindbijeenkomst met RIGO gepland. Daaropvolgend wordt een voorstel voor de aanpak van leegstand in Hilversum gemaakt en, in combinatie met opkoopbescherming, behandeld in de BVS van 10 april 2024. In de BVS komen de bevindingen van RIGO aan bod en gaan we de opties langs om leegstand in Hilversum aan te pakken.

Evenals bij de opkoopbescherming is ook hier de planning erop gericht om in het tweede kwartaal van 2024 een raadsbesluit over de leegstandsverordening te nemen.

2.6 Wijkgerichte uitvoeringsagenda De Meent

De gemeenteraad heeft op 17 mei 2023 [de startnotitie uitvoeringsagenda Wonen in de Meent](#) vastgesteld. Op 23 mei 2023 vond de eerste wijkbijeenkomst 'Wonen in de Meent' plaats. Het verslag is [hier](#) terug te lezen.

Met de [beantwoording van de artikel 41 vragen van Democraten Hilversum inzake Mooie Meent](#) bent u op 22 juni 2023 geïnformeerd over de voortgang op het onderzoek naar de haalbaarheid om nieuwe woningen in de Meent toe te voegen.

Sindsdien is de [integrale wijkanalyse](#) afgerond. Deze integrale wijkanalyse is opgebouwd uit een beleidskader en maakt gebruik van verschillende onderzoeken, zoals het woonbehoefteonderzoek dat begin 2023 is uitgevoerd onder de meentbewoners. De analyse eindigt met een sterkte- en zwakteanalyse en geeft zo een goed beeld van wat belangrijk is om rekening mee te houden voor prettig te wonen in De Meent, ook in de toekomst.

Vervolgens hebben wij twee wijkbijeenkomsten georganiseerd in januari 2024 om van de Meentbewoners zelf ideeën te horen over wat zij belangrijk vinden voor de invulling van de woonopgave in hun wijk. De invulling van deze twee wijkbijeenkomsten is (evenals de wijkanalyse) in samenspraak met de klankbordgroep bestaande uit Meentbewoners, de leden van de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent en de woningcorporaties gebeurd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn Meentbewoners onder leiding van gespreksleiders van de gemeente met behulp van een ontwerpinstrument met elkaar in gesprek gegaan over concrete mogelijkheden om aan de woonopgave in De Meent te voldoen en welke interventies op andere beleidsterreinen van belang zijn voor prettig wonen (bijvoorbeeld groen en mobiliteit). Dit bijeenkomsten waren zeer geslaagd en uiteindelijk hebben ruim 160 Meentbewoners actief meepraat en ideeën gegeven.

Naar aanleiding van de toezegging [T23/40](#) organiseren wij op 13 februari aanstaande een meedenksessie voor de gemeenteraadsleden. Tijdens deze sessie nemen we u mee in de resultaten die de twee wijkbijeenkomsten hebben opgeleverd. Dit wordt gedaan door middel van het eerdergenoemde ontwerpinstrument. U kunt tijdens deze avond meedenken over de manier waarop de opbrengsten van de participatie worden verwerkt en het kader van de Wijkgerichte Uitvoeringsagenda Wonen in De Meent.

De planning is erop gericht in het vierde kwartaal van 2024 de Uitvoeringsagenda Wonen in De Meent ter besluitvorming aan u als raad voor te leggen. In dit document wordt, overeenkomstig de gedane toezegging [T23/39](#), ingegaan op de effecten van de Uitvoeringsagenda op andere beleidsterreinen.

2.7. Woonmonitor

De Rekenkamer Hilversum heeft in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van het woonbeleid. Het rapport is door u besproken in de vergadering van 15 november 2023. Naar aanleiding van het rekenkameronderzoek en uw besluit daarop werken wij aan een woonmonitor. De eerste woonmonitor wordt voor de zomer in de Commissie Ruimtelijke ordening en Projecten ter bespreking aan u aangeboden.

Daarnaast bent u in de vorige brief geïnformeerd over de komst van een regionale woonmonitor. Deze woonmonitor is nog niet beschikbaar. Op het moment dat dat wel zo is, zullen wij u hierover informeren.

2.8. Prestatieafspraken

Op 4 juli 2023 zijn de [Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027](#) getekend. Deze zijn met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023 geldig. Tijdens het Bestuurlijk Overleg op 23 november 2023 hebben wij gezamenlijk afgesproken hoe wij de voortgang op de prestatieafspraken gaan monitoren. Tijdens het eerstvolgende Bestuurlijk Overleg op 18 april 2024 nemen wij de ingevulde monitor gezamenlijk met de corporaties en hun huurdersbelangenverenigingen door.

Verder hebben corporaties het voornemen om de raad vaker informeel bij te praten over hun activiteiten. Zo organiseerden de corporaties op 21 november een thema avond over de belangrijkste thema's waar corporaties aan werken. Voor 9 april 2024 volgt een uitnodiging voor een fietstocht voor raadsleden met de corporaties. Hierbij worden verschillende woningbouwlocaties bezocht, waarbij aspecten als woningbouw in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en bevordering van leefkwaliteit worden meegenomen.

2.9. Woonzorgvisie

Eind 2022 hebben de wethouders wonen en sociaal domein van de regio Gooi en Vechtstreek besloten om een kwartiermaker te laten onderzoeken hoe de kernpartners aankijken tegen de aanpak van de woonzorgopgave voor ouderen en aandachtsgroepen. Op basis van deze verkenning is besloten een regionale woonzorganalyse uit te voeren onder leiding van een procesbegeleider en in samenwerking met relevante partners. Naar verwachting is deze regionale woonzorganalyse in februari 2024 gereed. De regionale woonzorganalyse dient vervolgens als belangrijke input voor de Woonzorgvisie Hilversum, waarvan de ontwikkeling in 2024 gaat starten. Vóór 1 januari 2026 dienen alle gemeenten een woonzorgvisie te hebben.

3. Overzicht van de planning

KWARTAAL 1 2024

JANUARI	Collegebrief planning wonen januari 2024
13 FEBRUARI	Meedenksessie: Wijkgerichte uitvoeringsagenda Wonen De Meent

KWARTAAL 2 2024

9 APRIL	Fietstocht met corporaties
10 APRIL	Beeldvormende sessie: Opkoopbescherming en Leegstandsverordening
MEI	Collegebrief voortgang Prestatieafspraken (inclusief monitor voorraadontwikkeling)
MEI	Collegebrief planning wonen mei 2024
JUNI/ JULI	Raadsvoorstel Opkoopbescherming
JUNI/ JULI	Raadsvoorstel Leegstandsverordening
JUNI/ JULI	Eerste opzet woonmonitor ter bespreking in commissie

KWARTAAL 3 2024

SEPTEMBER	Collegebrief planning wonen september 2024
-----------	--

KWARTAAL 4 2024

OKTOBER	Raadsvoorstel uitvoeringsagenda Wonen in De Meent
NOVEMBER	Evaluatie experiment voorrangsregel cruciale beroepsgroepen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top