

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

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

Aan de gemeenteraad
Cc College van B&W
Cc Pers

DATUM 10 maart 2021
ZAAKNUMMER 751988
BEHANDELD DOOR M. Nijland
TELEFOON (035) 629 2671
UW KENMERK
BIJLAGEN -
BETREFT Teller van Heller update 1 maart 2021

Geachte dames en heren,

Eind september 2020 is de eerste versie van de Teller van Heller verschenen, waarin wordt weergegeven hoever de gemeente is met het bereiken van de '1.000 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens'. In deze brief geven we u een update van de teller, met als meetdatum 1 maart 2021. We doen dit op dezelfde manier als we in de collegebrief van 24 september 2020 hebben gedaan. Eerst kijken we naar opgeleverde woningen, daarna naar de harde plannen en tot slot naar de potentiële plannen.

We zijn als college erg blij dat we de ambitie van 1.000 woningen hebben gehaald. Maar daarmee zijn we er natuurlijk nog niet. We zetten ons in om vanzelfsprekend zoveel mogelijk woningen ook daadwerkelijk gebouwd te krijgen. Daarnaast blijven we doorgaan met de ontwikkelingen van plannen, zodat we ook voor de komende jaren voldoende woningbouwplannen hebben om in de hoge behoefte te kunnen voorzien.

1.000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens

We hebben de ambitie om ten minste 1.000 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens toe te voegen in Hilversum dan wel hard in plannen op te nemen. We zorgen dat u als raad jaarlijks wordt geïnformeerd over de opgeleverde woningen en status omtrent zowel actuele als toekomstige woningbouwprojecten. Hieronder gaan we in op de wijze waarop de voortgang van de 1.000 woningen meten.

Wijze van tellen / definities

In het coalitieakkoord hebben we benoemd dat we aan de slag gaan met “het uitbreiden van de woningvoorraad met minimaal 1000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (zowel voor jongeren als ouderen). Dit realiseren we voor een groot deel in deze collegeperiode. Voor het overige zorgen we dat er aan het einde van deze collegeperiode ruimtelijke plannen hard zijn.”

Het tellen van en het rapporteren over de 1.000 woningen doen wij zo zorgvuldig en transparant mogelijk en op de volgende manier: qua definitie houden wij aan dat een woning voor een één- of tweepersoonshuishouden een appartement is. Wij tellen een woning alleen mee voor de 1.000 wanneer deze een netto toevoeging aan de voorraad betreft. Met andere woorden, wanneer er woningen gesloopt zijn, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, dan worden deze logischerwijs van de totale toevoeging afgetrokken. Daarnaast hebben we in het coalitieakkoord gezegd voor het overige de 1.000 woningen hard in de plannen komen. Hiermee bedoelen we bestemmingsplannen met woningbouw voor een- of tweepersoonshuishoudens die in deze coalitieperiode zijn aangepast.

Voor het berekenen van de 1.000 woningen resulteert dit in de volgende rekensom: opgeleverde woningen in deze coalitieperiode (nieuwbouw en transformatie, minus sloop) + woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan in deze coalitieperiode is aangepast.

Hieronder lichten we deze onderdelen afzonderlijk toe en tellen we deze op in de Teller.

Opleveringen¹

In 2018, 2019 en 2020 zijn er in Hilversum respectievelijk 272, 386 en 302 woningen netto toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 190, 328 en 181 appartementen. Hoe deze cijfers tot stand komen ziet u hieronder:

Jaar				Netto toevoeging	Naar type (bruto)		Naar type (netto)	
	Nieuwbouw	Transformatie	Sloop		Eengezins-woning	App. (1-2p)	Eengezins-woning	App. (1-2p)
2018	276	0	4	272	86	190	82	190
2019	421	53	88	386	62	412	58	328
2020	234	70	2	302	123	181	121	181
2021 ²	6	15	0	21	6	15	6	15
Totaal	937	138	94	981	277	798	267	714

Toelichting bij de tabel: Nieuwbouw zijn woningen die nieuw zijn gebouwd. Transformatie betreft de bouw van woningen in een pand dat voorheen een andere bestemming had (zoals een kantoor). Sloop betreft woningen die zijn gesloopt (vrijwel uitsluitend t.b.v. nieuwbouw). Bij 'bruto' ziet u alle woningen die zijn gebouwd, bij 'netto' ziet u alle woningen die zijn toegevoegd (dus de gesloopte woningen zijn hiervan afgetrokken).

In 2018 kwam nieuwbouw uit projecten waaronder Anna's Hoeve, Hof van Holland, Belvedere, Dasselaarstraat en Mickelersstraat. In 2019 kwam nieuwbouw uit projecten waaronder Lucent, Anna's Hoeve, Monnikenberg, KRO-locatie, Noord en Nieuw Zuid. Transformatie vond plaats bij Noordse Bosje 16-18 waar de Alliantie woningen opleverde. De gesloopte woningen stonden in Noord, waar de Alliantie nu nieuwe woningen bouwt en oplevert.

¹ Bij het tellen van nieuwe woningen wordt intramuraal vastgoed niet meegeteld. Hoewel deze verblijfplaatsen wel een individueel adres hebben, worden deze niet gezien als woning. Deze woningen zijn namelijk niet vrij te koop of te huur. Daarnaast voert intensieve zorg de boventoon, waardoor verblijf op deze locaties essentieel is (denk bijvoorbeeld aan een ziekenhuis of 'verzorgingstehuis'). Bewoners kunnen deze plek vanwege hun omstandigheden niet inwisselen voor een andere verblijfplaats. Dit vinden wij essentiële voorwaarden om een woning als toevoeging te zien aan de woningvoorraad. Dat neemt echter niet weg dat intramuraal vastgoed wel degelijk een belangrijke rol speelt op de woningmarkt i.v.m. doorstroming.

² tot 1 maart 2021

In 2020 kwam de nieuwbouw uit projecten zoals de Verschurestraat in Noord (ter vervanging van de gesloopte woningen uit 2019), Lucent, Anna's Hoeve en de Orchidee.

Woningbouwplannen en planvorming

Deze coalitieperiode wordt de oplevering van een aantal projecten verwacht, welke een bijdrage zullen leveren aan de 1.000 woningen. Momenteel is een aantal plannen in aanbouw, namelijk in Noord aan de Van Dijkstraat (52) en Lieven de Key (62). Wanneer we deze plannen optellen zien we dat nog minstens 114 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in deze coalitieperiode verwachten op te leveren.

In deze coalitieperiode zijn ook al enkele bestemmingsplannen vastgesteld voor projecten met woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit zijn: Kapelplaats (50), Postkantoor (18), Nieuweg 9 (34) en Stationsgebied (260). Samen zijn deze plannen goed voor circa 427 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Verder zitten er een aantal locaties in de pijplijn voor planvorming, waar grotere aantallen woningen voor één en tweepersoonshuishoudens gerealiseerd gaan worden. Woningbouwlocaties waarvan we verwachten dat de planvorming deze coalitieperiode gereed is:

- Crailo (ca. 270 woningen voor 1-2phh)
- Oude Torenstraat (ca. 65 woningen voor 1-2phh)
- 1221 locaties (ca. 700 woningen voor 1-2phh)
- Silverpoint (ca. 130 woningen voor 1-2phh)
- Arenapark (aantal woningen nog niet bekend, voor de volledigheid echter wel opgenomen)

Bij deze lijst willen we opmerken dat de aantallen een benadering zijn en dat de exacte aantallen woningen onderdeel zijn van uitwerking van de plannen. Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met binnenstedelijke verdichting, waardoor ook verschillende kleinere locaties een essentiële bijdrage leveren aan het behalen van de doelstelling.

Teller

Hierboven hebben we u laten zien waar de aantallen uit de Teller vandaan komen. Dat brengt ons tot de volgende optelsom:

- Netto toevoeging woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (2018, 2019, 2020, 2021 t/m 1 maart): 714
- Deze coalitieperiode al in het bestemmingsplan opgenomen: 362
- **Actuele stand: ca. 1.076**
- Nog minimaal op te leveren deze coalitieperiode: 114 (optelsom locaties uit lijstje hierboven)
- Woningbouwplannen waarvan het BP waarschijnlijk in deze coalitieperiode hard wordt: 1.165 (optelsom locaties uit lijstje hierboven)
- **Totaal (potentie): ca. 2.355**

We zijn blij dat we de ambitie van 1.000 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens nu al hebben gehaald. Als we vooruitkijken zien we dat er in deze coalitieperiode zelfs nog zoveel woningen in bestemmingsplannen kunnen worden vastgelegd dat we het dubbele van onze ambitie kunnen behalen, namelijk minimaal 2.000. Het komende jaar blijven we ons inzetten om zoveel mogelijk woningen gebouwd te krijgen en de planvorming van woningbouwprojecten verder te helpen.

Zo werken we aan een Hilversum voor iedereen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes