

Aan de gemeenteraad
cc. college van B&W
cc. pers

DATUM 30 september 2020
ZAAKNUMMER 693398
BEHANDELD DOOR M.S. Drost
UW BRIEF VAN -
BIJLAGEN -
BETREFT Beantwoording Art. 41 vragen Democraten Hilversum inzake
Gebiedsprogramma 1221 -vervolgvragen

Geachte dames en heren,

Op 3 september ontvingen wij artikel 41 vragen van de fractie van Democraten Hilversum inzake Gebiedsprogramma 1221 - vervolgvragen. Middels deze collegebrief worden de vragen beantwoord.

- 1. U stelt dat het meegeven van kaders voor de gebiedsontwikkeling de verantwoordelijkheid is van het college. Dat is ons inziens een misverstand. Immers, in het op 11 december 2019 raadsbreed aanvaarde amendement Rolverdeling raad en college, ontwikkelingsstrategie (A19-155), wordt klip en klaar vastgesteld dat het de raad is die de ontwikkelingsstrategie (en daarmee de kaders) vaststelt. In ieder geval bij een groot ontwikkelplan als dit. Graag bevestiging en uitvoering van deze vastgestelde rolverdeling tussen raad en college.*
- 2. Aan de kaderstellende rol van de raad wordt geen recht gedaan door deze te beperken tot advisering aan het college van B&W. Bij een advies aan het college zonder raadsbehandeling en raadsbesluit wordt de raad als hoogste orgaan niet in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van zijn kaderstellende instrumenten. Gaarne bevestiging van uw instemming met deze zienswijze.*

Antwoord vraag 1 en 2:

In de beantwoording van de eerdere vragen hebben wij al geschreven dat de inzet van de gemeente in het gebiedsproces 1221 gebaseerd is op coalitieakkoord, structuurvisie en sectoraal beleid. Dat zijn raadsbesluiten met kaders. Die kaders heeft het college meegenomen bij de participatie over en uiteindelijk het opstellen van de Gebiedsagenda. Uitvoering van en binnen bestaande kaders is een bevoegdheid van het college. De commissie adviseerde positief over inhoud en strategie en zag geen noodzaak om de agenda voor te leggen aan de raad. Het positieve advies beschouwen wij, net als bij andere onderwerpen, als een mandaat van de raad om op de voorgestelde weg verder te gaan. Voor een deel van 1221, te weten de Entree Oost (Bruijsend Hart), is aan de raad voorgesteld als gemeente een actieve aanpak te volgen. Het voorstel voor het van toepassing verklaren van de Wet voorkeursrecht gemeenten op dit gebied is door de raad vastgesteld. Het amendement dateert van na het vaststellen van en adviseren over de gebiedsagenda.

Een amendement heeft geen terugwerkende kracht. In 1221 en in andere gebieden gaan we intussen verder op de ingeslagen weg. Het kan immers niet de bedoeling van het amendement zijn dat alle ontwikkelingen in de stad tot dan worden stilgelegd.

3. *Kunt u bevestigen dat, zoals wethouder Voorink eerder stelde, die 1000 woningen over alle Hilversumse locaties (bv Lucent, Philipsterrein) te rekenen zijn?*

Antwoord vraag 3:

Het aantal van 1.000 woningen komt op 2 plekken en manieren terug in gemeentelijke stukken. Dit blijkt voor verwarring te zorgen. In de Gebiedsagenda 1221 wordt gesproken over het realiseren van in totaal 1.000 nieuwe woningen in dit gebied in de periode tot aan 2030. Het gaat daarbij om verschillende typen (minimaal 33% sociaal en minimaal 50% middelduur) voor verschillende doelgroepen (vooral 1- en 2 persoonshuishoudens, maar ook andere huishoudens).

In het coalitieakkoord wordt ook gesproken over 1.000 woningen. Hier gaat het echter alleen om 1- en 2 persoonshuishoudens, betreft het woningen in de hele stad en gaat het om woningen die voor een groot deel in de huidige collegeperiode (2018-2022) worden gerealiseerd.

4. *Kunt u aangeven wanneer de geactualiseerde Gebiedsagenda 1221 voorafgaand aan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd?*

Antwoord vraag 4:

Nee, er wordt geen geactualiseerde gebiedsagenda voorgelegd aan de raad. We zijn, samen met bewoners, ontwikkelende partijen, ondernemers en organisaties hard aan het werk om de ambities uit de gebiedsagenda te realiseren. De in de gebiedsagenda geformuleerde opgaven, uitgangspunten en inzet zijn daarbij uitgangspunt. De term actualisatie impliceert dat de agenda inhoudelijk gewijzigd dient te worden. Dat is niet aan de orde. Via collegebrieven (o.a. 8 juli en 20 mei jl.) en werkbezoeken (o.a. 23 september jl.) is en wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van realisatie van de verschillende onderdelen van de agenda. De gebiedsagenda wordt vertaald in een bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte voor 1221. Hieraan wordt momenteel gewerkt. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. *Kunt u ons inzage geven in de vastgestelde intentieovereenkomsten (waarin een voorbehoud is gemaakt voor het geval de raad geen planologische medewerking zou verlenen en de voorstellen dus niet haalbaar blijken te zijn)?*

Antwoord: vraag 5:

Ja, de vastgestelde intentieovereenkomsten worden onder geheimhouding in het geheime kastje ter inzage gelegd.

6. *Kunt u aangeven welk financieel plafond (huur- en koopsom) u voor deze drie categorieën hanteert, of deze voldoen aan de behoefte van de onderscheiden doelgroepen (met name de lagere inkomensgroepen) en of deze als toetsingscriterium voor de haalbaarheid van de particuliere plannen zullen worden gehanteerd?*

Antwoord vraag 6:

In de gebiedsagenda is, gelijk aan de vastgestelde kaders, voor nieuwe woningen een verdeling van minimaal 33% sociaal en minimaal 50% middelduur opgenomen. De huur- en koopsom volgen uit de vigerende woonvisie

- Voor sociale huurwoningen gelden de wettelijke grenzen, momenteel € 737,14
- Voor middenhuur woningen hanteren wij maximaal € 1.100,= huur
- Voor betaalbare koopwoningen geldt € 210.000,=

7. *Kan het college verklaren waarom desalniettemin op de ontwikkellocaties een omvangrijk aantal m2 kantoorruimte is opgenomen?*

Antwoord vraag 7:

Er is wel degelijk vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte in Hilversum en omliggende regio. Dit blijkt ook uit actuele inzichten. De ramingen van Ecorys dateren nog uit 2016 en Plabeka heeft geconstateerd dat de ramingen en het opgestelde beleid in Plabeka 3.0 afwijkt van wat we in de praktijk de afgelopen jaren zien

gebeuren. Daarom is de vraagraming en uitvoeringstrategie geactualiseerd. We citeren hieronder paragraaf 1.2 uit deze Actualisatie Light: naar een uitvoeringsstrategie, Plabeka 3.1, jan 2019)

Markontwikkelingen: regionale groeiverschillen, transformatie, en dreigende krapte kantorenmarkt.

De Monitor Plabeka, de Economische Verkenning MRA en vele andere bronnen laten trends en ontwikkelingen zien die afwijken van de aannames die aan Plabeka 3.0 en de achterliggende MRA Vraagraming (Ecorys, 2016) ten grondslag lagen. Het gaat onder meer om de volgende trends:

- *Regionale verschillen in banengroei en BRP-groei vallen groter uit dan geraamd en nemen volgens verwachting alleen maar verder toe. De MRA groeit harder dan Nederland als geheel, en binnen de MRA concentreert de groei zich sterk in Amsterdam. Hier ligt de groei ruim boven het niveau van de vraagraming die aan Plabeka 3.0 ten grondslag ligt.*
 - *De kantorentransformatie verloopt veel sneller dan in Plabeka 3.0 voorzien. Mede door transformatie loopt de kantorenleegstand rap terug. In meerdere MRA-deelregio's (vooral in Amsterdam en directe omgeving) dreigt krapte op de kantorenmarkt te ontstaan.*
 - *Binnen de kantorenmarkt groeit de vraag naar informele milieus in de stad (buiten formele, monofunctionele kantoorlocaties) sterk, terwijl deze vraag momenteel binnen Plabeka onvoldoende in beeld is (informele kantoormilieus zijn geen onderdeel van de vraagraming).*
 - *De uitgifte op bedrijventerreinen in de MRA ligt in 2017 3 tot 4 keer hoger dan geraamd en ook in 2018 blijft het uitgifteniveau naar verwachting hoog.*
-

In de regio Gooi en Vechtstreek zien we dat in de afgelopen jaren weinig uitgifte van kantoorruimte en bedrijfsruimte heeft plaatsgevonden omdat beperkt tot geen nieuw aanbod is gecreëerd en er wel aanbod uit de markt genomen is door transformaties. De bedrijvendynamiek op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt is daardoor laag in onze regio, terwijl dynamiek zorgt voor groei van de werkgelegenheid. De vraagraming gaat uit van een trendmatige afname van de werkgelegenheid, die naar de toekomst voortgezet wordt, hetgeen voor onze regio zeer negatief uitpakt en de 'lock-in' versterkt.

Deze kritiek op de methodiek is vanuit de regio G&V richting Plabeka en de provincie Noord- Holland geuit. Een geheel beleidsarme methodiek die voor de Vraagraming gehanteerd wordt, maakt het voor de regio G&V vrijwel onmogelijk om te investeren in ruimte voor bedrijvigheid omdat deze prognoses altijd negatief uitpakken tenzij we tegenover de beleidsarme prognose beleid neerzetten dat letterlijk ruimte biedt om de bedrijvendynamiek weer op gang te brengen.

Eerdere analyses (o.a. uit het MIRT Oostkant Amsterdam, maar ook recent in het concept-onderzoeksrapport werklocaties in de regio) laten zien dat de regio te maken heeft met economisch onderbenut potentieel. De Plabeka-ramingen laten zien dat een beleidsrijke raming waarin slechts uitgegaan wordt van lichte groei (0,5%) reeds leidt tot substantiële ruimtevraag in onze regio. Een belangrijke voorwaarde zit hiervoor in ruimte voor werken.

De gepresenteerde leegstandscijfers geven een verkeerd beeld. Dit zijn niet de cijfers op het niveau van Hilversum, maar voor de regio Gooi en Vechtstreek. We herkennen ons niet in het gepresenteerde cijfer in de monitor 2017/2018 en vermoeden dat dit per abuis fout in de monitor terecht is gekomen. Verder zijn een aantal grote kantoorpanden meegenomen die reeds op de nominatie voor transformatie staan en stonden (binnen & buiten Hilversum).

Binnenkort wordt de nieuwe monitor vastgesteld, deze is in concept in september in het portefeuillehoudersoverleg (pfho) van de regio besproken, waarin de leegstandscijfers beduidend lager zijn, te weten circa 6% en 7% voor kantoren en bedrijfsruimte in regio Gooi en Vechtstreek. Maar ook hier geldt dat vanwege definitiekwesties (hele locaties worden óf als kantoor óf als bedrijventerrein geregistreerd) en het feit dat met anderhalf jaar oude cijfers wordt gewerkt een vertekend beeld ontstaat (bijvoorbeeld het Arenapark dat nog met 87.000 m2 uitbreidingsmogelijkheden geregistreerd staat). Voor de volgende monitor is door het pfho gevraagd om als regio de methodiek nog verder te verfijnen.

In hoeverre COVID-19 de toekomstige ruimtevraag voor de lange termijn beïnvloedt kunnen we nu nog niet zeggen. Daarvoor is deze ontwikkeling veel te jong, er zijn namelijk ook signalen dat het wel eens tot meer ruimtevraag kan gaan leiden.

Resumerend is onze conclusie dat het bieden van ruimte voor werken voor zowel kantoren als bedrijfsruimte in onze plannen belangrijk is. Een divers en courant aanbod biedt kansen voor de verdere ontwikkeling van bedrijven en daarmee banen voor onze bevolking.

8. *Kan het college verklaren waarom het een bouwhoogte van maximaal 25 meter (dat zijn acht bouwlagen) hanteert op plekken waar, om vooralsnog onopgehelderde redenen, een hoogte accent wordt gewenst? Betekent dit dat het college van mening is dat passende bouwvolumes en de menselijke maat er niet overal toe doen?*

Antwoord vraag 8:

De paragraaf waaruit door de fractie wordt geciteerd begint met de uitspraak dat ontwikkelingen qua oppervlak, structuur en hoogte op de directe omgeving aansluiten. Na het aangehaalde citaat uit de gebiedsagenda staat toegelicht in welke gevallen er een grotere bouwhoogte mogelijk is: daar waar extra programma gewenst is én dit programma gecombineerd kan worden met een relatief grote en hoogwaardige openbare ruimte. De maximale bouwhoogte blijft met 25 meter binnen de kaders van de structuurvisie. In postcodegebied 1221 is een aantal locaties die vanwege omvang en ligging waar een grotere hoogte (en daarmee samenhangend openbare ruimte) verantwoord zijn: bij het station, bij het spoor en op plekken waar een grotere hoogte al bestaand is. Op recent gerealiseerde bouwlocaties in de wijk zijn ook grotere hoogtes opgenomen. Bij Lucent zijn de bestaande kantoorgebouwen gehandhaafd en gerenoveerd, bij Villa Industria zijn de ‘gashouders’ hoger dan 25 meter.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes