

Woonvisie Hilversum 2016-2020

Beweging op de woningmarkt

Woonvisie Hilversum 2016-2020

Beweging op de woningmarkt

versie 3.4

21 maart 2016



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
1 Visie.....	7
2 Inleiding.....	9
2.1 Ambitie	9
2.1.1 Kwaliteit kader stellend.....	9
2.1.2 Beweging op de woningmarkt	9
2.2 Nut en noodzaak.....	9
2.2.1 Woonvisie als sturingsinstrument.....	9
2.2.2 Prestatieafspraken met de corporaties.....	10
2.2.3 Input voor het gesprek met de regio	10
2.3 Thema's en prioriteiten	10
2.4 Instrumenten	10
2.4.1 Beweging op de woningmarkt (doorstroming)	10
2.4.2 Sturen op de gewenste transformatie en nieuwbouwprogramma	11
2.4.3 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad	11
2.5 Doelgroepen	11
2.6 Samenwerking	12
2.7 Leeswijzer	12
3 Beweging op de woningmarkt (doorstroming).....	13
3.1 Achtergrond	13
3.3 Levensfase-gerelateerde doorstroming.....	13
3.4 Inkomens-gerelateerde doorstroming: bouwen voor de middeninkomens	14
3.5 Opgaven doorstroming	14
4 Betaalbaarheid en woonlasten	16
4.1 Achtergrond	16
4.2 Opgaven betaalbaarheid en woonlasten	16
5 Nieuwbouw, transformatie en overige creatieve woonvormen.....	18
5.1 Achtergrond	18
5.2 Kwantitatieve opgave nieuwbouw	19
5.2.1 Opgave uit Regionale Actieprogramma Woningbouw Gooi en Vechtstreek	19
5.2.2 Extra opgave sociale huurwoningen	19
5.2.3 Extra opgave statushouders.....	19
5.2.4 Totale huisvestingopgave 2016-2020	20
5.3 Kwalitatieve opgave nieuwbouw	20
5.3.1 Betaalbaar (laag)	20
5.3.2 Middelduur (midden)	20
5.3.3 Duur (hoog)	21
5.3.4 Zorggeschikte woningen	21
5.3.5 Kwaliteit is kader stellend	21
5.4 Transformatie van bestaand (cultuurhistorisch) vastgoed	21

6	Opgave sociale woningvoorraad	22
6.1	Achtergrond	22
6.2	Opgaven	22
7	Verbetering van de bestaande woningvoorraad	24
7.1	Achtergrond	24
7.1.1	Energieduurzaamheid	24
7.1.2	Zorggeschiktheid	25
7.2	Opgaven bestaande woningvoorraad	25
8	Wonen en zorg	27
8.1	Achtergrond	27
8.2	Doelgroepen wonen en zorg	27
8.3	Zorggeschikte woningen en woonvormen	28
9	Dynamische woningbouwprogrammering	32
9.1	Achtergrond	32
9.2	Methodiek	32
9.3	Opgave uitwerking dynamische woningbouwprogrammering	33
10	Prestatieafspraken	35
10.1	Onderwerpen	35
10.2	Prioriteiten bij de prestatieafspraken	36
11	Monitoring van het woonbeleid	37
11.1	Monitoring van het woonbeleid en de dynamische woningbouwprogrammering	37
11.2	Betrokkenheid van derden	37
12	Actieprogramma	39

Bijlagen

1.	Typering Hilversum	41
2.	Prijscategorieën huur en koop	45
3.	Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid	46
4.	Achtergrondinformatie en bronnen	47

Voorwoord

Voor u ligt de lokale woonvisie van de gemeente Hilversum. Hierin kunt u lezen op welke wijze de gemeente Hilversum wil omgaan met vraagstukken rondom het wonen voor de periode 2016 tot en met 2020. Deze woonvisie is opgesteld met als doel om als input te dienen vanuit Hilversums perspectief voor de regionale woonvisie. De woonvisie schept het kader om de mooie, diverse en enerverende woongemeente die Hilversum nu al is te versterken. Ik heb de ambitie om voor het wonen op te stomen naar Hilversum 2.0, met een rijk en hoog kwalitatief woonaanbod in goede balans voor de doelgroepen en harmonie met de beschikbare ruimte, groen en stedelijke kwaliteit.

Wonen raakt alle inwoners van Hilversum. Of het nu gaat om de huidige inwoners, waaronder senioren die naar een voor hen geschikte en comfortabele woning willen verhuizen, of starters en jonge gezinnen die zich hier willen vestigen in hun regio. Hilversum wil hen een goede, prettige, inspirerende en mooie woonomgeving bieden. Tegelijkertijd moeten we daarin keuzes maken. We kunnen niet alles en sommige doelgroepen hebben iets meer steun nodig van de gemeente dan anderen. Het maken van keuzes is niet altijd eenvoudig.

Om beter grip te krijgen op het woondossier heeft de gemeente het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan het formuleren van een gemeenschappelijke basis van waaruit beleidskeuzes kunnen worden gemaakt. Er bleken in de gemeenteraad veel verschillende inzichten en wensen te bestaan over het woonbeleid. Rapporten en onderzoek op basis waarvan we beleidskeuzes zouden moeten maken, werden daarbij telkens ter discussie gesteld. Dit voorjaar heeft Hilversum aan TNO, als onafhankelijke deskundige, gevraagd een second opinion onderzoek te doen naar de kengetallen onder het huidige woonbeleid en de verwachtingen richting de toekomst. Ik vind de conclusies van dit onderzoek waardevol. Ze zijn in belangrijke mate bepalend geweest voor de keuzes die zijn gemaakt in deze woonvisie.

Wonen in Hilversum gaat niet alleen over stenen. Hilversum onderscheidt zich door haar centrale ligging tussen Amsterdam en Utrecht, in het groen, met bijzondere architectuur en modern erfgoed en met een divers aanbod aan voorzieningen. Die maken het wonen in Hilversum aantrekkelijk. Heel blij ben ik dan ook met de stappen die we maken of nog gaan maken op de aanpalende beleidsterreinen. Graag noem ik hier het in januari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde programma Duurzaam Hilversum 2016-2020, het in de eerste helft van 2016 vast te stellen Investeringsplan 1000 bomen/groen en de nieuwe Erfgoedvisie. Daarmee wordt niet alleen voorzien in de stenen maar ook in de context van het wonen.

In deze woonvisie kunt u lezen dat er grote opgaven liggen die we met de inwoners en met de woningcorporaties gaan oppakken. Een grote uitdaging zie ik in het aanhalen van de samenwerking met private partijen om ook voor het middensegment meer aanbod te realiseren. Ondanks de crisis is de woningvoorraad in Hilversum in de afgelopen jaren uitgebreid. Die lijn trekken we door.

Bij de start van het opstellen van deze woonvisie hebben we gezegd dat het uitgangspunt 'kwaliteit' nadrukkelijker in ons woonbeleid naar voren mag komen. Op die kwaliteit zijn we trots. Tijdens het opstellen van de woonvisie is Nederland geconfronteerd met een extra toestroom van statushouders. Tegelijkertijd stimuleren ontwikkelingen in de zorg mensen tot meer zelfstandigheid, ook waar het gaat om wonen. Bovendien willen we mensen die we nodig hebben op de arbeidsmarkt voor onderwijs, zorg en media (blijvend) aan Hilversum en de regio binden. Hilversum neemt voor het huisvesten van deze groepen haar verantwoordelijkheid zonder dat dit ten koste gaat van ons uitgangspunt kwaliteit. Deze opgave heeft als consequentie dat we extra moeten investeren in het aanbod sociale woningbouw. We gaan dit aanbod creëren door creatieve oplossingen, transformatie, nieuwbouw én met doorstroming vanuit de sociale huur naar het middensegment.

De ruimte om nieuw te bouwen in Hilversum is beperkt. Daarom zet ik er op in om de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten op zo'n wijze dat dit past binnen de kaders van ruimtelijke kwaliteit die we in Hilversum vast willen houden. Als ik aan kwaliteit denk, gaat het ook om variatie en differentiatie op locatie en over Hilversum als geheel.

Deze woonvisie helpt ons om het gesprek aan te gaan met de woningcorporaties en huurdersorganisaties om tot prestatieafspraken te komen. Daarnaast zet Hilversum voor zichzelf een belangrijke pijlerpaal in het gesprek

met de andere regiogemeenten. De regiogemeenten hebben elkaar nodig als het gaat om wonen. Met onze lokale woonvisie kunnen we tot zakelijke afspraken komen met onze regiopartners.

Nicolien van Vroonhoven-Kok
Wethouder wonen

1 Visie

Context

Hilversum is vanwege haar centrale ligging tussen Utrecht en Amsterdam en de groene omgeving een aantrekkelijke woongemeente. Dat is terug te zien in de gestage bevolkingsgroei over de afgelopen jaren, de ingezette vergroening van de bevolking en de spanning op de woningmarkt waarbij de vraag naar woningen voor alle segmenten in Hilversum altijd het aanbod overtreft.

Hilversum wil een woonklimaat van hoge kwaliteit. De kaders daarvoor staan beschreven in de Structuurvisie Hilversum 2030 (<http://www.structuurvisiehilversum.nl>).

Voor de woningvoorraad betekent deze ambitie dat de bewoners in een woning kunnen wonen, die zo goed mogelijk bij hen past. Deze woning moet dan wel beschikbaar zijn. Een manier om deze woningen beschikbaar te maken is nieuwbouw. Hilversum is echter een gemeente met zeer beperkte uitbreidingslocaties. Dat betekent dat Hilversum voor extra woningen in belangrijke mate is aangewezen op herstructurering en inbreiding. Nieuwbouw is slechts één van de manieren om het juiste aanbod te creëren. Bovenal gaat het erom, dat de bestaande woningvoorraad rechtvaardiger moet worden benut door onder andere in te zetten op betere doorstroming.¹ Dat is een prioriteit van de woonvisie: **beweging op de woningmarkt**.

Kwantitatieve opgave

In de structuurvisie Hilversum 2030 is bepaald dat Hilversum streeft op geen extra groei van het inwoneraantal. We bouwen voor de autonome vraag en een betere kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeenteraad heeft daarvoor al aantallen nieuw te bouwen woningen vastgesteld. In de begroting van 2016 is, in navolging van de opgave in de Structuurvisie Hilversum 2030, vastgelegd dat Hilversum zich inzet om jaarlijks 200 en vanaf 2018 250 extra woningen te realiseren. In het coalitieakkoord is verder afgesproken om 100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast is er commitment van Hilversum op de taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van statushouders. De randvoorwaarde daarbij is 'geen langere wachttijden voor huidige woningzoekenden'.

Het totaalbeeld van de huisvestingsopgave 2016-2020 ziet er als volgt uit:

Reden	Vastgesteld in	Laag	Midden	Hoog	Totaal	
Autonome groei	Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek, Structuurvisie en begroting 2016	383	384	383	1.150	Afspraak: 1/3 laag, 1/3 midden, 1/3 hoog; 200 pr jr, vanaf 2018 250 pr jr
Extra opgave sociale huur	Coalitieakkoord 2014 en programmabegroting 2015	100			100	
Huisvesting statushouders	Opgelegde taakstelling door Rijk (prognose december 2015)	300			300	
	Totaal	783	384	383	1.550	

Het uiteindelijke doel van de gemeente is, dat de woningvoorraad goed wordt benut en er voor alle inwoners van Hilversum een passende woning beschikbaar is. Dit doen we door ruimere keuzemogelijkheden en meer beweging binnen de voorraad te stimuleren. Daarom richt de gemeente zich binnen bovengenoemde bouwopgaven op twee specifieke segmenten:

1. Binnen de opgave voor sociale huur ligt de nadruk op het realiseren van substantieel meer aanbod in het laagste segment. We noemen dat in deze woonvisie de primaire doelgroep en het betreft woningen tot aan de aftoppingsgrens (€ 628,76). Extra aanbod wordt gerealiseerd met transformatie, nieuwbouw en door middel van doorstroming. De opgave sociaal in bovenstaande tabel is gebaseerd op het scenario 'doorstroming nul'. Na vaststelling van deze woonvisie worden doorstroommaatregelen uitgewerkt. Op basis van monitoring van de doorstroming wordt duidelijk welk aanbod aan sociale huurwoningen vrijkomt. Wanneer er

¹In het voorjaar van 2015 heeft TNO in opdracht van de gemeente Hilversum een second opinion onderzoek gedaan naar de beleidskeuzes in Hilversum in relatie tot het beschikbare cijfermateriaal. TNO concludeert in het rapport 'Een second opinion op het woningbouwbeleid in Hilversum' onder meer dat Hilversum beperkte mogelijkheden (sturingsinstrumenten en plancapaciteit) heeft om aan de (sociale) woningvraag te voldoen en dat de reguliere bouwopgave nog steeds realistisch is als uitgangspunt. Tevens concludeert TNO dat bij de inzet binnen die bouwopgave meer focus moet liggen op de onderkant van de sociale huur en het (lage) middensegment omdat daar de mis match tussen vraag en aanbod het grootst is en voor de gemeente kansen liggen.

hierdoor extra sociale huurwoningen beschikbaar komen is er meer ruimte voor de huisvestingopgave in het middensegment.

2. Er is een groot tekort aan huurwoningen in het lage middensegment. Om twee redenen is dit een belangrijke categorie voor Hilversum. Enerzijds is het een van de voorwaarden om doorstroming in de sociale huur op gang te brengen. Anderzijds betreft het woningen die interessant zijn voor jonge starters en gezinnen met een economische binding met Hilversum. Voor dit segment willen we in de komende jaren (prestatie)afspraken maken met investeerders (institutionele beleggers, pensioenfondsen en particulieren).

Kwaliteit voorop

Een belangrijk uitgangspunt uit de Structuurvisie bij de keuze om, naast de autonome groei, niet verder in inwoneraantal te willen groeien, is ruimtelijke kwaliteit. Dit uitgangspunt nemen we onverkort over in de woonvisie. De bouw- en transformatieopgaven zijn ambitieus maar moeten qua maat en schaal passen binnen het bestaande stedelijk weefsel. Ruimtelijke kwaliteit wordt kader stellend.

De totaal bekende plancapaciteit voor Hilversum bedraagt op dit moment ruim 3.000 woningen en is daarmee ten opzichte van de hierboven geformuleerde kwantitatieve opgave ruim voldoende. Hilversum kiest voor behoud en versterking van haar kwalitatief goede woonklimaat. Om die reden wil Hilversum de haar beschikbare plancapaciteit niet volledig benutten en ruimte houden om per locatie een afweging te kunnen maken voor kwaliteit in termen van dichtheden, kansen voor groen, openbare ruimte, duurzaamheid en (her)gebruik van erfgoed. Dit willen we via twee sporen borgen:

1. In overleg met de gemeenteraad stellen we vast welke tien locaties we nu al voorafgaand aan de planuitwerking als kwalitatief aandachtsproject definiëren. We vragen de recent ingestelde Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) ons voor deze locaties te adviseren over de gewenste verhouding tussen plancapaciteit/bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit. Dit kan leiden tot afboeken van het bouwprogramma op een of meer locaties dan wel aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De gemeente gaat werken met een dynamische woningbouwprogrammering. Dit sluit logisch aan op de jaarcyclus van prestatieafspraken met woningcorporaties en (periodieke) afspraken die we voornemens zijn met private partijen te maken. Jaarlijks kan de gemeenteraad beoordelen hoe bouwopgaven zich verhouden tot de eerder genoemde kwaliteitsaspecten. Daarin vragen we de ARK eveneens om advies.

Lokaal versus regionaal

De lokale woonvisie is opgesteld in opdracht van de raad. In de woonvisie zijn keuzes en instrumenten opgenomen die specifiek lokaal zijn en parallel aan de regionale woonvisie ingezet kunnen worden. De woonvisie is input voor het gesprek in de regio over de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek.

Hilversum pakt als centrumgemeente haar verantwoordelijkheid door een duidelijke visie over onze opgave en de wijze waarop we die opgave gaan realiseren. Met onze inspanningen pakken we ook ons deel voor de regionale opgave in alle woonsegmenten.

Voor de regionale woonvisie en de regionale woningbouwprogrammering vragen wij aan de regiogemeenten om gezamenlijk verantwoordelijkheid te pakken. Wij willen met regiogemeenten komen tot duidelijke en zakelijke afspraken. Dit is essentieel voor een goed functionerende regionale woningmarkt en voor alle inwoners van Hilversum en van de regio Gooi en Vechtstreek.

In dat verband zullen we tevens aandringen op het formeren van een regionale Taskforce sociale woningbouw om te komen tot een regionaal 'Deltaplan sociale woningbouw'. Wij denken dat dit nodig is omdat het niet in alle gemeenten is gelukt om in afgelopen jaren hun sociale woningbouw opgave te realiseren.

Mocht de regionale woonvisie op onderdelen reden zijn tot aanpassing van de lokale woonvisie, dan wordt dit te zijner tijd door het college uitgewerkt en voorgelegd aan de raad.

2 Inleiding

In de ambitie is omschreven **wat** gemeente Hilversum wil bereiken. In de programmabegroting en het collegeakkoord ligt de basis voor de ambitie.

2.1 Ambitie

'Hilversum wil een **vitale en leefbare woongemeente** zijn. De focus ligt hierbij op de ruimtelijke kwaliteit en **dynamiek op de woningmarkt**: het op gang brengen en houden van **doorstroming**, door **strategisch woningen toe te voegen** rekening houdend met de verschillende doelgroepen en de **bestaande voorraad** zo efficiënt mogelijk te benutten en toe te wijzen aan de veranderende behoefte².'

2.1.1 Kwaliteit kader stellend

De relatie met de **ruimtelijke kwaliteit** is van wezenlijk belang. Kwaliteit is een ambitie van Hilversum: 'Honderd jaar geleden begon Willem Marinus Dudok aan zijn ontwerp van een **prachtige compacte stad in het groen**, met als ambitie een **hoge kwaliteit** van woningen, buurten en de openbare ruimte. Onze opgave staat in die traditie³.'

Een van de beleidskaders is de Structuurvisie Hilversum 2030. Belangrijke dragers van de ruimtelijke kwaliteit van Hilversum zijn de woningen en de woonomgeving. Bij woningbouw ligt de nadruk op consumentgerichtheid, flexibiliteit, aanpasbaarheid en duurzaamheid. Een prettig woonklimaat wordt tevens bereikt door de inrichting van de woonomgeving waarin evenwichtige keuzes gemaakt worden tussen de ruimte voor groen, spelen en parkeren en de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Uitvoering van het woonbeleid vindt plaats binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen die Hilversum stelt.

2.1.2 Beweging op de woningmarkt

Niet iedereen woont in een passende woning: een woning die geschikt is (afgestemd op de levensfase), passend bij de (financiële) mogelijkheden (van lage tot hoge inkomens) en de persoonlijke voorkeur. De mogelijkheden om te verhuizen naar een passende woning zijn afhankelijk van het aanbod. Soms is de gewenste woning er wel maar komt deze niet beschikbaar. Soms is de woning er (nog) niet.

Kenmerken van de aanwezige woningvoorraad - zoals kwaliteit, woningtype en prijsklasse (in huur en koop) - zijn maar in beperkte mate te beïnvloeden. Met nieuwbouw ontstaat wel de mogelijkheid om woningen toe te voegen waar vraag naar is én waar een tekort aan is. Voor huurwoningen geldt, dat bij mutatie de mogelijkheid bestaat om de woning op een andere manier in te zetten (andere huurprijs, verkoop).

De ambitie is dat elk huishouden kan wonen in een passende woning en dat er voldoende woningen zijn om de autonome groei van de gemeente te accommoderen. **Beweging op de woningmarkt** is een van de instrumenten. Mensen verhuizen naar een voor hen passender woning en laten een woning achter voor iemand anders voor wie deze woning passend is. Waar in de huidige woningvoorraad een passende woning ontbreekt of echt niet beschikbaar komt wordt nieuwbouw ingezet.

Met beweging - dynamiek - op de woningmarkt krijgen meer mensen de woning, passend bij levensfase, financiële mogelijkheden en wensen. Met een zorgvuldige toevoeging van die woningen waar een groot tekort aan is, kan nog beter aangesloten worden op de vraag en kan beweging op gang gebracht worden. Doel is méér mensen in de voor hen gewenste en (financieel en levensfase-)geschikte woning. Instrumenten zijn het op gang brengen van beweging op de woningmarkt en het toevoegen van woningen in de segmenten met echte tekorten.

2.2 Nut en noodzaak

In de ambitie staat omschreven wat de gemeente Hilversum de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. **Hoe** deze ambitie waargemaakt is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

2.2.1 Woonvisie als sturingsinstrument

In de woonvisie worden de drie in de ambitie genoemde **instrumenten** uitgewerkt: doorstroming, transformatie en nieuwbouwprogramma en de verbetering van de bestaande woningvoorraad.

² Uit: Programmabegroting 2015 'verder met Hilversum'

³ Uit: Programmabegroting 2016, gemeente Hilversum

2.2.2 Prestatieafspraken met de corporaties

Met corporaties worden **prestatieafspraken** gemaakt. De woonvisie is een van de beleidsstukken voor het gesprek met de corporaties over de prestatieafspraken. De ambitie met betrekking tot de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad is als apart thema opgenomen in de woonvisie. Ook is een hoofdstuk gewijd aan de gespreksonderwerpen voor de prestatieafspraken en de prioriteiten die de gemeente hierbij stelt.

2.2.3 Input voor het gesprek met de regio

De woonvisie Hilversum is **input voor de regionale woonvisie** en de gesprekken die met de andere gemeenten en betrokken partijen in de regio gevoerd worden. Hilversum laat in haar woonvisie zien welke opgaven zij voor zichzelf ziet de komende vijf jaar en welke positie Hilversum hiermee in de regio wil innemen. Deze input wordt ingebracht in het gesprek met de overige gemeenten in de regio. Gezamenlijk staan de gemeenten voor een aantal lokale en regionale opgaven waarbij samenwerking en afstemming essentieel zijn.

2.3 Thema's en prioriteiten

Als onderlegger voor het woonbeleid is een aantal inhoudelijke **thema's** uitgewerkt. Daarbij is ervoor gekozen om binnen deze thema's een aantal **prioriteiten** te benoemen en uit te werken. Andere thema's worden ook beschreven maar vereisen op dit moment in het kader van deze woonvisie geen aanvullende actie.

Thema's met prioriteit

Gemeente Hilversum geeft in deze woonvisie aan de volgende thema's prioriteit:

- Doorstroming (hoofdstuk 3)
- Betaalbaarheid en woonlasten (Hoofdstuk 4).
- Transformatie en nieuwbouw (Hoofdstuk 4).
- Opgave sociale woningvoorraad en middeninkomens (Hoofdstuk 6).
- Verbetering van de bestaande woningvoorraad (Hoofdstuk 7).

Naast bovenvermelde, woon-gerelateerde thema's, is het thema 'ruimtelijke kwaliteit' kader stellend bij elke ontwikkeling.

Overige thema's

Naast de prioritaire thema's, is het thema wonen, zorg en inclusief kwetsbare doelgroepen opgenomen en kort beschreven. Dit thema heeft op dit moment geen extra aandacht nodig en wordt ook samen met de regio uitgewerkt. Er zijn bij dit thema dan ook geen acties opgenomen.

Jaarlijks wordt bekeken of er noodzaak is tot het oppakken van thema's waar nu geen prioriteit aan gegeven is. Ook wordt gemonitord of er nieuwe onderwerpen zijn die aandacht nodig hebben.

Relatie met overig beleid

Wonen is méér dan alleen de woning. Wonen en leven is in de ambitie van Hilversum vertaald als een mooie, levendige en groene stad⁴. Het gaat dan om thema's zoals het behouden en herbestemmen van erfgoed, het verbeteren van de openbare ruimte, behoud en versterking van het groen, duurzaamheid, onderwijs en werkgelegenheid. Deze waarden worden gekoesterd en zijn van waarde voor de inwoners van Hilversum. De diverse overige onderwerpen zijn opgenomen in ander beleid zoals het Wmo-beleid, groenbeleidsplan en het duurzaamheidsplan 2016-2020.

2.4 Instrumenten

Om uitvoering te geven aan de ambitie zijn drie instrumenten uitgewerkt in deze woonvisie.

2.4.1 Beweging op de woningmarkt (doorstroming)

Belangrijkste bewegingen die nagestreefd worden zijn het vrij maken van betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep laagste inkomens (inkomens gerelateerd) en het vrij maken van gezinswoningen voor gezinnen (levensfase gerelateerd). Doorstromers zijn in dit geval vooral huishoudens met een middeninkomen en senioren.

⁴ Programmabegroting 2016, Gemeente Hilversum

2.4.2 Sturen op de gewenste transformatie en nieuwbouwprogramma

Met het nieuwbouwprogramma wordt primair gestuurd op het aanvullen van daadwerkelijke tekorten in de aanwezige woningvoorraad. Daarbij worden in kwantitatieve zin voldoende woningen toegevoegd om de autonome groei van de inwoners van Hilversum op te vangen. De focus ligt op het sociale huursegment voor de lage inkomens en het lage koopsegment en (lage) vrije sector huursegment voor de middeninkomens, waarmee de doorstroming bevorderd kan worden. In het hoge segment blijft ook een behoefte aan nieuwbouw en is de markt aan zet.

2.4.3 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

De focus bij de bestaande woningvoorraad ligt op het zorggeschikt(er), veilig(er) en comfortabeler maken van woningen en op (energie)duurzaamheid. Sturing op de verbetering van de bestaande woningvoorraad is beschreven bij het thema bestaande woningvoorraad (hoofdstuk 7).

2.5 Doelgroepen

De focus in de woonvisie ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben en waarop aanvullende actie vanuit de gemeente nodig is. Dit betekent echter niet, dat ook andere groepen, zoals starters, gezinnen en mensen met hogere inkomens, buiten het woonbeleid vallen. Ook voor deze huishoudens wordt er nieuw gebouwd en is er aanbod in de bestaande woningvoorraad.

Huishoudens met een laag inkomen

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (tot € 35.739, peiljaar 2016), die afhankelijk zijn van de sociale huurvoorraad en de goedkope koopvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn of komen, met name in het lage segment. Voor de koopwoningen geldt dit uiteraard ook met daarbij de kanttekening dat het niet voor iedereen mogelijk is om een woning te kopen. De inkomensgrens bij de toewijzing van sociale huurwoningen is tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, opgehoogd naar € 39.847.

Circa 41% van de huishoudens in Hilversum heeft een laag inkomen. Dit is boven het landelijk gemiddelde van 40%, en boven het regionale gemiddelde van 37%⁵.

Huishoudens met een middeninkomen

Het zijn vooral de huishoudens met een middeninkomen tussen € 35.739 en circa € 43.000 die klem zitten in Hilversum. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of betaalbare koop (tot circa € 210.000). De vanuit het Rijk opgelegde inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen bepaalt, dat slechts een beperkt deel van de middeninkomens nog terecht kan in de sociale huursector. Een huurwoning in de vrije sector is niet gemakkelijk te vinden of niet betaalbaar. Tegelijkertijd wordt het door nieuwe hypotheekregels voor dezelfde middeninkomens steeds moeilijker om een passende, betaalbare woning te vinden in de koopsector. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheefwonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar is en afgestemd op de woonwensen (geschikt) en financiële mogelijkheden (financierbaar/betaalbaar).

Circa 37% van de huishoudens in Hilversum behoort tot de groep met een middeninkomen. Dit is onder het landelijk gemiddelde (40%) en boven het regionale gemiddelde (36%).⁶

Statushouders

Vanwege de toestroom van vluchtelingen legt het Rijk iedere gemeente in Nederland een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. Dit is een landelijke verplichting met boeteclausule. Deze taakstelling wordt per half jaar vastgesteld met een doorkijk naar de komende jaren.

Er is een sterke stijging te zien van het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden. De prognose van het COA laat zien dat rekening gehouden moet worden met een toestroom voor Hilversum van om en nabij de negenhonderd statushouders. Dit komt neer op driehonderd extra woningen tot en met 2020. Dat is bovenop het

⁵ Uit: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek, Kennisupdate (21 december 2015)

⁶ Uit: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek, Kennisupdate (21 december 2015)

aantal statushouders waar in de reguliere woningbouwprogrammering rekening mee wordt gehouden (veertig woningen op jaarbasis). Dit legt een extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Tijdelijke opvang en andere woonvormen (onzelfstandige wooneenheden) als opstap naar reguliere huisvesting zijn een mogelijkheid voor de korte termijn. Daarbij kan worden gedacht aan transformatie van bestaande leegstaande panden voor tijdelijk of permanent gebruik.

2.6 Samenwerking

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als woningcorporaties, zorginstellingen, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, institutionele beleggers en financiers, huurdersverenigingen, het huurteam en ook bewoners betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen.

Belangrijke samenwerkingspartners zijn alle [woningcorporaties en huurdersverenigingen](#). De woonvisie is input voor de prestatieafspraken met hen.

De woonvisie is ook het beleidskader dat ingezet wordt bij ontwikkelingen van overige partijen zoals [ontwikkelaars](#). De woonvisie geeft richting aan het gewenste nieuwbouwprogramma, het proces dat ingezet wordt om hierop te sturen en (ontwikkel-)afspraken met eigenaren, ontwikkelaars en financiers.

Tot slot zijn [inwoners](#) belangrijke spelers bij het woonbeleid. Zij zijn niet alleen de 'bewoners' en daarmee direct belanghebbenden. Steeds vaker nemen inwoners de regie over het wonen in handen, niet alleen bij eigen woningbezit maar ook bij huurwoningen. In de woonvisie worden handreikingen gegeven voor het verbeteren van de eigen woning en het betrekken van inwoners en inwonersbelangengroepen bij de uitwerking van het woonbeleid.

2.7 Leeswijzer

Hoofdstuk drie behandelt de in te zetten instrumenten ten behoeve van doorstroming. In de hoofdstukken vier tot en met acht zijn de thema's behandeld: Betaalbaarheid en woonlasten, transformatie en nieuwbouw, huisvestingsopgave sociale huurwoningen, verbetering van de bestaande woningvoorraad en wonen en zorg.

Per thema is een beknopte omschrijving gegeven van de achtergronden bij het thema en de opgaven. Waar van toepassing, is in kaders aangegeven welke onderwerpen meegenomen worden bij de [prestatieafspraken](#) en welke ingrediënten input zijn voor de [dynamische woningbouwprogrammering](#).

De in te zetten instrumenten voor de dynamische woningbouwprogrammering worden behandeld in hoofdstuk negen. In hoofdstuk tien is een aanzet gegeven voor de onderwerpen voor de prestatieafspraken. De hoofdstukken elf en twaalf gaan over monitoring van het woonbeleid en de vervolgstappen (actieprogramma).

3 Beweging op de woningmarkt (doorstroming)

Om uitvoering te geven aan de ambitie zijn drie instrumenten uitgewerkt in deze woonvisie. In dit hoofdstuk zijn de instrumenten beschreven voor 'beweging op de woningmarkt'.

3.1 Achtergrond

Doorstroming is een begrip dat al heel lang gebruikt wordt in het woonbeleid. Het gaat dan onder andere om inkomens-gerelateerd 'scheef wonen': mensen met een inkomen dat niet of niet meer passend is bij de woning. Een bekende vorm van scheef wonen zijn mensen met een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning. Doorstroming is gewenst om de sociale huurwoning vrij te krijgen - aanbod te genereren - voor huishoudens met een laag inkomen. Een andere vorm van scheef wonen zijn de mensen die te weinig inkomen hebben ten opzichte van de woonlasten. Woonlasten kunnen in de loop der jaren gestegen zijn. Het inkomen kan gedaald zijn door bijvoorbeeld pensioen of baanverlies.

In de regio Gooi en Vechtstreek wordt circa 30% van de sociale huurwoningen 'scheef' bewoond: de huurders hebben (inmiddels) een hoger inkomen dan de (voor 80% van de toewijzingen geldende) grens van € 35.739,- voor toewijzing van een sociale huurwoning. Grofweg de ene helft daarvan heeft een inkomen onder de € 43.000, de andere helft een inkomen daarboven. De € 43.000-grens geldt in regio Gooi en Vechtstreek als absolute grens voor toewijzing van een sociale huurwoning. De grens van € 35.739 is door de minister in het kader van de Woningwet tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, opgehoogd tot € 39.847. Het meest scheef wonen 10 tot 15% van de huidige huurders van in totaal circa 30.000 sociale huurwoningen. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen boven € 43.000. Dat zijn (afgerond) 3.000 tot 4.500 huishoudens.

Een tweede vorm van gewenste doorstroming is levensfase-gerelateerd. Woningen zijn niet bruikbaar voor elk huishouden en elke levensfase. Zo zijn appartementen niet altijd groot genoeg voor gezinnen. Ook sluit dit niet altijd aan op de woonwens om grondgebonden te wonen. Gezinswoningen zijn niet altijd geschikt voor mensen op leeftijd (verminderde mobiliteit en trappen) en vaak te groot. Senioren die wonen in een grote, betaalbare eengezinswoning, stromen maar in geringe mate door naar een voor hen meer passende (levensloopbestendige) woning. Dit is zowel in de koop- als de huursector het geval.

Belangrijkste obstakel voor doorstroming is gebrek aan alternatief in financiële zin en/of door gebrek aan keuzemogelijkheden in kwalitatieve zin (locatie, woonvorm of woonmilieu). Naast (gebrek aan) keuzemogelijkheden en financiële redenen om te verhuizen zijn er ook redenen van meer sociale aard om niet te bewegen op de woningmarkt. Men wil in de wijk blijven wonen of verhuizen naar een woning die dichterbij de buurt is van familie.

3.3 Levensfase-gerelateerde doorstroming

De dynamiek op de woningmarkt kan verbeterd worden door of het opstarten van nieuwe 'verhuisketens' (het toevoegen van woningen) of door het verlengen van verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer doorstromers binnen dezelfde voorraad verhuizen. De langste verhuisketens ontstaan als senioren aan het eind van hun wooncarrière gaan verhuizen. In de sociale huursector levert dat niet alleen het meeste maatschappelijke rendement op (er komen gewilde woningen vrij) maar ook het meeste financieel-economische rendement (opbrengst uit huurharmonisatie of verkoop).

Aan de vraagkant van seniorenhuisvesting ligt een grote differentiatie. Veel ouderen zijn gehecht aan de buurt, het woonmilieu dat ze ooit kozen en waar hun sociale verbanden liggen. Anderen opteren voor het herstellen van oude sociale verbanden (dichterbij de kinderen gaan wonen) of juist het creëren van nieuwe verbanden (wonen met gelijkgestemden).

Niet iedereen overziet direct wat de consequenties zijn van verhuizen en wat er zoal moet gebeuren voor, tijdens en na de verhuizing. Ondersteuning en begeleiding kan hierbij een oplossing zijn waarmee ook deze drempel geslecht wordt.

3.4 Inkomens-gerelateerde doorstroming: bouwen voor de middeninkomens

In Hilversum is een structureel tekort aan woningen voor de middeninkomens⁷. Dit zijn huishoudens met een inkomen vanaf € 35.739 tot circa € 43.000.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheef wonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar is en afgestemd op de woonwensen (geschikt) en financiële mogelijkheden (betaalbaar).

De groep middeninkomens heeft op dit moment in Hilversum een moeilijke positie op de woningmarkt.

- In de sociale huursector kan deze groep moeilijk terecht. In de praktijk krijgen huishoudens met een middeninkomen bijna geen sociale huurwoning meer toegewezen.
- In het betaalbare vrije sector (middeldure) huursegment (huurwoningen met een huur van € 710,68 tot circa € 900) is slechts een beperkt aanbod aan woningen beschikbaar.
- In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekelasten. In het huidige koopaanbod zijn wel goedkope koopappartementen maar bijna geen goedkope eengezinswoningen. Bij gezinnen gaat de voorkeur uit naar een eengezins koopwoning.
- Het is voor senioren moeilijk om nog een hypotheek te krijgen. Is de mogelijkheid tot kopen er nog wel, zoals mensen met eigen vermogen, dan is bij senioren ook niet altijd meer de wens aanwezig om te kopen.

CPOH

CPOH verdient een nadere toelichting. CPOH staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders'. Het is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is in feite een [coöperatieve woningvereniging](#). Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

Bij CPOH zijn de bewoners aan zet: Een groep die als collectief eigenaar is en verantwoordelijk wordt voor het complex huurwoningen. De coöperatie lijkt te passen in deze tijd. Energiecoöperaties zijn al op meer plekken actief. In kleine kernen en buurten worden dorps- en buurthuizen in coöperatief verband geëxploiteerd. De coöperatieve woningvereniging is feitelijk ook niet nieuw. Diverse corporaties zijn lang geleden gestart als coöperatie. De coöperatieve woningvereniging is echter in deze tijd wel een instrument om opnieuw in te zetten. Geef inwonersgroepen de regie in handen, dan worden de woningen naar wens en wordt de betrokkenheid met woning en woonomgeving groot.

Bij een wooncoöperatie is sprake van collectief eigendom. Belangrijk knelpunt is de financiering van collectief eigendom. In samenwerking met SVn is een financieringsmodel ontwikkeld waarbij de gemeente fungeert als tussenstation. De gemeente leent het benodigde bedrag bij de BNG en leent dit vervolgens door aan de coöperatie. Er is hierbij geen sprake van geld weggeven maar van geld lenen en dit, zonder extra kosten, door de jaren heen weer terugbetaald krijgen. Omdat het hier gaat om huurwoningen, wordt niet alleen de eerste groep bewoners op deze manier aan een woning geholpen maar ook alle huurders die hierna komen. Een wezenlijk verschil met koopwoningen.

3.5 Opgaven doorstroming

Met [nieuwbouw](#) kunnen ontbrekende schakels in doorstroomketens aangevuld worden. In het nieuwbouwprogramma worden woningen opgenomen waarmee doorstroming bevorderd wordt. Focus ligt op het bouwen voor de middeninkomens in vrije sector (middeldure) huur (zorggeschikt) en goedkope koop (eengezinswoningen).

Doorstroming bij sociale huurwoningen

In de sociale huursector zijn de corporaties aan zet, zij het binnen de kaders van het rijksbeleid zoals de passendheidstoets en de beperkingen bij het realiseren van vrije sector huurwoningen. Er zijn diverse instrumenten, zoals het huurprijsbeleid (huursombenadering), die corporaties in kunnen zetten om doorstroming mee te bevorderen. Op regionaal niveau is al een aantal effectieve maatregelen binnen de sociale huursector genomen om de doorstroming te bevorderen:

⁷ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

- Behoud van wachttijd/inschrijftijd (zoekwaarde) na aanvaarding een nieuwe woning. Dit vergroot kansen voor doorstromers, zoals jonge gezinnen, in de sociale huursector.
- Voorrang bij toewijzing van toegankelijke, zorggeschikte woningen voor senioren en mensen met een zorg-indicatie. Dit vergroot de kansen voor senioren in de sociale huursector.

Aanbod voor de middeninkomens creëren

In de vrije sector huur- en in de koopsector zijn overige partijen, zoals ontwikkelaars en ook de inwoners, aan zet. Er zijn diverse maatregelen om aanbod voor de middeninkomens te realiseren.

- Vergroten van het **aanbod aan vrije sector huurwoningen** middels nieuwbouw. Het aanbod moet wel aansluiten op de kwalitatieve vraag. In ontwikkelovereenkomsten en in voorwaarden bij de verkoop van grond kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan het te realiseren woningbouwprogramma.
- Aanbieden van **bijzondere huur- en koopconstructies** zoals Kopen naar Wens, de Koopstart-formule, erfpachtconstructies en collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH).
- Mutaties in de sociale huurvoorraad: **verkoop van woningen** naar het betaalbare koopsegment, **liberalisatie** van sociale huurwoningen. Voorwaarde hierbij is dat het totale aanbod aan sociale huurwoningen niet mag afnemen. **Bij verkoop en liberalisatie door woningcorporaties boven de € 210.000 (prijspeil 2016) dient minimaal compensatie van het aanbod plaats te vinden middels het toevoegen door nieuwbouw en of via doorstroming van het aantal woningen dat aan de sociale voorraad onttrokken is.** Opbrengsten uit verkoop kunnen hierbij ingezet worden om woningen te bouwen in de sociale huur, bij voorkeur tot aan de aftop-pingsgrens. Bij de prestatieafspraken worden deze mogelijkheden meegenomen.
- **Financiële ondersteuning** (ingroei huur, verhuiskostenvergoeding).
- Het inzetten van een **doorstroommakelaar** voor ondersteuning bij planning en uitvoering van de verhuizing. In het actieprogramma is nader onderzoek naar de diverse doorstroommaatregelen opgenomen.
- Extra aanbod in top-sociale huur: sociale huurwoningen op de liberalisatiegrens die bij voorrang aangeboden worden aan huishoudens met een inkomen van € 35.739 tot 43.000 euro.
- Maatwerk op wijkniveau om doorstroming binnen de wijk mee te bevorderen.
- Onderzoek (aanvullende) voorrangsregels bij toewijzing om doorstroming te bevorderen.

Tot slot dient wel opgemerkt te worden dat de woningmarkt in het algemeen en de sociale huurwoningmarkt in het bijzonder een regionale markt is. Maatregelen gericht op doorstroming zullen dan ook in regionaal perspectief en in regionaal verband genomen moeten worden.

Ook moet aandacht zijn voor potentieel tegenstrijdige effecten van maatregelen op verschillende terreinen. Zo beoogt subsidiëring van woningaanpassing het langer zelfstandig (thuis) wonen van senioren terwijl vanuit doorstroming op de woningmarkt verhuizingen van senioren nu juist de grootste dynamiek opleveren.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Doorstroommaatregelen bij de sociale huur.
- Conform de huisvestingswet toepassen van de inkomenstoets voor een sociale huurwoning en waar nodig bijgesteld op basis van de actuele inkomenssituatie.

Opgaven (actiepunten 1 en 2)

- Onderzoek doorstroommaatregelen, besluitvorming over de in te zetten maatregelen en uitvoering van deze maatregelen.
- Onderzoek mogelijkheden CPOH inclusief bereidheid gemeente bij de financiering (lenen-doorlenen).

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Vrije sector huur- en betaalbare koopwoningen voor de middeninkomens.
- Aandacht voor vrije sector huurwoningen, geschikt voor senioren.
- Aandacht voor grondgebonden goedkope koopwoningen voor gezinnen met een middeninkomen.

4 Betaalbaarheid en woonlasten

In de woonvisie zijn drie prioritaire thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'betaalbaarheid en woonlasten'.

4.1 Achtergrond

Onderdeel van de ambitie is voor iedereen een woning die past bij het inkomen. Om te beginnen gaat het om de huishoudens met een laag inkomen. Zij zijn de belangrijkste doelgroep voor woningcorporaties. Het huurprijsbeleid van de corporaties is mede bepalend voor de woonlasten. Naast huur is de goedkope koopvoorraad voor een deel van hen ook betaalbaar en gewenst. Zie ook bijlage 2 voor een overzicht van door Rijk en regio gehanteerde relevante prijscategorieën voor huur en koop.

De groep met een middeninkomen (tussen € 35.739 en circa € 43.000) is aangewezen op de vrije sector huur of betaalbare koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet altijd te vinden of niet betaalbaar.

Onderdeel van beheersbaarheid en verlaging van woonlasten is het energiezuiniger maken van de woningen. Hierbij dient wel een goede balans te zijn tussen de extra investering in duurzaamheidsmaatregelen - met mogelijk een verhoging van de hypotheek of huur tot gevolg - versus de besparing op energielasten. Een investering en verhoging van de huur of hypotheek is blijvend. Energielasten zijn deels zelf te beïnvloeden door het stookgedrag. Anderzijds is de stijging van energielasten (stroom, gas) weer moeilijk beïnvloedbaar.

In het woningbouwprogramma worden voldoende woningen gepland voor de diverse doelgroepen. In het kader van beheersing en/of verlaging van woonlasten worden bij nieuwbouw afspraken over duurzaamheidsmaatregelen gemaakt in aansluiting op het duurzaamheidsbeleid van Hilversum. Bij de bestaande woningvoorraad is aandacht voor maatregelen om energielasten te verlagen.

4.2 Opgaven betaalbaarheid en woonlasten

Opgaven en acties met betrekking tot betaalbaarheid en woonlasten zijn opgenomen in een aantal hierna beschreven thema's.

Nieuwbouw en transformatie

Er moeten voldoende woningen gerealiseerd worden voor de lage inkomens (sociale huur) en de middeninkomens (vrije sector huur en betaalbare koop)⁸. Dit wordt meegenomen bij de dynamische woningbouwprogrammering en bij de prestatieafspraken. Voldoende aanbod kan daarbij ook gerealiseerd worden middels verschuivingen in de bestaande voorraad (doorstroming). Voorbeelden hiervan zijn verschuivingen van sociale huur naar vrije sector huur of betaalbare koop voor middeninkomens en keuzes ten aanzien van huurverlaging en huurverhoging (huursombenadering).

Bestaande woningvoorraad

Energie-duurzaamheid kan van invloed zijn op de woonlasten en is zeker van invloed op de beheersbaarheid van woonlasten. Een van de actiepunten is het motiveren van eigenaar-bewoners tot het energie-duurzamer maken van de eigen woning. Met corporaties worden afspraken gemaakt in de prestatieafspraken over de energie-duurzaamheid van de sociale huurwoningvoorraad waarbij aangesloten wordt op het Convenant Energiebesparing Huurvoorraad.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Huurprijsbeleid in relatie tot betaalbaarheid, doelgroepen en passend toewijzen.
- Opgave beschikbaarheid sociale (huur)woningen voor de doelgroepen.
- Energie-duurzame woningvoorraad (nieuwbouw, transformatie en bestaande woningvoorraad).
- Geen afname van de kernvoorraad sociale woningen (huur en koop); geen afname van het aanbod sociale huurwoningen.
- Leefbaarheid en veiligheid.

⁸ Hoofdconclusie van het in opdracht van de gemeente Hilversum geschreven rapport 'Een second opinion op het woningbouwbeleid van de gemeente Hilversum' (TNO, mei 2015)

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- Betaalbare vrije sector huurwoningen voor de middeninkomens.

5 Nieuwbouw, transformatie en overige creatieve woonvormen

In de woonvisie zijn drie prioritaire thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'nieuwbouw'.

5.1 Achtergrond

Nieuwbouw en transformatie zijn instrumenten om de woningvoorraad in omvang en kwaliteit aan te vullen. Extra woningen toevoegen middels nieuwbouw is noodzakelijk omdat er nog een groei is van het aantal huishoudens. Het realiseren van nieuwe woningen kan ook middels transformatie. De opgave voor nieuwe woningen bevat dus expliciet ook woningen die middels transformatie worden gecreëerd. Dat laatste is nodig omdat Hilversum weinig bouwlocaties meer heeft en om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ook zal er altijd een (kwalitatieve) vervangingsvraag blijven. In Hilversum wordt rekening gehouden met een autonome groei van het aantal huishoudens.

Bij het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is het essentieel om de aanwezige tekorten in de woningvoorraad aan te vullen. **De focus bij transformatie en nieuwbouw ligt dan ook op het aanbod dat ontbreekt** en daarmee in ieder geval op de sociale huur, goedkope koop, het lage segment in de vrije sector huur als ook specifieke woningtypen zoals een corporatiehotel. Daarnaast blijft het altijd van belang om ook in de nieuwbouw een **gevarieerd aanbod** te bieden. In elke doelgroep is er een groep met de uitdrukkelijke wens voor een nieuwbouwwoning.

Er is wel een verschil tussen de theoretische match tussen aanbod en vraag en de praktijk. Het gaat dan vooral om de **beschikbaarheid** van woningen. Het **koopaanbod** is iets wezenlijk anders dan de totale koopwoningvoorraad. Het aantal huurwoningen **dat vrijkomt** is van belang en niet het totale aantal huurwoningen. Het gaat dus ook om de beschikbaarheid van de woningen. Zonder verhuizingen - doorstroming - komt er in de bestaande voorraad geen woning beschikbaar. Doorstroming is uitgewerkt in hoofdstuk 3 'Doorstroming'.

Het **koopaanbod**⁹ in Hilversum is ruim 900 woningen en bestaat uit ongeveer even veel grondgebonden woningen als appartementen. Het accent bij de grondgebonden woningen ligt bij de dure woningen (> € 350.000). Er staan weinig goedkope woningen (tot € 200.000) in de verkoop. Bij appartementen is ruim driekwart van het koopaanbod in het goedkope segment (tot € 200.000).

< € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 350.000	> € 350.000	Totaal
83	121 (+1 ¹⁰)	70	198 (+17)	475
17%	26%	15%	45%	100%

Koopaanbod grondgebonden woningen (Funda-scan, 5 januari 2016)

< € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 350.000	> € 350.000	Totaal
344 (+1)	50 (+3)	21	36 (+1)	451
76%	12%	5%	8%	100%

Koopaanbod appartementen (Funda-scan, 5 januari 2016)

In 2015 zijn ruim 1.300 woningen verkocht waarvan twee derde grondgebonden en een derde appartementen.

In Hilversum is sprake van een hoge druk op de woningmarkt. Dit betekent dat men extra alert moet zijn op quick wins in de vorm van woningen die nu snel verkocht kunnen worden maar waar ook al genoeg van aanwezig is in de bestaande woningvoorraad. Het is van belang om alle toevoegingen middels transformatie en nieuwbouw vanuit de lange termijn te bezien.

⁹ Op basis van een Funda-scan. De Funda-scan is een momentopname maar geeft wel een beeld van het koopaanbod. Op basis van een reeks Funda-scans (zes keer per jaar), worden trends zichtbaar.

¹⁰ Het aantal dat tussen haakjes staat is nieuwbouw, aangeboden via Funda.

In Hilversum is een beperkt aantal locaties beschikbaar. Tegelijkertijd is de marktdruk in Hilversum hoog¹¹. Dit vraagt om het **optimaal benutten van de aanwezige locaties**. Ook hergebruik/transformatie van vrijkomende panden en locaties dient hierbij meegenomen te worden.

5.2 Kwantitatieve opgave nieuwbouw

5.2.1 Opgave uit Regionale Actieprogramma Woningbouw Gooi en Vechtstreek

De gemeente Hilversum heeft samen met de andere regiogemeenten woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Noord-Holland. **Tussen 2010 en 2020 geldt voor de regio Gooi en Vechtstreek in totaal een netto uitbreidingsopgave van circa 5000 woningen**¹². De ervaring is dat gemeente Hilversum hiervan zo'n 200 tot 250 woningen per jaar voor haar rekening neemt. Dit is circa de helft van de regionale opgave. In 2016 worden opnieuw afspraken gemaakt tussen provincie en regio in het kader van een nieuw vast te stellen Regionaal Actie-Programma (RAP) 2016-2020, waarbij gekomen moet worden tot een evenrediger verdeling binnen de regio.

Voor de reguliere kwantitatieve opgave voor de gemeente Hilversum is in de programmabegroting de ambitie opgenomen om de jaarlijkse toevoeging van 200 nieuw te bouwen woningen op te hogen naar 250 per jaar vanaf 2018. De totale reguliere huisvestingsopgave voor de komende vijf jaar bedraagt hiermee dus **1.150 woningen**. Dit ligt in het verlengde van het gemiddeld aantal opgeleverde woningen uit het verleden en sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensgroei¹³.

5.2.2 Extra opgave sociale huurwoningen

In 2014 is door het college de ambitie uitgesproken, en opgenomen in het Coalitieakkoord, om in deze collegeperiode **100 extra sociale huurwoningen** te realiseren. Tevens is in 2015 de ambitie uitgesproken om nog 74 extra sociale huurwoningen te realiseren, bedoeld voor specifieke doelgroepen en urgenten op de woningmarkt. Vooral nog worden deze overige 74 woningen ingezet voor statushouders en wordt dit aantal niet extra toegevoegd aan de kwantitatieve opgave.

5.2.3 Extra opgave statushouders

De afgelopen jaren heeft gemeente Hilversum jaarlijks gemiddeld veertig statushouders per jaar gehuisvest. Deze huisvestingsopgave kon opgevangen worden in het reguliere woningaanbod en is dan ook niet als aparte opgave benoemd. De komende jaren is een hogere opgave te verwachten. Door het COA is een raming gemaakt van deze extra huisvestingsopgave voor statushouders. Voor Hilversum gaat het om **300 extra woningen tot en met 2020**.

Bij de huisvesting van statushouders wordt op creatieve wijze op twee sporen ingezet om verdringing te voorkomen.

Voor de korte termijn wordt gekeken naar vormen van (langdurig) tijdelijk wonen en niet-zelfstandige woonvormen met gedeelde voorzieningen. Dit kan bijvoorbeeld in leegstaande kantoorpanden en schoolgebouwen. In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom wordt de mogelijkheid beschreven om te werken met tijdelijke huurcontracten voor een periode van vijf jaar. Het gemeentelijk versnellingsarrangement is in te zetten voor tijdelijke woonvoorzieningen (maximaal twee jaar) om de druk op korte termijn enigszins te verlichten. Gemeente Hilversum gaat in overleg met vastgoedeigenaren en overige ontwikkelaars om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen voor de korte termijn. Nadrukkelijk wordt gekeken naar vermenging en spreiding van statushouders om concentraties te voorkomen.

Voor de lange termijn zijn de hierboven genoemde 300 extra woningen structureel nodig. De gemeente gaat deze opgave in beginsel samen met de corporaties en regio invullen. Extra aanbod kan gerealiseerd worden middels transformatie, nieuwbouw en doorstroming.

¹¹ Een second opinion op het woningbouwbeleid van de gemeente Hilversum (TNO, mei 2015)

¹² Uit: **het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015** en Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 december 2015)

¹³ Prognose 2015-2020: gemiddeld 265 huishoudens per jaar (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

5.2.4 Totale huisvestingopgave 2016-2020

Op basis van de hiervoor geschetste opgaven bedraagt de totale nieuwbouwopgave **1.550 woningen in de periode 2016-2020**. De aantallen zijn richtinggevend voor de dynamische woningbouwprogrammering voor de komende vijf jaar.

Reden	Vastgesteld in	Laag	Midden	Hoog	Totaal	
Autonome groei	Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek, Structuurvisie en begroting 2016	383	384	383	1.150	Afspraak: 1/3 laag, 1/3 midden, 1/3 hoog; 200 pr jr, vanaf 2018 250 pr jr
Extra opgave sociale huur	Coalitieakkoord 2014 en programmabegroting 2015	100			100	
Huisvesting statushouders	Opgelegde taakstelling door Rijk (prognose december 2015)	300			300	
	Totaal	783	384	383	1.550	

Bij de uitwerking wordt niet alleen gekeken naar 'standaard'-woningen maar wordt ook gezocht naar woningen en woonvormen, zoals woonruimte met gedeelde voorzieningen, aansluitend op de behoefte van specifieke doelgroepen: jongeren, statushouders of bijvoorbeeld senioren die graag in een woongroep willen wonen. Over de volle breedte wordt toegewerkt naar een mix aan woningen en woonvormen. Meer variëteit biedt meer keuze en meer mogelijkheden tot beweging. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Dit wordt meegenomen bij de dynamische woningbouwprogrammering en de sturing op projecten en programma.

5.3 Kwalitatieve opgave nieuwbouw

In de regio zijn afspraken over de verdeling van de woningen in de diverse prijscategorieën: een derde van de nieuwbouw dient betaalbaar te zijn, een derde middelduur en een derde in het dure segment¹⁴. Deze verdeling wordt ingezet bij de reguliere opgave van 200-250 woningen per jaar. Daarnaast worden, zoals eerder beschreven, nog extra sociale huurwoningen toegevoegd.

5.3.1 Betaalbaar (laag)

Het aandeel '1/3 betaalbaar' binnen de afspraak van de regio kan ingevuld worden met sociale huur en betaalbare koopwoningen (tot € 210.000).

Bij het hierboven genoemde aantal te realiseren woningen in sociale huur en middensegment is een marge aangehouden in verband met de effecten van doorstroming. Middels doorstroming kan extra aanbod vrijkomen. Na vaststelling van deze woonvisie worden doorstroommaatregelen uitgewerkt. Op basis van monitoring van de doorstroming wordt duidelijk welk extra aanbod aan sociale huurwoningen vrijkomt. **Wanneer er hierdoor extra sociale huurwoningen beschikbaar komen is er meer ruimte voor de huisvestingopgave in het middensegment.**

In Hilversum is relatief weinig aanbod aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortinggrens. Het merendeel van de woningen zit in het segment tot de huurtoeslaggrens. Voor huishoudens uit de primaire doelgroep en met een laag inkomen tot aan bijstandsniveau is het aanbod zeer beperkt¹⁵. Nieuw bouwen in het laagste segment, tot aan de kwaliteitskortinggrens (€ 409,92), lijkt niet reëel. Deze doelgroep is daarmee met name aangewezen op de bestaande voorraad. Inzet voor de prestatieafspraken is wel het realiseren van sociale huurwoningen in het segment tot aan de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76).

5.3.2 Middelduur (midden)

De focus bij het middensegment ligt bij woningen voor huishoudens met een middeninkomen (€ 35.739 tot circa € 43.000). Het gaat dan om huurwoningen in de lage vrije sector huur (€ 710 - € 900) en koopwoningen in de

¹⁴ Zie bijlage 2 voor een overzicht van de prijssegmenten 'betaalbaar', 'middelduur' en 'duur' in huur en koop.

¹⁵ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

prijscategorie tot € 200.000. In de regio is het aanbod van zowel de lage vrije sector huur als het goedkope koop-aanbod zeer beperkt¹⁶. Bij de dynamische woningbouwprogrammering zal dan ook gestuurd worden op het realiseren van meer aanbod voor de middeninkomens. In hoofdstuk 3.4 is ingegaan op de mogelijkheden tot het realiseren van aanbod voor de middeninkomens.

5.3.3 Duur (hoog)

Een derde van de reguliere woningbouwopgave wordt in het dure segment gerealiseerd. Sturing binnen dit dure segment is niet noodzakelijk. Marktpartijen weten het juiste aanbod te realiseren, afgestemd op de vraag.

5.3.4 Zorggeschikte woningen

Regionaal is afgesproken dat minimaal de helft van alle nieuwe woningen nultredenwoningen moeten zijn en daarmee toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking. Het gaat hierbij om woningen met het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, dus zonder traplopen. Dit zijn niet alleen appartementen maar kunnen ook grondgebonden woningen zijn.

5.3.5 Kwaliteit is kader stellend

Bij elke nieuwbouwontwikkeling dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen kwaliteit (stedenbouwkundige en architectonische invulling en een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte), het gewenste programma en de financiële mogelijkheden. Hilversum zet hierbij in op kwaliteit. Dit betekent onder andere dat alle beoogde woningbouwprojecten op kwaliteit beoordeeld worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en dat het advies met betrekking tot de reëel te realiseren kwaliteit leidend is.

5.4 Transformatie van bestaand (cultuurhistorisch) vastgoed

Er zijn diverse panden die in potentie geschikt zijn om te worden getransformeerd naar wonen. Vrijkomend vastgoed, zoals kantoorpanden en gebouwen met een maatschappelijke functie (onderwijs, zorg), als ook etages boven winkels kunnen na transformatie ingezet worden voor woningbouw. Het kan dan gaan om permanente woningen en tijdelijke bewoning, bijvoorbeeld voor statushouders of jongeren.

Hergebruik is ook een middel om panden van cultuurhistorische en architectonische waarde te behouden. Het moderne cultuurhistorische erfgoed van Hilversum is één van de identiteitsdragers van de stad. Hilversum staat voor de opgave om voorzichtig om te gaan met het erfgoed en er tegelijkertijd voor te zorgen dat de monumenten exploitabel zijn. Dat betekent dat er voldoende ruimte moet zijn voor (her-)ontwikkeling.

Initiatieven voor transformatie van locaties en bestaand vastgoed naar permanente woningbouw worden na toetsing en een positieve beoordeling opgenomen in de dynamische woningbouwprogrammering. Tijdelijke bewoning wordt als één van de opties voor huisvesting van statushouders meegenomen in het onderzoek naar woningen voor statushouders.

¹⁶ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

6 Opgave sociale woningvoorraad

In de woonvisie zijn drie prioritaire thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'opgave sociale woningvoorraad'.

6.1 Achtergrond

Alle regiogemeenten en zo ook Hilversum zetten in op het wegwerken van tekorten en het accommoderen van de natuurlijke groei van het aantal huishoudens en daarmee het voorkomen van het toenemen van wachttijden. Naast nieuwbouw en transformatie is daarbij ook de doorstroming op de woningmarkt van belang. Omdat de regio zo'n gewild woonmilieu biedt en de bouwmogelijkheden (mede daardoor) beperkt zijn, zal de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijven.

In Hilversum zijn drie grote corporaties actief: de Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken. Deze drie grote corporaties hebben circa 11.500 sociale huurwoningen in Hilversum. Verder zijn er nog circa 500 woningen van vier andere corporaties: 't Goede Woonhuys, Stichting Eemland Wonen en de in het wonen voor ouderen gespecialiseerde landelijke corporaties Habion en WoonZorg Nederland. In totaal zijn er 12.695 sociale huurwoningen¹⁷ in Hilversum wat overeenkomt met circa 32% van de totale woningvoorraad.

Het aantal huishoudens blijft groeien. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen zal naar verwachting meegroeien wat het noodzakelijk maakt om ook het aantal beschikbare sociale huurwoningen te laten groeien. In Hilversum heeft 41% van de huishoudens een laag inkomen.

Alle wijken en buurten in Hilversum zijn relatief gewild. Er zijn wel wat verschillen. Zo is er meer aanbod dan vraag in de naoorlogse woonwijken (periode '50 tot en met '80). Ook zijn er buurten waar een concentratie is van lagere inkomens: de naoorlogse wijken en de vooroorlogse wijken ten oosten van het spoor.

In de regio Gooi en Vechtstreek is al vele jaren een ernstige schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen. Gemiddeld komen er jaarlijks 1.400 tot 1.500 woningen vrij tegenover meer dan 33.000 geregistreerde woningzoekenden waarvan ruim 11.000 actief woningzoekenden. De maatregelen die in deze woonvisie worden voorgesteld zijn bedoeld om de gemiddelde wachttijden voor regulier woningzoekenden te verbeteren.

De gemiddelde wachttijd van een starter voor een sociale huurwoning is viereneenhalf jaar. Doorstromers wachten gemiddeld veertien jaar op een woning. Dit is inclusief senioren die na dertig jaar een aanleunwoning accepteren. De slaagkans voor jonge gezinnen is de afgelopen jaren juist verbeterd.

Binnen de sociale huursector is het aanbod voor de primaire doelgroep¹⁸ krap¹⁹. De primaire doelgroep heeft daardoor nauwelijks keuzemogelijkheid. Dat leidt tot langere wachttijden. Het gaat hier om woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. Voor de secundaire doelgroep²⁰ is het aanbod binnen de sociale huursector relatief ruim en ligt op vijfenzeventig procent⁸. De gevolgen van het passend toewijzen, dat per 1 januari 2016 van kracht is, kan van invloed zijn op de slaagkansen.

6.2 Opgaven

In de regio zijn afspraken gemaakt over het aandeel sociale woningen in de nieuwbouw. Een derde van de nieuwbouw dient gerealiseerd te worden in de sociale huur- en betaalbare koopsector. Voor Hilversum betekent dit ongeveer 383 sociale huur- en koopwoningen voor de komende vijf jaar. Het huidige college heeft daarnaast afgesproken de komende jaren 100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Ook is er een extra opgave aan sociale huurwoningen voor statushouders van 300 woningen. De totale huisvestingopgave in sociale huur en betaalbare koopwoningen bedraagt hiermee **783 woningen**.

¹⁷ CBS 2013, uit: regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 december 2015)

¹⁸ Huishoudens met een inkomen van maximaal € 22.100 (1-persoons) tot € 30.000 (méér-persoons)

¹⁹ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

²⁰ Huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739

Bij het hierboven genoemde aantal te realiseren woningen in sociale huur is het effect van doorstroming en doorstromingsmaatregelen nog niet gekwantificeerd. Middels doorstroming kan aanbod vrijkomen. Na vaststelling van deze woonvisie worden doorstroommaatregelen uitgewerkt. Op basis van monitoring van de doorstroming, wordt duidelijk welk aanbod aan sociale huurwoningen vrijkomt.

Dit aanbod aan sociale huurwoningen kan in mindering gebracht worden op de nieuwbouwopgave sociale huur en wordt dan toegevoegd aan de nieuwbouwopgave middensegment.

De primaire doelgroep is aangewezen op huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens. Statushouders vallen naar verwachting ook in de primaire doelgroep. In de regio is geconstateerd dat het aanbod voor de primaire doelgroep zeer krap is. Bij de huisvestingopgave dient het accent dan ook te liggen op het realiseren van sociale huurwoningen in het huursegment tot aan de aftoppingsgrens (€ 628,76). In het segment tot aan de kwaliteitskortinggrens (tot € 409,92) is sowieso zeer weinig aanbod.

Naast toevoegingen in de vorm van nieuwbouw, kunnen corporaties ook sturen op de huurprijs van de reeds aanwezige woningen. Na mutatie bestaat de mogelijkheid om de huur naar boven of naar beneden bij te stellen. Binnen de huursombenadering kan gevarieerd worden met de individuele huurverhogingen. De huursombenadering kan ingezet worden om een betere afstemming te krijgen in de prijs-kwaliteitverhouding. Daarnaast is de koppeling mogelijk tussen huurverhoging - of zelfs huurverlaging - aan het inkomen van de huurder.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Opgave nieuwbouw sociale huur- en koopwoningen: 416 woningen voor de komende vijf jaar. (NB Dit aantal is inclusief goedkope koopwoningen en transformaties; Deze opgave kan worden gerealiseerd met woningcorporaties en of private partijen.
- Huurprijsbeleid.
- Extra bouw en transformatieopgave van 300 sociale huurwoningen voor statushouders (op basis van doorstroming nul. Mocht aantoonbaar meer aanbod vrijkomen door doorstroommaatregelen, dan kan dit aantal bijgesteld worden).
- Extra opgave van 100 sociale huurwoningen.

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Gemiddeld 416 sociale huur- en/of goedkope koopwoningen voor de periode 2016-2020.
- 300 extra sociale huurwoningen voor statushouders, te realiseren in de periode tot 2020. Dit aantal kan bijgesteld worden als mocht blijken dat door doorstroming extra aanbod gecreëerd is.
- 100 extra sociale huurwoningen uit collegeakkoord.

7 Verbetering van de bestaande woningvoorraad

In de woonvisie zijn vier thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'verbetering van de bestaande woningvoorraad'. Ook de instrumenten waarmee sturing gegeven wordt aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad zijn in dit hoofdstuk beschreven.

7.1 Achtergrond

Er gaat een steeds grotere mis match komen tussen de in de bestaande woningvoorraad aanwezige woningtypen en de bevolkingssamenstelling. Het accent in de bestaande woningvoorraad zit bij eengezinswoningen terwijl het aantal gezinnen afneemt en het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. De grotere, en daarmee soms ook duurdere, eengezinswoningen sluiten niet altijd aan op de woonwensen en (financiële) mogelijkheden van één- en tweepersoonshuishoudens.

Ook de vergrijzing en extramuralisering vragen om meer woningen met het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) gelijkvloers, iets dat bij de meeste eengezinswoningen (nog) niet het geval is. Met de beperkte nieuwbouw die toegevoegd wordt, is deze mis match niet op te lossen.

De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd aan op de vraag en wensen vanuit de bewoners. Zo is de levensfase mede bepalend voor de woonwensen en de woning. Onder senioren is er een groep met de wens om kleiner en gelijkvloers - [zorggeschikt](#) - te wonen. Het kan dan gaan om aanpassingen per woning, als ook creatieve ideeën zoals het splitsen van woningen met per etage een appartement. Ook comfort en [energieduurzaamheid](#) vallen onder de woonwensen en zijn tevens van invloed op de woonlasten.

7.1.1 Energieduurzaamheid

Duurzaamheid op het gebied van energieverbruik kan, naast meer comfort, tevens een antwoord geven op de vraag om lagere en beter beheersbare woonlasten. De bewustwording, het besef, dat een duurzame woning de woonlasten mogelijk verlaagt en comfort verhoogt, maakt het voor mensen aantrekkelijk om aandacht te schenken aan een duurzamere woning.

De vergrijzing betekent een toename van het aantal mensen dat vooral binnenshuis verblijft. Een goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat is voor die groep van groot belang.

Vermindering van het energieverbruik wordt niet alleen bereikt met (bouw)technische maatregelen aan de woning maar ook door gedragsverandering en bewustwording.

Huurwoningen corporaties

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. In het 'Convenant Energiebesparing Huursector' (28 juni 2012) is afgesproken dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel B of beter hebben. Namens de corporaties heeft de belangenvereniging Aedes het convenant ondertekend. In september 2013 is dit opnieuw bekrachtigd in het SER Energieakkoord.

In de prestatieafspraken wordt opgenomen dat de corporaties investeren in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid van de bestaande voorraad, waarbij aangesloten wordt op het Convenant Energiebesparing Huursector. Dit gebeurt mede in het belang van de duurzaamheid in zijn algemeenheid en de betaalbaarheid van de woonlasten.

Particuliere woningvoorraad

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De gemeente kan eigenaar-bewoners motiveren om actief te worden op het vlak van verduurzaming van de eigen woning. De gemeente kan haar inwoners informeren, begeleiden en financieel ondersteunen (leningen, subsidies).

Een aantal instrumenten wordt momenteel al ingezet. Zo kunnen inwoners van Hilversum een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om gevel-, dak-, raam- of vloerisolatie, HR++ glas, PV-systemen, zonneboilers, lage temperatuur

verwarming, waterpompen en douchewater met WTW-systeem. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000.

Voorlichting over diverse energiebesparende maatregelen is te vinden op de website van de gemeente en op www.energiebesparengenv.nl. De gemeente Hilversum gaat daarnaast een Hilversums Energieplatform (EPH) oprichten. In Hilversum zijn diverse bewonersinitiatieven actief op het gebied van energie en verduurzaming.

7.1.2 Zorggeschiktheid

Het overheidsbeleid is er op gericht dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Ouderdom kan een verminderde mobiliteit en verhoogde kwetsbaarheid met zich meebrengen. Dit kan tot gevolg hebben dat men minder goed uit de voeten kan in een woning met meerdere etages. Met de toenemende vergrijzing is het niet mogelijk om iedere senior een gelijkvloerse woning aan te bieden. Daarnaast zijn er ook anderen, zoals mensen met een fysieke handicap, voor wie een gelijkvloerse woning noodzakelijk is. Ook is dit lang niet altijd de wens. Langer in de eigen woning blijven, met indien nodig een aantal aanpassingen, is ook een wens. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Het blijft maatwerk, afgestemd op de wensen en mogelijkheden van de bewoner.

Huurwoningen corporaties

Met de corporaties kunnen in de prestatieafspraken afspraken gemaakt worden om bij nieuwbouw zoveel als mogelijk en reëel is rekening te houden met het gebruik door meer doelgroepen. Voor de classificatie van de toe- en doorgankelijkheid van woningen wordt gebruik gemaakt van het sterrenstelsel.

Particuliere woningvoorraad

Het (meer) zorggeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente kan eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting. Preventief handelen betekent op termijn minder aanspraak op Wmo-geld.

Op het gebied van het zorggeschikt(er) maken van de eigen woning, zijn diverse instrumenten beschikbaar. Zo zijn er websites²¹ waar op basis van een test een maatwerk advies voor de eigen woning te krijgen is. Ook kunnen vrijwilligers getraind worden om mensen te ondersteunen bij het doorlopen van een test voor de woning en advies en ondersteuning bij de uitvoering. Verder heeft SVn recentelijk de 'Blijverslening' geïntroduceerd. De Blijverslening is een lening waarmee inwoners de eigen woning zorggeschikt kunnen maken. Financiering kan op twee manieren: met een hypotheek of een consumptief krediet.

7.2 Opgaven bestaande woningvoorraad

Om uitvoering te geven aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, is een aantal opgaven geformuleerd. Deels heeft dit betrekking op de te maken prestatieafspraken.

Corporaties

Afspraken over de verbetering van de bestaande woningvoorraad van de corporaties worden uitgewerkt bij de prestatieafspraken. Ingrediënten voor het overleg en de afspraken zijn:

- Woningverbetering bij mutatie-onderhoud.
- Woningverbetering bij planmatig onderhoud.
- Woningverbetering op verzoek van de huurder.

Het gaat hierbij om woningverbetering op een tweetal punten:

1. Verbetering energieduurzaamheid: aantal labelsprongen, verbetering naar minimaal label B of energie-index 1,25 en verduurzamen van de installaties.
2. Verbetering van de toe- en doorgankelijkheid van woningen voor zover dit mogelijk en reëel is.

²¹ Voorbeelden van websites met informatie over langer zelfstandig thuis wonen: <http://www.huistest.nl> en <http://www.ouderen-thuis.nl>

Verder worden afspraken uitgewerkt over het al dan niet - of deels - doorbelasten van de investeringen in de huur. Er moet altijd gekeken worden naar de juiste balans tussen extra kosten/woonlasten in relatie tot betaalbaarheid voor de doelgroep voor wie de woning bedoeld is.

Particuliere woningeigenaren

De gemeente kan de taak op zich nemen om woningeigenaren te stimuleren tot het aanpassen van de woning. Het gaat dan om informatievoorziening over maatregelen, subsidies en leningen. Ook kan gedacht worden aan begeleiding van groepen eigenaren die gezamenlijk een aantal maatregelen wil treffen.

Eerste doel is **bewustwording** onder particuliere woningeigenaren over manieren om de eigen woning comfortabeler te maken, te besparen op energielasten en de woning geschikter te maken om er tot op late leeftijd nog te kunnen blijven wonen. Tweede doel is **voorlichting** aan woningeigenaren **over maatregelen en financieringsmogelijkheden (subsidies en leningen)**. Beoogd eindresultaat zijn meer woningen die comfortabel en geschikt(er) zijn gemaakt voor en door de eigenaar-bewoner.

De opgave is om te inventariseren welke maatregelen er ingezet kunnen worden op het gebied van voorlichting, begeleiding, subsidies en leningen. Erna wordt besloten of en, zo ja, welke maatregelen ingezet worden. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de ervaringen die zijn opgedaan op het terrein van duurzaamheidsinvesteringen. Er wordt onderzocht of het kansrijk is ook hierin verbinding te zoeken met het MKB en met buurtgericht werken.

Omdat energieduurzaamheid elders²² al uitgewerkt is, spitst de opgave in deze woonvisie zich toe op het zorggeschikt maken. Bij de uitwerking wordt wel bekeken of het bundelen van informatie en activiteiten mogelijk is.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Verbetering van de bestaande woningvoorraad op het gebied van energieduurzaamheid en zorggeschiktheid.
- Sociaal statuut overkoepelende afspraken bij woningverbetering en renovatie.

Opgaven (actiepunt 3)

- Inventarisatie maatregelen, subsidies en leningen; keuzes maken voor inzet van een of meer maatregelen.
- Voorlichting aan particuliere woningeigenaren over maatregelen om de eigen woning te verbeteren op het gebied van zorggeschiktheid.

²² De website www.energiebesparengenv.nl en de duurzaamheidslening.

8 Wonen en zorg

Naast de drie hiervoor beschreven prioritaire thema's, is het thema 'wonen en zorg' inclusief kwetsbare doelgroepen in dit hoofdstuk beschreven. Aan dit thema zijn in het kader van deze lokale woonvisie vooralsnog geen acties gekoppeld. Onderdelen worden in regionaal verband uitgewerkt.

8.1 Achtergrond

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er op gericht dat mensen **langer zelfstandig** in hun eigen woning kunnen blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis. Ook de nabijheid van voorzieningen speelt een rol.

Het Rijk zet in op het **scheiden van wonen en zorg**. Steeds meer mensen die voorheen in een intramurale instelling zouden gaan wonen, blijven nu thuis wonen of gaan in een complex wonen waar de zorg naar toe wordt gebracht. Het scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen zijn uitwerking op de huisvesting van ouderen (verpleging en verzorging). Ook onder de vanuit lichamelijk Gehandicapten zorg (GZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) geïndiceerde personen vindt extramuralisering plaats. Dit betekent dat méér mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen of zelfstandig moeten gaan wonen.

Niet iedereen kan echter zelfstandig wonen. Er dienen dan ook voldoende overige **beschermde woonvormen** te zijn alsmede voorzieningen voor **tijdelijke opvang**. Uitgangspunt bij tijdelijke voorzieningen is doorstroom naar een reguliere woning of een geschikte, permanente, beschermde woonvorm.

8.2 Doelgroepen wonen en zorg

Senioren

Vanuit het perspectief van langer zelfstandig thuis wonen moet er aandacht zijn voor geschikte woningen voor de oudere die zelfstandig blijft wonen en mensen met een fysieke of mentale beperking. Het gaat dan niet om het specifiek labelen van woningen voor senioren. Woningen die geschikt zijn voor senioren, zoals woningen met het volledige woonprogramma gelijkvloers, zijn ook geschikt voor andere doelgroepen. De geschiktheid kan gezocht worden in nieuw aanbod aan voor senioren geschikte woningen (met verhuizing naar deze woningen) en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad.

Senioren wonen vaak in een gezinshuis. Met een afnemende gezondheid en de kinderen de deur uit, komt de wens - soms noodzaak - tot een kleinere, gelijkvloerse woning. Is er geen geschikt aanbod, dan verhuist men niet. Het gevolg is dat een vaak goed betaalbare gezinswoning niet vrijkomt voor gezinnen met een midden- tot hoger inkomen of, bij sociale huurwoningen, voor huishoudens met een laag inkomen.

Hilversum loopt voorop in de vergrijzing en vergroent inmiddels ook al weer. Circa 19% van de inwoners van Hilversum is 65 jaar en ouder.

Er wordt al ruim tien jaar ingezet op een lokaal dekkend aanbod van woondienstenzones met een geïntegreerd aanbod van wonen, zorg en welzijn voor senioren en overige kwetsbare doelgroepen. Ook niet geclusterd zijn er (kwantitatief) ruim voldoende toegankelijke woningen. De positie van senioren op de woningmarkt is in alle segmenten gunstiger dan voor jongere doelgroepen. Op wijkniveau kan daar (incidenteel) specifiek voor deze doelgroep aanbod aan toegevoegd worden. Voor een grote groep senioren volstaat het om woningen aan te passen, toegankelijker te maken in combinatie met gemak en comfort (verduurzaming).

Overige kwetsbare doelgroepen

Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig (blijven) wonen. Uitgangspunt voor het huisvesten van kwetsbare groepen is dat iedereen gehuisvest moet kunnen worden in een voor hem of haar geschikte woonvorm. Niet iedereen kan namelijk zelfstandig wonen. Het gaat hierbij dan, naast de huisvesting van ouderen (verpleging en verzorging), ook om de huisvesting voor mensen uit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie), (lichamelijk) gehandicaptenzorg (GZ) en maatschappelijke opvang (MO).

Voor mensen met een fysieke beperking (GZ, gehandicaptenzorg) zijn er kleinschalige woonvoorzieningen, zijn de woondienstencentra een optie en zijn er individuele maatwerk oplossingen.

In de GGZ/psychiatrie en maatschappelijke opvang gaat het niet om toegankelijkheid of zorggeschiktheid van de woning of woonvoorziening. De extramuralisatie van deze tak van zorg is onderdeel van een recent regionaal ingestoken traject dat gestart is. Regionale spreiding, kleinschaligheid en variatie zijn hierbij sleutelbegrippen. Goede woon- en zorgbegeleiding is essentieel.

8.3 Zorggeschikte woningen en woonvormen

Behoefte aan zelfstandige zorggeschikte woningen

in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek door alle woningcorporaties in kaart gebracht hoe het zit met de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de sociale huurwoningvoorraad. Deze cijfers zijn afgezet tegen de geraamde behoefte in de periode tot 2025. In de regio biedt de sociale huursector voldoende aantallen toegankelijke woningen voor de totale behoefte van de hele bevolking. Ook de toegankelijkheid van de particuliere voorraad is in regionaal verband middels een quick scan in beeld gebracht. De toegankelijkheid vertoont logischerwijs een zeer grote overeenkomst met de woningtypologie; het grote aandeel eengezinswoningen leidt tot een relatief lage toegankelijkheid van de particuliere sector.

In de regio zijn getalsmatig voldoende toegankelijke woningen aanwezig. De geschatte vraag in 2025 is lager dan het nu al aanwezige aanbod²³. Toch is het in beperkte mate realiseren van zorggeschikte woningen van belang. Het gaat immers niet alleen om de aanwezige voorraad aan toegankelijke en zorggeschikte woningen, maar ook om de kwaliteit en de locatie.

In Hilversum zijn in de sociale huursector circa 1.500 woningen nultredenwoningen (1-sterwoningen). Ook zijn er circa 1.500 woningen die rollator dan wel rollator en rolstoel toe- en doorgankelijk zijn (2 en 3-sterrenwoningen). In de particuliere woningvoorraad is circa 10% (bijna 2.800 woningen) toegankelijk²⁴.

Om in te spelen op de behoefte aan wonen en zorg is vooral maatwerk gewenst. Het gaat dan om zelfstandige woningen die geschikt zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag (zoals rolstoelwoningen met zorg op afroep) en geschikte woningen voor gezonde ouderen. De nabijheid van voorzieningen is een belangrijke voorwaarde. Ook bestaat de wens onder senioren om in de eigen wijk te kunnen blijven wonen. Ontbreekt het aanbod in een bepaalde wijk, dan wordt onderzocht of er locaties zijn waar toegankelijke woningen gerealiseerd kunnen worden voor doorstroming in de wijk.

Met het vergroten van doorstroming onder senioren, komen woningen voor andere groepen vrij in de bestaande woningvoorraad. Het gaat dan onder andere om gezinswoningen in huur en koop. Met nieuwbouw kan optimaal ingespeeld worden op de wensen van senioren.

Verder is het van belang om voldoende begeleiding te bieden zoals het ontzorgen van mensen bij de zoektocht naar een andere woning en alles wat er rondom een verhuizing geregeld moet worden.

In de regio is afgesproken dat de helft van de nieuwbouwwoningen een nultredenwoning moet zijn. Het gaat dan niet specifiek om woningen die uitsluitend geschikt zijn voor ouderen. Zorggeschikt en comfortabel wonen is ook voor andere doelgroepen interessant. In het nieuwbouwprogramma zijn deze woningen opgenomen.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Minimaal vijftig procent nultredenwoningen.
- Zorggeschikte, veilige woningen voor gezonde ouderen en voor mensen met een intensieve zorgvraag, in wijken waar een zorggeschikt aanbod ontbreekt.

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Minimaal vijftig procent nultredenwoningen.
- Zorggeschikte woningen voor gezonde ouderen en voor mensen met een intensieve zorgvraag, in wijken waar een zorggeschikt aanbod ontbreekt.

²³ Uit: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015)

²⁴ Uit: Woningmarktonderzoek, Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek (31 juli 2012)

Woonzorgcentra, verzorging en verpleging

In Hilversum zijn drie grote aanbieders van wonen met zorg aanwezig: Amaris, HilverZorg en Inovum. Zoals in paragraaf 8.1 is beschreven zijn de ontwikkelingen met betrekking tot scheiden van wonen en zorg van invloed op het aanbod van de aanbieders.

Amaris Zorggroep

Amaris Zorggroep biedt een samenhangend aanbod op het gebied van zorg, wonen, welzijn en behandeling. Amaris heeft twee locaties in Hilversum.

Amaris Zuiderheide heeft 130 zorgappartementen, grotendeels eenpersoons appartementen en ook een aantal tweepersoons appartementen. Dudok Wonen en Amaris gaan woonzorgcentrum Zuiderheide herontwikkelen. Verspreid over vijf gebouwen komen er zo'n tweehonderd appartementen. Inwoners van het zorgcentrum zullen te zijner tijd verhuizen naar de nieuwe appartementen. Op het terrein van Amaris Zuiderheide zijn tevens 183 aanleunwoningen.

Amaris **Gooizicht** heeft één- en tweepersoonskamers. De keuze voor een appartement of kamer is afhankelijk van de zorgbehoefte. In Gooizicht wonen mensen met lichamelijke en met geheugenproblemen (indicaties ZP 4 t/m 10).

HilverZorg

HilverZorg is een zorgorganisatie voor ouderen. HilverZorg biedt zorg, ondersteuning en aangepaste woonvormen. HilverZorg heeft op dit moment negen locaties in Hilversum.

In **Zonnehoeve** zijn één- en tweepersoonskamers voor mensen met dementie. Mensen wonen in groepen van acht of negen personen. In Zonnehoeve zijn er vijf woningen met elk drie huiskamers.

Heydeborg is het expertisecentrum voor mensen met niet aangeboren hersenletsel of psychogeriatrische problematiek (dementie). Een woongroep bestaat uit maximaal zeven bewoners. Alle bewoners hebben een eigen kamer met eigen sanitaire voorzieningen. Zij delen een gemeenschappelijke keuken en leefruimte. In Heydeborg kunnen in totaal twaalf groepen wonen.

De Stolpe is een expertisecentrum voor mensen met gerontopsychiatrische problematiek. In De Stolpe wonen 65 mensen met somatische en psychiatrische problematiek. Elke bewoner van De Stolpe heeft de beschikking over een eigen appartement.

St. Carolus is een woonzorgcentrum in Hilversum Zuid. Hier wonen voornamelijk mensen met psychogeriatrische problematiek (dementie) in meer of mindere mate zelfstandig. Er is ook een verpleegunit voor bewoners met dementie die meer zorg en ondersteuning nodig hebben.

St. Joseph is een klein verpleeghuis met zelfstandige wooneenheden voor mensen met een psychogeriatrische aandoening (dementie).

Woondienstencentrum **Lopes Dias** is gelegen in Hilversum Noord. HilverZorg heeft in een deel van het woondienstencentrum 39 zorgappartementen waar mensen met een zware en/of complexe zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.

Flat **Kerkelanden** is een woondienstencentrum in de wijk Kerkelanden. In Flat Kerkelanden bevinden zich aanleunwoningen voor bewoners die zelfstandig wonen. Een deel van Flat Kerkelanden is verbouwd tot een expertisecentrum voor bewoners met niet aangeboren hersenletsel of gerontopsychiatrische problematiek. Op de **Oude Haven** verblijven bewoners met dementie (verpleegunits).

Woondienstencentrum **De Egelantier** is een nieuw multifunctioneel woondienstencentrum in Hilversum Zuid. De Egelantier heeft 43 zorgappartementen en 38 appartementen voor bewoners van de verpleegunit. Daarnaast zijn honderd aanleunwoningen gebouwd rond het nieuwe woondienstencentrum.

De **Boomberg** is een woondienstencentrum met aanleunwoningen, zorgappartementen en een verpleegafdeling. Op het terrein bevindt zich ook **Bergstaete**: een complex met zorg geschikte koopappartementen.

Inovum

Inovum is een gespecialiseerde zorgorganisatie in Wijdmeren en Hilversum met één locatie in Hilversum.

Gooiers Erf is een verpleeghuis in de wijk Riebeeck. Gooiers Erf biedt plaats aan 85 bewoners, verdeeld over kleinschalige woongroepen met ieder zeven tot acht bewoners. Iedereen heeft een eigen zit-slaapkamer met eigen badkamer en toilet. Per woongroep is er een gemeenschappelijke huiskamer en eetruimte met keuken. Op het terrein staan ook 120 aanleunwoningen.

In Hilversum is voldoende aanbod aan zelfstandige zorg geschikte woningen en niet-zelfstandige (intramurale) wooneenheden.

Woondienstencentra

In vrijwel ieder deel van Hilversum is een woondiensten- en/of expertisecentrum. De faciliteiten van de woondienstencentra zijn niet alleen bedoeld voor mensen die in een woonzorgcentrum wonen maar voor iedereen uit de wijk.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijke zorg is een verantwoordelijkheid van alle gemeenten in Nederland. Maatschappelijke opvang gaat om het tijdelijk bieden van **onderdak** en begeleiding aan personen die de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

De complexiteit van de problematiek van mensen, de wetgeving en de schaalgrootte van de gewenste voorzieningen maken dat gemeenten dit gezamenlijk uitvoeren. In Gooi en Vechtstreek werken de gemeenten Blaricum, Bussum, Eemnes, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren samen aan de maatschappelijke zorg en opvang. Voor de gemeenten in Gooi en Vechtstreek is de gemeente Hilversum centrumgemeente. Hilversum beheert de rijksmiddelen namens de regio en is verplicht te overleggen met omringende regiogemeenten over de besteding ervan.

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn diverse soorten van maatschappelijke opvang.

Kortdurende crisis- en noodopvang

Crisis- en noodopvang is bedoeld voor mensen die tijdelijk onderdak en begeleiding nodig hebben. Dat kan om verschillende redenen zijn zoals financiële problemen, relationele of identiteitsproblemen, schulden, een verslaving of een combinatie van problemen.

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn diverse vormen van kortdurende opvang. Deze voorzieningen zijn algemeen toegankelijk en kortdurend van aard (veelal korter van drie maanden). Het zijn voorzieningen waarin 'bed, bad, brood en begeleiding' georganiseerd zijn. In de regio zijn de volgende opvangvoorzieningen aanwezig:

- Passantenopvang: Kortdurende opvang voor dak- en thuislozen met regiobinding, vier plaatsen.
- Crisisopvang voor inwoners Gooi en Vechtstreek. Dit zijn vier plaatsen.
- Noodopvang voor inwoners Gooi en Vechtstreek.

Langdurende opvang

Voor langdurende opvang zijn er in de regio drie regionale voorzieningen:

- Pension (6 plaatsen).
- Begeleid zelfstandig wonen in de maatschappelijke opvang.

De capaciteit van de opvangvoorzieningen in Gooi en Vechtstreek is op dit moment toereikend. Jaarlijks maken gemeenten in regionaal verband met de uitvoerende organisaties afspraken en wordt de capaciteit getoetst aan de behoefte. In regionaal verband is bovendien nieuw beleid in ontwikkeling.

Kansrijk wonen

Voor bepaalde mensen is zelfstandig wonen onder begeleiding mogelijk. Dit is uitgewerkt onder de noemer van Kansrijk wonen (Tweede Kansbeleid en Huren onder Voorwaarden). Het gaat om een intensieve samenwerking tussen woningcorporaties en dienstverleners - onder regie van gemeenten - op het terrein van werk, inkomen en zorg. Mensen hebben een zelfstandige (sociale) huurpositie maar aan de huurovereenkomst is een begeleidingsovereenkomst verbonden. Het niet naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst heeft gevolgen voor de huurovereenkomst (ontbindende voorwaarden). Het Kansrijk wonen is kortdurend (korter dan 1 jaar) en heeft tot doel om mensen geleidelijk de stap naar een volledig zelfstandige woonpositie te laten maken. Deels gaat het om uitstroom van mensen die nu gebruik maken van het pension, het begeleid wonen en onderdelen van de vrouwenopvang.

Voorkomen van huisuitzettingen

Aandachtspunt bij kwetsbare doelgroepen is de dreiging van huisuitzetting, veelal wegens huurschulden of overlast. Gerichte preventieve interventies zijn soms nodig om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Steun

en begeleiding kan in diverse vormen georganiseerd worden. Kansrijk wonen kan ingezet worden bij mensen die dreigen uit huis te worden gezet. Uitgangspunt is dat onder nadere voorwaarden een tweede kans wordt geboden. Dat betekent dat een dergelijke huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd krijgt onder strikte voorwaarden, waaronder een begeleidingstraject. Doel is na één jaar te komen tot een normale huurrelatie.

In de prestatieafspraken of een convenant tussen gemeente en corporaties, kan een eenduidig, proactief beleid vastgelegd worden, gericht op het voorkomen van huisuitzettingen, met hierin afspraken over samenwerking tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en schuldhulpverlening.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang via urgentie en op basis van een zorgcontract.
- Afspraken over vroegtijdige signalering bij dreigende huisuitzettingen en het maken van afspraken ter voorkoming van huisuitzettingen, eventueel vast te leggen in een convenant.
- Afspraken over de inzet van Kansrijk Wonen bij bijzondere doelgroepen (wonen met begeleiding) en ter voorkoming van huisuitzettingen.²⁵

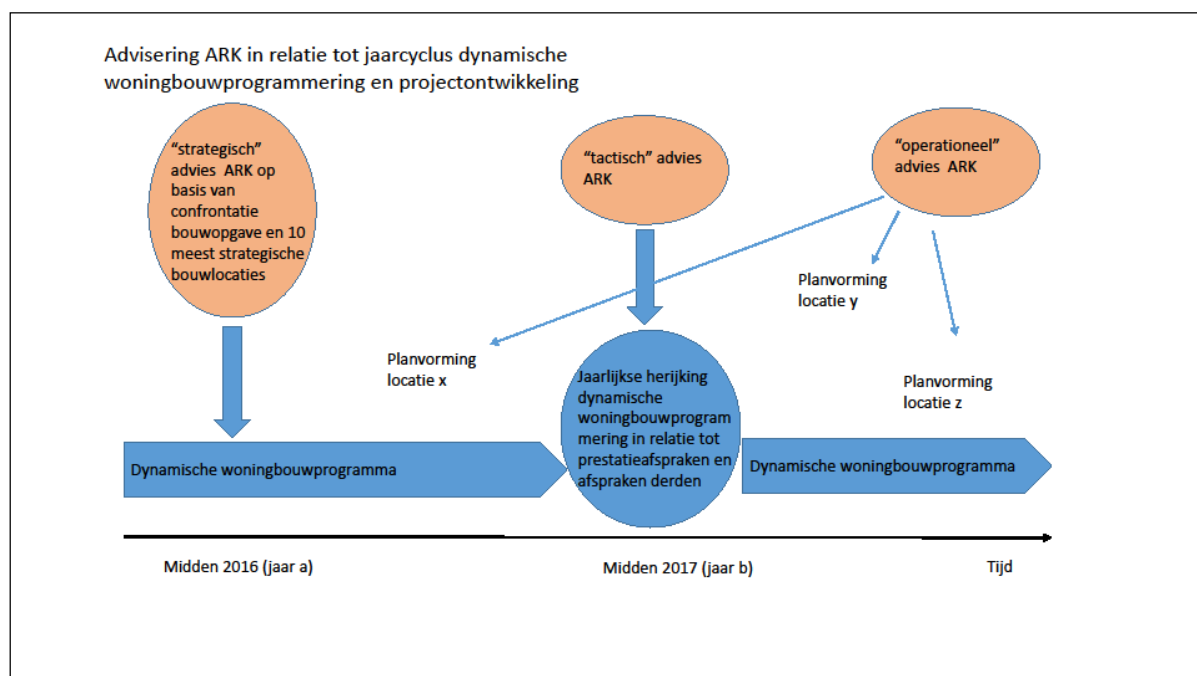
²⁵ Conform motie 14/13 aangaande het (regionaal) convenant preventieve huisuitzetting.

9 Dynamische woningbouwprogrammering

Om uitvoering te geven aan de ambitie zijn drie instrumenten uitgewerkt in deze woonvisie. In dit hoofdstuk zijn de instrumenten beschreven voor een 'dynamische woningbouwprogrammering'.

9.1 Achtergrond

Op basis van de woonvisie wordt een dynamische woningbouwprogrammering opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. De woonvisie wordt hierbij ingezet als inhoudelijk kader. De structuurvisie wordt ingezet als ruimtelijk kader. Op meerdere momenten wordt ten aanzien van de dynamische woningbouwprogrammering advies gevraagd van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het gaat dan om een zwaarwegend advies bij de uitwerking van de dynamische woningbouwprogrammering, een advies op de jaarlijks te herijken woningbouwprogrammering op concrete locaties.



De nu bekende lijst met projecten is uitgangspunt en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van behaalde resultaten enerzijds en nieuwe initiatieven anderzijds. Op dat moment kunnen projecten opnieuw worden getoetst. Deze toets kan aanleiding zijn tot bijstellen van het aantal te realiseren woningen, dan wel de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor het project. Projecten beperken zich niet tot traditionele en nieuw te ontginnen bouwlocaties maar kunnen ook braakliggende terreinen, herstructureringslocaties, reconstructiegebieden en transformaties van bestaande panden zijn.

Doel is het bijsturen van het woningbouwprogramma op aantallen en kwaliteit. Het gaat over het continu aanscherpen en aanpassen van het woningbouwprogramma om het beter af te stemmen op aantallen, doelgroepen en gewenste woonmilieus.

9.2 Methodiek

Toetsing van het woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie. Nieuwe initiatieven, waaronder ook transformatie, worden ook getoetst. De opgaven voor de sociale huurvoorraad en zorggeschikte woningen worden opgenomen in het toetsingskader, onder marktkansen.

De plannen worden naar **hardheid** ingedeeld in drie categorieën:

1. Plannen waarvoor alle nodige procedures zijn afgerond en overeenkomsten zijn getekend over de uitvoering zijn *juridisch hard*.
2. Plannen waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen zijn *bestuurlijk hard*.
3. Plannen in voorbereiding, waarover nog geen besluiten zijn genomen en plannen die op papier bestaan, maar waarvoor geen harde afspraken over de uitvoering zijn gemaakt vallen onder voornemens en zijn *zacht*.

De **marktkansen** worden beoordeeld op basis van de volgende overwegingen:

- Plannen met een evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur zijn kansrijk. Op grotere locaties (50 woningen en meer) wordt altijd een gedifferentieerd woningbouwprogramma nagestreefd.
- Plannen met sociale huurwoningen zijn kansrijk.
- Plannen met vrije sector huurwoningen (€ 710 - € 900) en betaalbare koopwoningen (tot € 180.000) zijn kansrijk.
- Plannen met - tijdelijke - woningen en woonvormen, specifiek voor statushouders en overige urgenten zijn kansrijk.
- Plannen met zorggeschikte woningen (senioren, bijzondere doelgroepen) zijn kansrijk mits in de buurt van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer) en mits de locatie-specifieke behoefte is aangetoond.

Voor de beoordeling van de **urgentie** van de plannen worden de volgende criteria gehanteerd:

1. Plannen met de urgentie *hoog* zijn gekoppeld aan belangrijke gebiedsontwikkelingen, zoals centrumplannen, maken deel uit van een wijkvernieuwingsproject of zijn plannen waarvoor extra overheidsmiddelen zijn ingezet of waarin door de overheid wettelijk opgelegde taken uitgevoerd worden. Ook het verhogen van diversiteit in wijken met een eenzijdig aanbod wordt meegenomen bij de urgentiebepaling.
2. Plannen die aansluiten op beleidsdoelstellingen zoals het behoud of verbeteren van erfgoed, versterking van het centrum (wonen boven winkels), transformeren van bedrijventerrein naar woningen en verduurzaming of het oplossen van langdurige leegstand scoren eveneens *hoog* op urgentie.
3. Plannen met de urgentie *gemiddeld* passen in het woonbeleid en binnen de rode contouren.
4. Plannen met de urgentie *laag* passen niet in gemeentelijk, regionaal en/of provinciaal beleid.

Indeling plannen; kansrijk, onzeker en risicovol

Na toetsing worden de plannen ingedeeld in drie categorieën.

Categorie 1 zijn **kansrijke** plannen: plannen die goed aansluiten bij de actuele markt en het beoogde programma voor de langere termijn en waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen. Naar verwachting worden deze plannen binnen nu en vijf jaar (tien jaar bij grote gebiedsontwikkelingen) gerealiseerd.

Categorie 2 zijn **onzekere** plannen: plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Voorverkoop is nog niet afgerond of de plannen zijn nog niet bestuurlijk afgerond. Een deel van deze plannen zal binnen vijf jaar gerealiseerd worden. Een deel valt in de periode erna.

Categorie 3 zijn **risicovolle** plannen: Plannen die niet aansluiten bij de actuele marktomstandigheden, waarvan de voorverkoop nog niet is gestart of afgerond en waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen. Ook plannen waar concrete knelpunten zijn gesignaleerd (grondaankopen, faillissement bouwverzekering, koppeling aan andere projecten) worden gerekend tot risicovolle projecten. Zolang de gesignaleerde risico's niet deels of volledig opgelost zijn, staan deze plannen op een reservelijst. Op basis van de toetsing kan zelfs overwogen worden om een of meer projecten niet meer uit te voeren.

9.3 Opgave uitwerking dynamische woningbouwprogrammering

De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit gaat in vier stappen. Het proces wordt na de vaststelling van de woonvisie verder uitgewerkt. Het eerste jaar zal daarom als pilot dienen.

Stappen dynamische woningbouwprogrammering		Toelichting
1	Inventarisatie woningbouwprogramma - Aantallen - Kwalitatief: woningtypen, doelgroepen - Planning en fasering	Basis hiervoor is de nu bekende lijst projecten.
2	Beoordelen plannen	
	a. Ruimtelijke kwaliteit (waaronder een toets door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit)	Toetsing door adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) op kwaliteit: inpassing in de omgeving, stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, hergebruik cultureel erfgoed enz.
	b. Urgentie	Verbetering van locatie én omgeving, zoals bedrijfssanering, een combinatie met gewenste voorzieningen of een ontwikkeling met positieve impact op de buurt of wijk.
	c. Marktkansen	Aansluiting op doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gewenst programma.
	d. Planstatus	Planstatus: van potentiële plancapaciteit (wensplannen) tot aan juridisch beschikbare, onherroepelijke bestemmingsplannen.
3	Afweging en bijstelling - Ruimtelijke kwaliteit - Tekorten en overschotten - Planning en fasering - Heroverweging op onderdelen	In een jaarlijkse cyclus wordt de woningbouwprogrammering actueel gehouden (zie ook bij 'monitoring').
4	Resultaat Een actueel, getoetst woningbouwprogramma	Resultaat is een actueel, getoetst kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma inclusief planning en fasering en afgestemd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Het college stelt de woningbouwprogrammering jaarlijks vast, informeert de gemeenteraad en treedt in overleg met initiatiefnemers over wijzigingen.

Opgave (actiepunt 4)

- Uitwerken dynamische woningbouwprogrammering.

10 Prestatieafspraken

De woonvisie is een basis voor het gesprek met de corporaties bij het maken van prestatieafspraken. De gemeente is formeel verantwoordelijk voor het opstellen van de woonvisie. Corporaties brengen vervolgens een bod uit. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties stellen gezamenlijk prestatieafspraken op. Conform de nieuwe woningwet wordt de raad hierbij betrokken.

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen: een strategische raamovereenkomst en jaarlijks te actualiseren, uitvoeringsgerichte afspraken. Ter voorbereiding op de prestatieafspraken wordt op basis van de door het Rijk, de woonautoriteit, WSW en Aedes beschikbaar gestelde gegevens, zoals de oordeels- en toezichtsbrief en inzicht in de investeringscapaciteit van woningcorporaties, een financiële analyse van de woningbouwcorporaties gemaakt.

De strategische raamovereenkomst wordt opgesteld voor een periode vijf jaar. In deze strategische raamovereenkomst wordt een aantal onderdelen opgenomen:

- Kaders, trends en ontwikkelingen.
- Ambitie.
- Doelen.
- Inrichting samenwerkingsverband.
- Procesafspraken.

Jaarlijks worden uitvoeringsgerichte afspraken gemaakt. Op basis van een raamwerk met relevante onderwerpen zijn jaarschijven uit te werken. Afspraken voor het eerstkomende jaar zijn concreet. De overige jaren worden telkens globaler en worden gedurende de looptijd van de prestatieafspraken jaarlijks geconcretiseerd.

10.1 Onderwerpen

Het Rijk heeft in de Woonagenda sociale huurvoorraad vier volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Energiezuinige voorraad.
3. Huisvesten urgente doelgroepen.
4. Wonen met zorg (ouderenhuisvesting en kwetsbare doelgroepen) in verband met langer zelfstandig wonen.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Ingrediënten voor dit onderwerp volgen uit de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. In de regio afgesproken dat een derde van de reguliere nieuwbouw gerealiseerd moet worden in het sociale segment. Daarnaast heeft Hilversum een extra opgave vastgesteld waaronder ook een extra opgave voor de huisvesting van statushouders. Jaarlijks wordt gemonitord of de gestelde opgave nog aansluit op de actuele behoefte. Het gaat dan met name om de taakstelling voor huisvesting van statushouders.

2. Energiezuinige voorraad

Over het verduurzamen van de bestaande sociale huurvoorraad zijn afspraken vastgelegd in het SER energieakkoord. Bij het opstellen van de prestatieafspraken wordt het beoogd ambitieniveau voor energieduurzaamheid bij nieuwbouwwoningen uitgewerkt.

3. Huisvesten urgente doelgroepen

Voor de diverse urgente doelgroepen zijn regionale voorzieningen. Afspraak is om jaarlijks te monitoren of deze voorzieningen voldoende zijn. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang.

Een belangrijke extra opgave betreft de statushouders. Parallel aan het opstellen van deze woonvisie wordt een Bestuursakkoord uitgewerkt tussen gemeente en corporaties. In het Bestuursakkoord zijn afspraken opgenomen over het realiseren van extra sociale huurwoningen om verdringing op de huurwoningmarkt en oplopende wachttijden te voorkomen. Parallel zullen ook afspraken worden gemaakt met private partijen voor huisvesting van statushouders volgens het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA) van het Rijk en transformatie van bestaand vastgoed.

4. Wonen met zorg (ouderenhuisvesting en kwetsbare doelgroepen) in verband met langer zelfstandig wonen

In principe is er voldoende aanbod aan seniorenhuisvesting. Een deel van deze huisvesting is aan vervanging toe. Het gaat hier ook om extramuralisering: verouderde verpleeg- en verzorgingshuizen worden deels vervangen door zelfstandige appartementen met de mogelijkheid tot zorg aan huis. Ook is er een kwalitatieve vraag naar voor senioren geschikte woningen, met name voor zelfstandige senioren en senioren met een specifieke, intensieve zorgvraag. Afspraak in de regio is dat vijftig procent van de nieuwbouw nultredenwoningen moeten zijn. Deze afspraak wordt ook meegenomen bij de prestatieafspraken.

Daarnaast zijn er kwetsbare doelgroepen van wie verwacht wordt dat zij zelfstandig wonen dan wel gaan wonen. Afspraken met betrekking tot huisvesting, gekoppeld aan zorg en begeleiding, zijn deels regionaal maar worden ook meegenomen bij de prestatieafspraken.

Tevens worden afspraken gemaakt met betrekking tot het zorggeschikter maken van bestaande huurwoningen bij groot onderhoud, renovatie of individueel maatwerk op verzoek van de huurder.

Overige onderwerpen voor de prestatieafspraken

Naast de vier hierboven beschreven volkshuisvestelijke prioriteiten, zijn er meer onderwerpen die een plaats verdienen in de prestatieafspraken. Het gaat dan onder andere om:

- Doorstroommaatregelen.
- Verkoopbeleid sociale huurwoningen:
 - o Afspraken ten aanzien van (voorgenomen) verkoop van sociale huurwoningen, ook in relatie tot afspraken mbt grondprijzen.
 - o Afspraken mbt de maximale verkoopprijs van de woningen (maximaal de onafhankelijk bepaalde getaxeerde waarde), als ook in relatie tot de beoogde doelgroep en betaalbaarheid voor deze doelgroep.
- Beleid geliberaliseerde woningen en overig commercieel vastgoed (niet-DAEB).
- Maatschappelijk vastgoed.
- Leefbaarheid en veiligheid.
- Specifieke inzet in wijken en buurten.
- Afspraken met betrekking tot garantstelling, waarborgfonds, achtervangpositie enz.
- Vaststellen bovengrens inkomen bij toewijzing van een sociale huurwoning (€ 39.847).
- Organisatie en samenwerking.
- Monitoring en evaluatie en aanleveren van de hiervoor benodigde informatie:
 - o Data uit Woningnet systeem.
 - o Inzicht in wachtlijsten, actief en inactief woningzoekenden.
 - o Betaalbaarheid van de huidige huurders.

10.2 Prioriteiten bij de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken moet een reële balans gevonden worden tussen ambitie op de diverse thema's en de reële mogelijkheden en beschikbare middelen. In dat kader is het van belang om met elkaar vast te stellen welke thema's en activiteiten prioriteit hebben. De prioritaire thema's zijn in ieder geval: 1) beschikbaarheid, 2) betaalbaarheid en 3) duurzaamheid.

Opgave (actiepunt 5)

- Opstellen prestatieafspraken.

11 Monitoring van het woonbeleid

11.1 Monitoring van het woonbeleid en de dynamische woningbouwprogrammering

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, wijzigingen in de financiële mogelijkheden van partijen en inwoners en de actuele marktkansen.

De dynamische woningbouwprogrammering wordt jaarlijks geactualiseerd en waar nodig bijgesteld. Kaders voor de monitor zijn verwoord in de woonvisie (doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, kwaliteit, zorggeschiktheid en energieduurzaamheid) en het in de voorgaande paragraaf genoemde toetsingskader (hardheid, marktkansen en urgentie). Het jaarlijks monitoren van de dynamische woningbouwprogrammering is opgenomen in het actieprogramma. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- Monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- Monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- Monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen (waaronder voldoende zorggeschikte woningen) uit de woonvisie en het toetsingskader.
- Monitoren van de effecten op migratie en doorstroming na oplevering van woningen.
- Monitoring (effecten van) passend toewijzen en spreiding urgenten.

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de voortgang. Het gaat dan in ieder geval om:

- Stand van zaken diverse acties uit het uitvoeringsprogramma van de woonvisie.
- De strategische woningbouwprogrammering.
- Stand van zaken met betrekking tot de prestatieafspraken en het hierbij behorende actieprogramma.

Opgave (actiepunten 6 en 7)

- Jaarlijkse monitoring: evalueren gerealiseerde woningbouwproductie, actualiseren van het woningbouwprogramma aan de hand van de methodiek van de dynamische woningbouwprogrammering.
- Jaarlijks informeren van de raad.

11.2 Betrokkenheid van derden

In gesprek met de marktpartijen

De dynamische woningbouwprogrammering is in te zetten voor het gesprek met initiatiefnemers: 'Dit zijn de kaders waar de gemeente projecten op toetst.' De resultaten van de dynamische woningbouwprogrammering worden ook jaarlijks besproken met marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, makelaars): Daarbij kan tevens informatie uit de markt opgehaald worden, zoals verkoopcijfers, en kan hen gevraagd worden om hun visie op de woningmarkt te geven.

Bewonersparticipatie

Bij elke ontwikkeling, elk project, moeten (toekomstige) bewoners, omwonenden en eventueel het huurteam betrokken worden. Dit wordt vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer en is voorwaarde voor medewerking van de gemeente aan het project.

Ontwikkelaars krijgen de verplichting om toekomstige bewoners en de omgeving bij de plannen te betrekken. Zie dienen hiervoor een [participatieplan](#) aan te leveren. In het participatieplan wordt per planfase omschreven wie erbij betrokken wordt en welke rol en actieve bijdrage bewoners en omwonenden leveren in die fase. Het gaat hier niet alleen om de stedenbouwkundige invulling. Het gaat ook over het programma (aantonen marktvraag, behoefte), het ontwerp van de woningen en doorstroming.

Opgaven (actiepunten 8 en 9)

- Bespreken methodiek en resultaten dynamische woningbouwprogrammering met marktpartijen (jaarlijks).

- Uitwerken format participatieplan en implementatie van de verplichting tot participatie in overeenkomsten en afspraken met ontwikkelaars.

12 Actieprogramma

In onderstaand schema zijn de acties samengevat. Er is een planning op hoofdlijnen bij gegeven. Jaarlijks wordt de voortgang in uitvoering van het actieprogramma gemonitord (actiepunt 10). Indien daar aanleiding toe is, worden actiepunten toegevoegd dan wel eruit gehaald.

Nr.	Actiepunt	Uit	Planning
1	Onderzoek doorstroommaatregelen, besluitvorming over de in te zetten maatregelen en uitvoering van deze maatregelen	3.3	2016
2	Onderzoek mogelijkheden CPOH inclusief bereidheid gemeente bij de financiering (lenen-doorlenen)	3.3	ntb
3	Inventarisatie maatregelen zorggeschiktheid particuliere woningvoorraad, voorlichting en ondersteuning	7.2	ntb
4	Uitwerking dynamische woningbouwprogrammering	9.3	2016
5	Opstellen prestatieafspraken	10.1	2016
6	Monitor en actualisatie van het woonbeleid en het woningbouwprogramma	11.1	Jaarlijks
7	Informerende van de Raad	11.1	Jaarlijks
8	Bespreken methodiek en resultaten dynamische woningbouwprogrammering met marktpartijen	11.2	Jaarlijks
9	Uitwerken format participatieplan en implementatie van de verplichting tot participatie in overeenkomsten en afspraken met ontwikkelaars	11.2	2016
10	Monitoren voortgang en uitvoering van het actieprogramma van deze woonvisie	12	Jaarlijks

Bijlagen

1. Typering Hilversum
2. Prijscategorieën huur en koop
3. Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid
4. Achtergrondinformatie en bronnen

Bijlage 1: Typering Hilversum

In deze bijlage is een beknopte kenschets gegeven van de gemeente Hilversum.

1. Typisch Hilversum

Hilversum, rijk aan cultureel erfgoed

Honderd jaar geleden begon Dudok aan zijn ontwerp voor een prachtige compacte stad in het groen met als ambitie een hoge kwaliteit van woningen, buurten en openbare ruimte. Kenmerkend voor Hilversum zijn de villawijken. De gemeente telt een relatief groot aantal meest 19e-eeuwse, middelgrote villa's, die soms architectonisch van enig belang zijn maar vooral indruk maken door hun veelheid, hun rustige stijl en hun vaak fraaie tuinen. In de gemeente zijn zes [villaparken](#).

Hilversum heeft ruim tweehonderd rijksmonumenten, meer dan zevenhonderdvijftig gemeentelijke monumenten en een aantal oorlogsmonumenten. Verschillende delen van Hilversum zijn beschermd stadsgezicht: Plan Oost, Hilversum-Zuid en Noordwestelijk Villagebied.

Architectuur is een van de uithangborden van Hilversum. Met name ontwerpen van de 20ste-eeuwse gemeentearchitect Dudok zijn er te vinden. Van hem zijn in totaal vijfenzeventig ontwerpen uitgevoerd. Verreweg zijn bekendste ontwerp is het markante Raadhuis aan de rand van het centrum. Andere werken van Dudok zijn diverse scholen, woonwijken, zijn eigen villa aan de Utrechtseweg, het Pompgemaal, het park Laapersveld en de aula's van de Zuiderhof- en Noorderbegraafplaats. Ook heeft Hilversum veel villa's, ontworpen door de architecten Berlage en J.W. Hanrath.

Hilversum heeft ook veel jonge monumenten, waaronder het rijksmonument de rooms-katholieke Sint-Vituskerk en de voormalige studiogebouwen van de VARA, de AVRO, de KRO en de NCRV. Sommige daarvan hebben inmiddels een andere bestemming gekregen.

Hilversum in de regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi- en Vechtstreek bestaat uit zeven gemeenten: Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemeren.

Hilversum is, met Huizen, een van de twee grote gemeenten. Beide hebben een bovenlokale functie als regionale kernen met flink wat voorzieningen. De economische functie van Hilversum is van groot belang voor de regio.

In de regio is een grote diversiteit aan woonmilieus te vinden: van centrum-stedelijk tot zeer dorps, van bebouwing in grote dichtheden tot ruime kavels, zowel groen-stedelijk als hoog-stedelijk. Kenmerkende woonmilieus in Hilversum zijn stedelijk naoorlogs-compact, stedelijk-vooorlogs, centrum-stedelijk en, samen met Bussum en Huizen, naoorlogs-grondgebonden.

In groter verband maakt Hilversum onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam.

2. De inwoners van Hilversum

Bevolkingsontwikkeling tot nu

Het inwonertal van Hilversum is lange tijd dalende geweest. De laatste decennia van de vorige eeuw is de bevolking van Hilversum voortdurend afgenomen, anders dan in de Gooi en Vechtstreek en de Noordvleugel. Deze ontwikkeling hing samen met de realisatie van bouwplannen elders en relatief weinig nieuwbouw in Hilversum. Vanaf de jaren negentig is het tij gekeerd en is een bevolkingsgroei in Hilversum zichtbaar die blijft stijgen en zelfs sterker stijgt dan de groei in de regio. Waar de bevolkingsgroei van Nederland op de lange termijn een afnemende tendens vertoont, neemt die van Hilversum op de lange termijn toe. Die van de gehele Gooi en Vechtstreek blijft min of meer stabiel.

De afgelopen periode is de bevolking in vijf jaar met 1% gestegen. De komende vijf jaar stijgt de bevolking naar verwachting opnieuw met 1%. In de periode 2020-2030 wordt voorsnog rekening gehouden met een groei van 1% over een

periode van tien jaar. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een toename van de bevolking vanuit de hogere opgave voor de huisvesting van statushouders.

Bevolking	2005	2010	2015	2020	2030
	83.680	84.575	87.160	88.700	91.700
Groei absoluut		890	2.590	1.540	3.000
Groei percentageel		1%	1%	1%	1%

Bevolkingsgroei (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

Huishoudens (woningbezetting)

De woningbezetting van Hilversum is lager dan die van Nederland en de Gooi en Vechtstreek. De belangrijkste reden is dat er meer eenpersoonshuishoudens en kleinere gezinnen wonen in Hilversum. In Hilversum zijn ook meer kleinere woningen en Hilversum kent als centrumgemeente meer starters. Daarnaast vertrokken grotere gezinnen uit Hilversum wegens gebrek aan geschikte woonruimte. Dit leidde tot een structureel lagere gemiddelde woningbezetting in Hilversum. Sinds 2008 vinden gezinnen weer een woning in Hilversum. Dit is ook zichtbaar in het aandeel aan inwoners van 0 tot 15 jaar in de totale bevolking van Hilversum. Er is een groei in huishoudens te zien van twee tot drie procent per vijf jaar.

Huishoudens	2005	2010	2015	2020	2030
	39.283	39.992	41.172	42.500	44.700
Groei absoluut		709	1.180	1.328	2.200
Groei percentageel		2%	3%	3%	5%

Huishoudensontwikkeling (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

Huishoudens naar samenstelling (1- en méérpersoons)

Circa een derde van de huishoudens in Hilversum zijn gezinnen met kinderen. Het hoogste percentage is het aantal 1-persoons huishoudens. Dit zijn voornamelijk starters en senioren.

inwoners	Aantal inwoners	aantal huishoudens	1-pers huish abs	huish zonder kinderen abs	huish met kinderen abs	gem huish grootte
Absoluut	86.420	41.170	17.296	11.029	12.827	2,1
percentageel			42%	27%	31%	

Huishoudens naar omvang en samenstelling (bron: CBS in uw buurt)

Huishoudens naar leeftijd

Hilversum was traditioneel een vergrijsde gemeente maar dat is onderhevig aan verandering. Het aandeel 65-plussers ontwikkelt zich in Hilversum minder sterk dan in Nederland en de Gooi en Vechtstreek. Hilversum is inmiddels een vestigingsplaats voor jongeren en jonge gezinnen gebleken.

De afgelopen tien jaar is een afname geweest van het aantal kinderen in de leeftijd van 0 tot 5 jaar. Ook het aandeel 30- tot 45-jarigen is afgenomen. De categorieën 45- tot 59-jarigen en 60- tot 64-jarigen zijn daarentegen juist gestegen. Bij de huidige samenstelling van de bevolking is 65 procent van de bevolking in de leeftijd van 25 tot 65 jaar.

inwoners		leeftijd 0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 jaar en ouder
absoluut	86.425	14.692	9.507	23.335	23.335	16.421
percentueel		17%	11%	27%	27%	19%

Inwoners naar leeftijd (bron: CBS in uw buurt)

Wordt naar de verschillende wijken gekeken, dan is vooral het aandeel 65-plussers groot in de wijken Noordwest, Zuidwest en Hilversumse Meent. In het centrum woont ten opzichte van de overige wijken een grotere groep 25 tot 45-jarigen. In het buitengebied van Hilversum wonen weinig kinderen en jongeren. Het percentage 65-plussers is daar hoog.

wijk	aantal huishoudens	leeftijd 0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 jaar en ouder
Centrum	5.205	12%	14%	40%	22%	12%
Noordwest	3.180	16%	12%	16%	29%	27%
Zuidwest	4.405	16%	8%	22%	25%	29%
Zuid	7.890	18%	10%	26%	27%	18%
Zuidoost	4.240	19%	10%	22%	28%	21%
Oost	8.775	19%	11%	31%	27%	13%
Noordoost	5.405	17%	12%	28%	27%	16%
Hilversumse Meent	1.830	14%	9%	18%	29%	30%
Landelijk gebied	240	7%	6%	11%	31%	45%

Inwoners naar leeftijd per wijk (bron: CBS in uw buurt)

Huishoudens naar inkomensniveau

De gemeente Hilversum heeft een redelijk gemiddelde opbouw van huishoudens naar inkomensniveau. Ten opzichte van andere gemeenten in de regio heeft Hilversum het hoogste percentage aan inwoners met een laag inkomen en het laagste percentage aan huishoudens met een hoog inkomen.

	Laag	Midden	Hoog
Hilversum	41%	37%	22%
Gooi en Vechtstreek	37%	36%	27%
Nederland	40%	40%	20%

Huishoudensontwikkeling naar inkomensniveau (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

3. De woningvoorraad van Hilversum

De woningvoorraad in Hilversum is, anders dan op het eerste gezicht lijkt, redelijk gemiddeld ten opzichte van andere steden.

Verhouding eengezinswoningen en meergezinswoningen

Bijna twee derde (63%) van de woningvoorraad in Hilversum bestaat uit eengezinswoningen. Een deel van de eengezinswoningen betreft de voor Hilversum zo kenmerkende villa's. In het centrum en de wijken Zuidwest, Zuidoost en Noordoost zijn de meeste meergezinswoningen te vinden. In de wijken Zuid, Oost en Hilversumse Meent ligt het accent op eengezinswoningen.

wijk	aantal woningen	eengezins- woning, abs	eengezins- woning, perc	meergezins- woning, abs	meergezins- woning, perc
Centrum	4.622	1.895	41%	2.727	59%
Noordwest	3.173	1.936	61%	1.237	39%
Zuidwest	4.390	2.283	52%	2.107	48%
Zuid	7.799	5.615	72%	2.184	28%
Zuidoost	4.168	2.251	54%	1.917	46%
Oost	8.231	6.256	76%	1.975	24%
Noordoost	5.271	2.688	51%	2.583	49%
Hilversumse Meent	1.789	1.700	95%	89	5%
Landelijk gebied	230	166	72%	64	28%
Totaal	39.673	24.994	63%	14.679	37%

Woningvoorraad, eengezins en meergezins, per wijk (bron: CBS in uw buurt)

Verhouding koop en huur

Veertig procent van de woningen in Hilversum is in eigendom bij een van de corporaties. Daarnaast is zeven procent van de woningen in verhuur en eigendom bij overige verhuurders.

Cijfers wijzen uit dat de hoeveelheid sociale huurwoningen in Hilversum niet uit de pas loopt met vergelijkbare steden in de Noordvleugel. De Gooi en Vechtstreek als geheel heeft echter een aandeel sociale huurwoningen dat onder het gemiddelde van Nederland ligt.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Hilversum bedraagt circa € 253.000. De gemiddelde WOZ-waarden in de regio variëren van € 222.000 (Weesp) tot ruim boven € 500.000 (Blaricum, Laren). De WOZ-waarde is nog altijd hoger dan het gemiddelde in Noord-Holland (€ 235.000) en Nederland (€ 211.000). Het hoogste percentage koopwoningen is te vinden in Noordwest.

wijk	koopwoning, abs	koopwoning, perc	huurwoningen corpo- ratie, abs	huurwoningen corpo- raties, perc	huurwoningen ove- rige verhuurders, abs	huurwoningen ove- rige verhuurders, perc
Centrum	2.126	46%	1.608	35%	657	14%
Noordwest	2.253	71%	720	23%	169	5%
Zuidwest	1.932	44%	2.016	46%	443	10%
Zuid	4.757	61%	2.519	32%	445	6%
Zuidoost	2.334	56%	1.651	40%	183	4%
Oost	4.116	50%	3.516	43%	435	5%
Noordoost	2.108	40%	2.941	56%	221	4%
Hilversumse Meent	948	53%	799	45%	42	2%
Landelijk gebied	83	36%	84	37%	54	23%
Totaal	20.630	52%	15.849	40%	2.797	7%

Woningvoorraad, koop en huur, per wijk (bron: CBS in uw buurt)

Bijlage 2: Prijscategorieën huur en koop

Prijscategorieën huur

Huur (prijsspeil januari 2016)		
< kwaliteitskortinggrens	Betaalbaar	Tot € 409,92
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 409,92 en € 628,76
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Betaalbaar	Tussen € 628,76 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector)	Tussen € 710,68 en € 850
> liberalisatiegrens	Duur (dure vrije sector)	Vanaf € 850

Huurklassen gehanteerd door het Rijk²⁶

Huurgrenzen 2016: klassen	huurhoogte	
Maximale huurgrens	€ 710,68	
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68	1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76	huishoudens van 3 of meer personen, 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd en voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.
Kwaliteitsgrens	€ 409,92	

Prijscategorieën koop

Koop (prijsspeil 2015, uit regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek)	
Betaalbaar	Tot € 200.000
Middelduur	Tussen € 200.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

²⁶ Toelichting

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. (bron: "circulaire parameters huurtoeslag,.....", Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen, 16 november 2015 en website Woonbond)

Bijlage 3: Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Aantal sterren	Omschrijving
*	Nultredenwoningen Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning ligt op de begane grond of is in geval van appartementen met de lift bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers en zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. Personen met een rollator kunnen de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereiken en zonder grote hindernissen in en door het woongebouw lopen. De woning en het woongebouw hebben geen of zeer geringe drempels. De woning is geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen, die met een rollator afstanden kunnen overbruggen.
***	Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. De toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) en/of de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden. De rolstoel is niet in de woning te gebruiken, de rollator wel. De woning is geschikt voor bewoners die een beperkte loopafstand kunnen afleggen, die binnen in de woning nog met een rollator uit de voeten kunnen, maar niet in staat zijn om grotere afstanden te overbruggen.
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. De toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) en/of de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden. Alle ruimtes binnen in de woning zijn bereikbaar en bruikbaar (te maken) voor bewoners in een standaardrolstoel. De woning is geschikt voor bewoners die zich zittend moeten verplaatsen en veelal afhankelijk zijn van zorg aan huis.

Bijlage 4: Achtergrondinformatie en bronnen

Gemeente Hilversum

- Programmabegroting 2015 'verder met Hilversum'
- Programmabegroting 2016, gemeente Hilversum
- Coalitieakkoord Draagvlak en draagkracht in Hilversum (30 april 2014)
- Een second opinion op het woningbouwbeleid in Hilversum (25 mei 2015)

Regio Gooi en Vechtstreek

- Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015
- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015)
- Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)
- Concept paper 'best practice ouderenhuisvesting' (november 2014)
- Uitvoeringsprogramma Sociaal Domein 2015-2016
- Woningmarktonderzoek Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek (31 juli 2012)

Overig

- www.cbsinuwbuurt.nl
- Wikipedia