

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1961465
afdelingsnaam: Ruimtelijke Ontwikkeling
steller: Rogier Kersten
telefoonnummer: +31356292519
onderwerp: Vaststelling wijziging omgevingsplan m.b.t. woningcategorieën
1221

Voorstel

1. De wijziging van het omgevingsplan gemeente Hilversum voor het onderdeel 'doelgroepen en woningcategorieën in 1221' zoals weergegeven in bijlage 1 in het raadsvoorstel (via link naar Rx.Base Viewer) vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling wijziging omgevingsplan m.b.t. doelgroepen en woningcategorieën 1221	Doel van de wijziging is om regels omtrent sociale koopwoningen en middenhuur woningen vast te leggen o.b.v. de meest recente wetgeving.	Rechtstreeks naar raad op 10 juni 2026	Rechtstreeks naar raad op 10 juni 2026	Rechtstreeks naar raad op 10 juni 2026

Samenvatting

Voor het plangebied 1221 is het Chw-bestemmingsplan 1221 (onherroepelijk mei 2024) opgesteld. In de tussentijd is er veel veranderd op het gebied van woningbouw en landelijk woonbeleid en -regelgeving.

Vanwege marktontwikkelingen en aanpassingen in het landelijke woonbeleid staat de uitvoerbaarheid van woningbouwontwikkelingen in 1221 onder druk. De bouwkosten en de rentes zijn flink gestegen, waardoor de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk is komen te staan. Daarnaast is de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt dat het woningwaarderingsstelsel van toepassing is voor middenhuurwoningen.

Door de gevraagde 50% middeldure huur uit het Chw-bestemmingsplan 1221 in het omgevingsplan aan te passen naar de lijn van de Woonvisie 2021-2030 (het eveneens bieden van de mogelijkheid voor realisatie van koopwoningen tot de NHG-grens) en aan te passen aan de meest recente wetgeving worden de kansen op realisatie van de plannen vergroot.

Inleiding

De Wet betaalbare huur is ingegaan op 1 juli 2024. De Wet betaalbare huur wijzigt de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders. De bedoeling van de wet is om hiermee voor meer mensen een betaalbare huurwoning mogelijk te maken met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning.

Met de wet is het woningwaarderingsstelsel (WWS) uit de sociale huursector verplicht voor de vrije huursector tot een huurwaarde van € 1.123 (regulering middenhuur). De gereguleerde huur is met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment van 144 punten tot en met 186 punten. Huurders in het middensegment krijgen hiermee toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning. De regulering van de middenhuur geldt voor nieuwe huurcontracten zolang daar noodzaak toe is en wordt iedere vijf jaar geëvalueerd.

De regulering van de middenhuur heeft gevolgen voor de woningbouwprogrammering die in de Woonvisie van Hilversum is vastgelegd. De lage middenhuurcategorie die is opgenomen in de Woonvisie 2021 tot 2030 vervalst.

De Wet betaalbare huur is ook van invloed op het woningbouwprogramma in 1221 en andere nieuwbouwontwikkelingen in Hilversum. De Wet betaalbare huur is landelijke wetgeving die boven de lokale woonvisie gaat. Dit betekent dat de eis van 25% lage middenhuur niet langer aan ontwikkelaars kan worden gesteld, omdat deze categorie landelijk niet meer bestaat. Het woningbouwprogramma voor de middenhuur wordt daarom als volgt:

50% van de nieuwbouwwoningen moet in het middeldure segment vallen. Dit is middenhuur tussen de € 932,93 en de € 1228,07 (prijspeil 2026) waarvan maximaal 50% koop tot de NHG-grens (€ 470.000,-, prijspeil 2026).

Op [11 december 2024](#) heeft de gemeenteraad bovendien besloten om een wijziging van het omgevingsplan in gang te zetten in verband met de veranderde omstandigheden omtrent de woningmarkt en deze wetgeving. Het voorliggende besluit is een gevolg van dat eerder genomen besluit. Ook Bruisend Hart en enkele al opgestarte ontwikkelingen in 1221 gaan uit van de mogelijkheid voor koopwoningen tot de NHG-grens.

Het ontwerp van de wijziging omgevingsplan heeft zes weken terinzage gelegen voor eventuele zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit kan daarom ongewijzigd worden voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad.

Probleemstelling/doel

In het omgevingsplan wordt het middeldure segment van 50% van de te realiseren woningen voor gebied 1221 uiteengezet in middenhuur en sociale koop zoals die zijn vastgelegd in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Door de gevraagde 50% middeldure huur uit het Chw-bestemmingsplan 1221 aan te passen in het omgevingsplan naar de lijn van de Woonvisie 2021-2030 (het eveneens bieden van de mogelijkheid voor realisatie tot de NHG-grens) en aan te passen naar de meest recente wetgeving worden de kansen op realisatie van de plannen vergroot.

Argumenten

1. Er wordt uitvoering gegeven aan een raadsbesluit

Op 11 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten om een wijziging van het omgevingsplan in gang te zetten voor postcodegebied 1221 in verband met de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en de landelijke wetgeving. Met voorliggend voorstel wordt uitvoering gegeven aan dit besluit.

2. De wijziging van het omgevingsplan vergroot de kansen op realisatie van de woningbouwplannen in 1221

Door de gevraagde 50% middeldure huur uit het Chw bestemmingsplan 1221 aan te passen in het omgevingsplan naar de lijn van de Woonvisie 2021-2030 (het eveneens bieden van de mogelijkheid voor realisatie van koopwoningen tot de NHG-grens) en aan te passen aan de meest recente wetgeving omtrent middenhuur, worden de kansen op realisatie van de plannen vergroot.

3. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het voorstel voor de wijziging omgevingsplan heeft 6 weken terinzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

1. geen

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Communicatie

De stukken worden via de software van het omgevingsplan gepubliceerd op Gemeentebblad en Regels op de Kaart (omgevingswet.overheid.nl). Daarnaast zal een kennisgeving worden geplaatst in HilversumsNieuws.

Uitvoering

Na publicatie treedt het besluit na vier weken in werking. Belanghebbenden worden binnen 6 weken na publicatie in de gelegenheid gesteld om beroep in te dienen.

Doordat ook sprake is van een gelijktijdige vaststelling van een andere wijziging van het omgevingsplan (t.b.v. toetsing beeldkwaliteitsplan bij Sportpark) en deze als titel 6.3 in het omgevingsplan wordt ingevoegd, zullen de regels bij titel 6.4 nog vernummeren in de definitieve publicatie.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, 21 april 2026

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Weergave voorgestelde [wijzigingen omgevingsplan](#) (via Rx.Base viewer)
2. Uitleg Rx.Base viewer