

---

zaaknummer:	1577907
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Joram Grünfeld
telefoonnummer	035 629 2878
onderwerp:	Aanpassing woningbouwprogramma gebiedsontwikkeling Monnikenpark bv (Voorheen Van Wanrooij)

---

## Voorstel

1. Akkoord te gaan met het aanpassen van het eerder overeengekomen woningbouwprogramma gebiedsontwikkeling Monnikenpark.
2. De raad te informeren doormiddel van bijgevoegde RIB.

## Samenvatting

In [december 2022](#) is de gemeente Hilversum een overeenkomst aangegaan met Van Wanrooij over hun gebiedsontwikkeling op Monnikenberg. De kern van de overeenkomst is dat de gemeente bereid is openbare ruimte over te nemen in ruil voor afspraken over het bouwprogramma. De ontwikkelaar verzoekt nu de gemeente het overeengekomen woningbouwprogramma aan te passen. Er vindt een verschuiving plaats van middeldure huur naar sociale huur. Hierdoor worden er 98 sociale huurwoningen extra gerealiseerd. Alle sociale huurwoningen worden eigendom van de Alliantie.

## Inleiding

In 2022 is de gemeente een overeenkomst aangegaan met van Wanrooij over het te realiseren woningbouwprogramma op Monnikenberg. Van Wanrooij had deze positie verworven met van actueel beleid afwijkende verplichtingen over het te realiseren woningbouwprogramma. In de overeenkomst zijn alsnog afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma en over het overnemen van de openbare ruimte na realisatie door de gemeente. In [augustus 2023](#) is deze gebiedsontwikkeling overgedragen aan een andere bv namelijk Monnikenpark bv. De reden hiervoor was dat deze gebiedsontwikkeling geen onderdeel uitmaakte van de overname van Van Wanrooij bv door Koninklijke Heijmans N.V..

Ondertussen is de Omgevingsvergunning verleend voor het eerste deel van het bouwprogramma en verwacht Monnikenpark bv op korte termijn ook voor het tweede deel formeel de Omgevingsvergunning aan te vragen. De start van bouwwerkzaamheden wordt dan ook voorzien voor 1<sup>e</sup> kwartaal 2025.

Ondertussen zijn er afspraken gemaakt tussen Monnikenpark bv, aannemer Van Grootheest en woningbouwcorporatie de Alliantie over het overnemen van alle huurwoningen in het project. De Alliantie koopt de percelen van Monnikenpark B.V. en geeft opdracht aan Bouwbedrijf Van Grootheest voor de realisatie van de appartementen daarop, die voor het overgrote deel verhuurt gaan worden als sociale huurwoningen. Dit betekent dat er een aanpassing nodig is van het eerder overeengekomen woningbouwprogramma. Het aantal (middeldure) huurwoningen neemt af en het aantal sociale

huurwoningen neemt met 98 woningen toe. Zie tabel 1 voor het overzicht van het aangepaste woningbouwprogramma.

Tabel 1: Aanpassing Woningbouwprogramma

Woonprogramma	SOK 21-12-2022	Aangepast woningbouwprogramma (oktober 2024)		Mutatie
		Alliantie huur	Koop	
Sociale huur	>60	158	-	+98
Middelduur lage huur	>90	-	-	-90
Middelduur hoge huur of koop	>75	10	59 (43 app + 16 rijwoningen)	-6
Totaal gereguleerd programma	225	227		+2
Restant vrije sector	Circa 90		circa 100	

## Probleemstelling/doel

Een aangepast woningbouwprogramma vast te stellen voor de gebiedsontwikkeling op Monnikenberg door Monnikenpark bv (voorheen Van Wanrooij Projectontwikkeling bv)

## Argumenten

- De totale gebiedsontwikkeling komt op korte termijn tot stand*

Het totale bouwproject bestaat uit bijna 330 woningen en kan nu op korte termijn daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dat is goed nieuws voor woningzoekenden binnen Hilversum en voor de gebiedsontwikkeling Monnikenberg als geheel. In 2023 heeft de gemeente zich samen met de ontwikkelaar tevergeefs ingezet voor het verkrijgen van [startbouw impuls \(SBI\) subsidie](#) om de realisatie van deze gebiedsontwikkeling te versnellen. Door nu akkoord te gaan met de aanpassing van het woningbouwprogramma wordt bereikt dat de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- Er is zekerheid dat de sociale huurwoningen in eigendom komen van een Hilversumse corporatie*

De Alliantie heeft overeenstemming bereikt met Monnikenpark bv over het verwerven van deze sociale huurwoningen. Daarmee is er zekerheid ontstaan dat de woningen in eigendom komen van een in Hilversum actieve corporatie. Dit wordt ook opgenomen in de aangepaste overeenkomst.
- De corporaties hebben in de taskforce woningbouw deze acquisitiekans met de gemeente besproken.*

Het verwerven van in totaal 158 sociale huurwoningen binnen een woningbouwproject in Hilversum is een grote acquisitiekans voor de corporaties. In het bijzonder wordt door de Alliantie ook de grootte en kwaliteit van de woningen benoemd, waardoor deze acquisitie ook veel kansen biedt om de doorstroming te bevorderen. De verwachting is dat met deze nieuwbouwwoningen ook huurders uit bestaande eengezinswoningen verleid kunnen worden te verhuizen, waardoor deze woningen weer voor andere woningzoekenden beschikbaar komen.

De corporaties hebben deze acquisitiekans meerdere keren besproken in de taskforce Woningbouw.

## Kanttekeningen

### 1. *Afname van het aantal (middeldure) huurwoningen.*

De extra sociale huurwoningen gaan ten koste van het realiseren van middeldure huurwoningen. Niet alleen in dit project maar in heel Hilversum zien we de trend dat het voor ontwikkelaars lastig lijkt te zijn om (lage) middeldure huurwoningen te realiseren. Hiermee staat de ambitie uit de woonvisie van een woningbouwprogramma bestaande 1/3 sociale huur, 50% middensegment (huur en koop) en 17% vrije sector onder druk.

## Financiën, middelen & capaciteit

De aanpassing van het woningbouwprogramma heeft geen effect voor de financiën, middelen of capaciteit van de gemeente Hilversum.

## Uitvoering

Na akkoord van het college wordt bijgevoegd brief aan Monnikenpark bv gestuurd, waarmee de aanpassing van het overeengekomen woningbouwprogramma tussen beide partijen wordt vastgelegd. De aanvullende afspraken worden gemaakt onder de opschortende voorwaarden dat de overeenkomsten tussen Alliantie, Monnikenpark en aannemer Van Grootheest op korte termijn onvoorwaardelijk worden zoals gepland.

## Bijlage(n)

1. Brief aan Monnikenpark bv over aanpassing van het overeengekomen Woningbouwprogramma
2. RIB aanpassing woningbouwprogramma Monnikenpark bv.