

STARTNOTITIE

Uitvoeringsagenda Wonen Hilversumse Meent

Deze startnotitie gaat in op de aanpak voor het opstellen van een Uitvoeringsagenda Wonen voor de Hilversumse Meent. We schetsen de aanpak, het participatieproces, de betrokkenheid van de raad, tijdpad en kosten.

Inleiding

De Hilversumse Meent is grotendeels in de periode 1974-1978 voor met name gezinnen gebouwd. Een deel van het centrum is rond 2000 vernieuwd. Er staan voornamelijk ééngezinswoningen (94%, bron: CBS, 2022). Dit woningaanbod sluit anno 2023 niet meer aan bij de huidige populatie. Circa 34% van de Meentenaren is inmiddels 65 jaar en ouder, vergeleken met 24% voor heel Hilversum. Ouderen wonen steeds langer thuis, ondanks dat de woning vaak niet meer passend is. Dit kan eenzaamheid en onveilige situaties met zich meebrengen. De leefbaarheid komt onder druk te staan. Omdat de Meentbewoner zeer gehecht is aan de Meent en graag in de wijk wil blijven wonen, is een aanpassing van het huidige woningaanbod wenselijk. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen of het levensloopbestendig maken van al bestaande woningen geeft de huidige Meentbewoner de kans op een geschikte woning in een prettige en veilige woning in de eigen wijk. Daarnaast geeft deze doorstroming jonge gezinnen en starters de kans om in de Meent te komen wonen. Hierdoor wordt de populatie gemengder en de vitaliteit van de wijk beter.

Doel

Een prettige, leefbare woonomgeving in de Hilversumse Meent met betaalbare en kwalitatief goede woningen. Daarnaast is het belangrijk om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. De doorstroming is daarbij geen doel op zich, maar een middel om meer woningen beschikbaar te krijgen en ervoor te zorgen dat meer huishoudens een passende woning vinden. We werken hieraan door middel van een concrete, breed gedragen, uitvoeringsgerichte agenda voor de Hilversumse Meent. De agenda is een uitwerking van de Woonvisie 2021-2030. De uitvoeringsagenda is gericht op een periode van vier jaar, dus 2024-2027.

Thema's

De Uitvoeringsagenda wonen voor de Hilversumse Meent bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Integrale wijkanalyse

We analyseren zowel sociaal als ruimtelijk wat de stand van zaken is in de Meent. Wat zijn sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de wijk? Een belangrijk onderzoek voor deze analyse is de enquête onder Meentenaren naar hun woonbehoeften (zie ook de paragraaf 'relatie met andere visies en projecten' in deze startnotitie). Andere belangrijke bronnen zijn de resultaten van het participatietraject van de Omgevingsvisie in de Meent en het onderzoek dat in 2019 in de wijk is gedaan door zorgkenniscentrum Vilans over ouder worden in de Meent.

2. Visie en ambitie

Korte weergave van de visie op de wijk, gebaseerd op de Woonvisie 2021-2030. De visie stemmen we af met de wijkvisies (of agenda's) van de betrokken woningcorporaties en andere belanghebbenden. Zie hiervoor ook de paragraaf 'betrokkenen en participatie'.

3. Concrete maatregelen

Bij het opstellen van de Uitvoeringsagenda Wonen worden de volgende thema's uit de Woonvisie 2021-2030 verder uitgewerkt om ook in de toekomst prettig in de Meent te kunnen wonen:

- Meer woningen. Onderzoeken of er kansrijke locaties zijn om het aantal woningen in de wijk uit te breiden. Het gaat onder andere om sociale huurwoningen, het middensegment, vrije sector huurwoningen en levensloopbestendige woningen. Ook het eventueel splitsen of transformeren van woningen kan zorgen voor meer woningen in segmenten waar een tekort is.
- Een goede benutting van de bestaande voorraad. Maatregelen om bestaande woningen aan te passen/levensloopbestendig te maken en maatregelen om de instroming en doorstroming te bevorderen (zoals verhuisondersteuning en/of een wooncoach)
- Langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Meer levensloopbestendige en geclusterde woonvormen¹ in de Meent zijn oplossingsrichtingen om met elkaar te verkennen, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving.
- Maatregelen om de openbare ruimte te verbeteren of de leefbaarheid te bevorderen. Te denken valt aan de toegankelijkheid en dementievriendelijkheid van de openbare ruimte op plekken waar veel ouderen wonen. Daarnaast is het groen in de Meent belangrijk voor een aantrekkelijke buitenruimte.

Bovenstaande maatregelen zijn tevens (een afbakening van) de onderwerpen waarover tijdens het participatietraject zal worden gesproken.

Relatie met andere visies en projecten

Het opstellen van de uitvoeringsagenda loopt parallel aan diverse andere visies en trajecten. We zorgen voor onderlinge afstemming. Dan gaat het bijvoorbeeld om de volgende visies en projecten:

- De **Omgevingsvisie** wordt naar verwachting halverwege 2023 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De participatieopbrengst uit de Meent wordt meegenomen bij het opstellen van de Uitvoeringsagenda wonen voor de Meent.
- De Stichting Hilversumse Meent (SHM) houdt begin 2023 een **enquête** om de **woonbehoeften** van de bewoners van de Hilversumse Meent te onderzoeken. Naar verwachting zijn de resultaten gereed in het voorjaar van 2023. Over de resultaten wordt gecommuniceerd via het wijkblad 'Je Meent 't' en de website www.hilversumsemeent.nl. De enquêteresultaten vormen een belangrijke basis voor verdere gesprekken in de wijk en de Uitvoeringsagenda wonen.
- Het **Project Aardgasvrij Wonen**. Voor een aanzienlijk deel van de Meent heeft de gemeente samen met de corporaties en bewoners een aanpak opgezet om de woningvoorraad te verduurzamen. Dit is onderdeel van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) van het Rijk. Wanneer we de doorstroming op de woningmarkt kunnen verbeteren, kan dit ook een positief effect hebben op het verduurzamen van woningen. Wanneer woningen vrijkomen en er nieuwe bewoners komen, is dit namelijk vaak een natuurlijk moment waarop duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Daarnaast is er ruimte nodig voor warmteoplossingen waarmee we rekening moeten houden in de uitvoeringsagenda.
- Het **Programma Groen** is 7 december 2022 vastgesteld. Het toevoegen van groen is belangrijk voor de Meent en dit gaat in de komende periode dan ook al op verschillende plekken gebeuren. Een voorbeeld is de aanplant van 40 bomen op de Hilversumse Meentweg in het voorjaar van 2023.

¹ Dit zijn woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar waar een hoge mate van samenleven is.

- Via het traject van het **Programma Mobiliteit** zijn diverse maatregelen voor de Meent met de Meentenaren besproken, bijvoorbeeld rondom het verbeteren van de verkeersveiligheid. Het uitvoeringsprogramma Mobiliteit zal naar verwachting halverwege 2023 aan de gemeenteraad worden aangeboden.
- De nieuwe **Visie op het Sociaal Domein 2023 – 2033**, met als vertrekpunt een zorgzaam en gezond Hilversum. Het versterken van de bestaanszekerheid, kansengelijkheid en sterke buurten vormen daarbij de belangrijkste thema's. Sterke buurten gaat over verbondenheid met de inwoners, een sociaal netwerk en fijn wonen. Besluitvorming over deze visie door de gemeenteraad vindt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 plaats. Een uitwerking hiervan is het actieplan Ouder worden in Hilversum, zoals ook al is aangekondigd in het coalitieakkoord.
- Een inventarisatie van cultureel erfgoed en een analyse van de naoorlogse identiteit van de Meent, als onderdeel van **Naoorlogs Hilversum** van Cultureel Erfgoed. Hierbij wordt per wijk een naoorlogse analyse en inventarisatie opgesteld. Door het vertellen van verhalen van Hilversum na 1940 kan de huidige generatie en de generaties na ons van Hilversum (blijven) genieten.
- Er is in opdracht van de raad **een studie naar verdichtingsmogelijkheden** voor de Hilversumse Meent gedaan. In augustus 2022 is deze studie aangeboden aan de gemeenteraad. In de studie wordt voorgesteld om te verdichten met specifieke kleine woonvormen zoals appartementen en flexwonen². Bewoners voelden zich overvallen door deze verdichtingsstudie. Daarnaast gaven bewoners aan dat locaties aan de rand minder geschikt zijn voor ouderen, aangezien deze locaties te ver weg zijn van voorzieningen.
- De SHM heeft gewerkt aan **sloop-nieuwbouwvarianten op de locatie van het huidige wijkcentrum en de sporthal**. De nieuwbouw zou bestaan uit een multifunctioneel wijkcentrum, sporthal, levensloopbestendige appartementen bovenop en een bijbehorende parkeervoorziening. Naar aanleiding van dit initiatief heeft de gemeente Hilversum, omdat het hier gaat om een gemeentelijke grondpositie en gemeentelijk vastgoed, een studie uitgevoerd naar de haalbaarheid van het initiatief. Er is gekeken naar de haalbaarheid op basis van gemeentelijk beleid en financiën. Het verder verkennen blijkt in alle tot nu toe onderzochte scenario's niet passend binnen de gemeentelijke financiële en beleidsmatige kaders. Ondanks dat verschillende scenario's zijn onderzocht blijkt een ontwikkeling op deze locatie financieel zeer verlieslatend. Een oplossing die we nader willen onderzoeken is of de locatie kan worden vergroot en/of in samenhang met andere locaties kan worden ontwikkeld. Dit is onderdeel van het participatietraject van de Uitvoeringsagenda Wonen.

Er gebeurt naast deze ontwikkelingen op het gebied van wonen, veel in de wijk. Zo investeert de gemeente Hilversum de komende periode bijvoorbeeld in de speelvoorzieningen. En er zijn verschillende initiatieven vanuit de wijk zoals de fietscrossbaan. Tot slot zijn er projecten i.s.m. met onze maatschappelijke partners gaande, zoals het project "Buurten in de Meent" (ter bevordering van de onderlinge cohesie) en het project "Vroeg signalering en preventie" (samenwerking door zorgprofessionals).

Aanpak

In gezamenlijkheid met betrokken partijen (zie paragraaf betrokkenen) stellen we de uitvoeringsagenda op. Karin Walters, wethouder Wonen, is bestuurlijk opdrachtgever.

² De term flexwonen gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.

Betrokkenen en participatie

De Stichting Hilversumse Meent (SHM) is nauw betrokken bij het participatieproces. Andere belangrijke partners zijn de woningcorporaties G&O, de Alliantie en zorg- en welzijnspartners. De gemeente wil onderzoeken of de belangrijkste stakeholders uit de wijk bereid zijn om mee te werken in het projectteam of te fungeren als klankbordgroep. Het beoogde participatieniveau is meedenken en meedoen. We organiseren gedurende het traject buurtconferenties/bijeenkomsten in de wijk zodat gezamenlijk aan de uitvoeringsagenda kan worden gewerkt.

We hanteren de volgende principes voor participatie:

1. **Wees transparant:** gebruik begrijpelijke taal en communiceer open en eerlijk.
2. **Wees volledig:** betrek een mix van alle mogelijke betrokkenen uit de omgeving.
3. **Geef zowel voor-als tegenstanders de ruimte:** het gesprek met tegenstanders kan andere creatieve oplossingen doen ontstaan.
4. **Duidelijk zijn over zeggenschap:** laat weten waarover belanghebbenden kunnen meebeslissen, meepraten en adviseren. En wees ook duidelijk waarover dit niet kan.
5. **Creëer samenspraak:** plannen die op basis van een uitwisseling van argumenten ontstaan of aangescherpt worden, zijn vaak het breedst gedragen.
6. **Heb vertrouwen:** participatie werkt alleen op basis van vertrouwen in elkaars goede intenties.

Verdiepende gesprekken

We gaan in gesprek met inwoners die minder digitaal vaardig zijn en behoefte hebben aan een verdiepend en persoonlijk gesprek. Deze mogelijkheid kan op afspraak worden ingepland.

Moeilijker te bereiken doelgroepen

Mogelijk is het nodig om extra inspanningen te plegen om in gesprek te komen met jongeren, jonge gezinnen en inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond. Mochten zij niet voldoende aanwezig zijn tijdens de bijeenkomsten, dan gaan we met het projectteam de straat op om deze bewoners actief op te zoeken en met hen in gesprek te gaan.

Communicatie

Voor dit project worden verschillende communicatiemiddelen ingezet:

- De projectenwebsite van de gemeente: www.bouwenaanhilversum.nl. Op de website komt een aparte pagina over de Uitvoeringsagenda Wonen. Hierop komt een uitleg over de Uitvoeringsagenda, het proces, over hoe men kan participeren en wat daarmee gedaan wordt. Op de website zelf kan ook geparticipeerd en gereageerd worden. Ook zijn hier tussenresultaten en terugkoppelingen te vinden.
- We verspreiden de uitnodigingen voor de bijeenkomsten huis-aan-huis bij bewoners.
- Tot slot werken we samen met de Stichting Hilversumse Meent en communiceren we via het wijkblad 'Je Meent 't' en de website www.hilversumsemeent.nl.

Gemeenteraad

In de Woonvisie 2021 tot 2030 en het coalitieakkoord is bekrachtigd dat het belangrijk is om betaalbare en kwalitatief goede woningen toe te voegen aan de bestaande stad. De belangrijkste uitgangspunten uit de Woonvisie zijn bouwen voor doorstroming en bestaande stenen optimaal benutten. In de Woonvisie is vastgelegd dat er wijkgerichte uitvoeringsagenda's worden opgesteld, waarin we de ambities uit de

Woonvisie uitwerken op wijkniveau, in lijn met de specifieke kenmerken en mogelijkheden per wijk. We starten met een pilot in De Meent en vervolgens in 2023/2024 ook in Kerkelanden.

Op 2 februari 2022 is de motie ‘aan de slag met wijkgerichte uitvoering Woonvisie’ aangenomen (M22-07). In de motie wordt aandacht gevraagd voor de integraliteit van de benodigde wijkanalyses en het organiseren van een zogeheten buurtconferentie. Met dit raadsvoorstel doen we motie M22-07 af.

Via een raadsvoorstel vragen we de raad om deze startnotitie Uitvoeringsagenda Wonen voor de Meent vast te stellen en de in deze notitie genoemde activiteiten uit te laten voeren.

De uitvoeringsagenda wordt in januari 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

Tijdslijn

- | | |
|---|--------------------|
| • Besluitvorming raad over startnotitie | 17 mei 2023 |
| • Participatieproces en opstellen uitvoeringsagenda | mei – oktober 2023 |
| • Besluitvorming raad over de uitvoeringsagenda | januari 2024 |

Kosten

Voor het opstellen van de uitvoeringsagenda's wonen is een budget gereserveerd van €50.000 (voor de Meent en Kerkelanden), onder het taakveld 8.3 'Wonen en bouwen' in programma 1 Wonen en leven. Op dit moment is er nog geen budget geraamd voor de uitvoering van de uitvoeringsagenda's. Benodigd budget voor de Uitvoeringsagenda Wonen voor de Hilversumse Meent zal vermeld staan in de uitvoeringsagenda zelf. We zoeken aansluiting met bestaande projecten inclusief budgetten in gerelateerde programma's, visies en projecten. Maatregelen die we in samenwerking met de corporaties uitvoeren nemen we op in de prestatieafspraken.