

VERSLAG

Vergadering
**Commissie RUIMTELIJKE
ORDENING & WONEN**
16 januari 2019 in de Dudokkamer

Index verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen 16 januari 2019

Algemeen

1.	Vaststellen agenda	3
2.	Mededelingen voorzitter	3
3.	Toezeggingen college	3
4.	Vaststellen verslag commissie Ruimtelijke Ordening & d.d. 28 november 2018	3

Portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Omgevingswet en projecten Philipsterrein, Circusterrein

5.	Mededelingen van en vragen aan wethouder Voorink	3
6.	Vooruitblik en terugblik regionale aangelegenheden	5
7.	Verklaring van geen bedenkingen bouwplan Utrechtseweg 245	5

Portefeuilles Wonen, Monumentenzorg

8.	Mededelingen van en vragen aan wethouder Kastje, inclusief inspreker vreemd aan de agenda	6
9.	Vooruitblik en terugblik regionale aangelegenheden	6
10.	Bouwstenen Regionale Huisvestingsverordening 2019	6

Portefeuille Grondbeleid & Grexen, Beheer openbare ruimte en projecten Crailo, Stationsplein

11.	Mededelingen van en vragen aan wethouder Scheepers	12
12.	Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden	13
13.	Memo grondprijzen 2019	13

COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING & WONEN

Aanwezig bij aanvang:

Voorzitter: mw. J. Kalk.

Griffier: J.I.V. Mekel.

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg en H. Koç; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: E. Leenheer en mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: J.A. van Waarden en F.R. Kool; CDA: T. de Jong en E.J. Kruijswijk Jansen; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.P. Lahaise; SP: P.H.J.R. van Rooden en J. Sampieri Bjornsson; Leefbaar Hilversum: --; Hilversums Belang: --.

College: F.G.J. Voorink, wethouder.

1. Vaststellen agenda (0.16)

De **voorzitter** opent de vergadering en heet allen welkom. Wethouder Voorink vervangt de zieke wethouder Kastje. Hilversums Belang is afwezig en adviseert positief over alle voorstellen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen voorzitter (0)

Geen opmerkingen.

3. Toezeggingen college (0.18)

De **voorzitter**:

- vraagt opnieuw bij het college aandacht voor de lijst met toezeggingen. In de aanloop naar deze vergadering heeft de griffie feedback gegeven op de lijst met toezeggingen. Toch staan op de onderhavige lijst nog steeds onderwerpen die niet bij de commissie Ruimtelijke ordening en Wonen thuishoren.

Hart voor Hilversum:

- doet een beroep op wethouder Kastje om de deadlines van gedane toezeggingen te halen, zoals over wonen boven winkels.

De ChristenUnie:

- merkt op dat op dinsdagavond 15 januari een bijeenkomst voor raadsleden is geweest bij de woningbouwcorporaties die in Hilversum actief zijn. Daarbij is haar gebleken dat de woningbouwcorporaties niet op de hoogte zijn van een aantal toezeggingen die voor hen van belang zijn zoals T18/185 en T18/189. De fractie doet de suggestie aan het college om zo snel mogelijk, bijvoorbeeld in maart, samen met de woningbouwcorporaties een BVS te organiseren; wethouder **Voorink** begrijpt die boodschap.
- vraagt met name aandacht voor toezegging T 18-189 (in het eerste kwartaal duidelijkheid geven over zachte en harde woningbouwprojecten).

4. Vaststellen verslag commissie Ruimtelijke Ordening & d.d. 28 november 2018 (0.24)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Mededelingen van en vragen aan wethouder Voorink (0.24)

Mevrouw **Vermeulen** (lid initiatiefgroep Knarrenhof):

- pleit namens de initiatiefgroep voor de realisatie van een Knarrenhof in Hilversum, waarvoor al meer dan 200 mensen zich hebben ingeschreven;
- ondervond daarvoor positieve reacties van politici en andere partijen, maar het vinden van een passende locatie is moeilijk;
- legt uit dat Knarrenhof de combinatie van de hofjes ‘van vroeger’ is, met het gemak van nu. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Het Knarrenhof is namelijk bedoeld voor mensen die elkaar

- graag af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep;
- vervolgt dat het een vrijblijvende gemeenschap is waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. De voorspelling is dat het aantal mantelzorgers door de vergrijzing over twintig jaar gehalveerd zal zijn, terwijl de huidige generatie mantelzorgers de handen al meer dan vol heeft;
 - vindt de woonvorm ook geschikt voor andere leeftijdsgroepen; te denken is aan meergeneratiehofjes waar senioren en jongeren tussen elkaar wonen. De initiatieven in het land zijn verschillend maar vaak zijn de trekkers senioren die graag een succes willen maken van deze levensfase;
 - somt de voordelen van een Knarrenhof op:
 - ruimte voor eigen woonwensen; de vraag van de gebruiker is leidend, en geeft daardoor meer woonplezier;
 - op tijd naar een levensloopbestendige woning gaan voorkomt dat je in een crisissituatie belandt en geen keuzes meer kan maken;
 - mensen blijven actiever, door interactie met buurtgenoten leven zij gezonder. Een belangrijke preventie tegen eenzaamheid met alle gevolgen van dien;
 - het verhoogt de kwaliteit van leven. Mensen die in een buurt leven met een sterke sociale cohesie ervaren hun leven als zinvoller, zijn tevredener en gezonder. Onderzoeken laten zien dat dit remmend werkt op de steeds oplopende kosten van de gezondheidszorg, want eenzaamheid is een belangrijke trigger voor zorgkosten;
 - meer levensloopbestendige woningen heeft een betere doorstroming tot gevolg. Oudere Hilversummers wonen vaak alleen of met z'n tweeën in een groot huis. Bij vertrek naar een Knarrenhof laten zij die woning achter voor een gezin;
 - uitstraling naar de buurt. Hij denkt dat de aanwezigheid van een Knarrenhof een aanwinst voor Hilversum is. Uit het eerste praktijkvoorbeeld in Zwolle blijkt dat ook omwonenden kunnen profiteren van dit initiatief; zij maken gebruik van de gemeenschappelijke ruimte voor hun activiteiten. Zo ontstaan er nog meer contacten.
 - vervolgt dat de initiatiefgroep werkt aan netwerken en aan tafel is genodigd bij vernieuwingsprojecten zoals het spoorzoneoverleg. Het is een interessant en leerzaam traject. Op dit moment is ook daar echter nog geen zicht op een locatie;
 - voelt zich gesteund en serieus genomen door alle positieve reacties, maar pleit voor concrete hulp bij het vinden van een passende locatie;
 - laat weten dat onder de paraplu van Knarrenhof particuliere initiatieven vormgegeven kunnen worden. Dit ontzorgt zowel de gemeente als de belanghebbenden;
 - weet dat onderzoek uitwijst dat in gemeenten die Zorg en Wonen in hun beleid hebben opgenomen dat niet terug te vinden is in het grondbeleid van die gemeenten. Locaties zijn schaars en het vinden van een geschikte plek vraagt om inzet van iedereen en specifiek de medewerking van de gemeente;
 - vraagt de wethouder:
 - a. of het beleid Zorg en Wonen in Hilversum vertaald naar het grondbeleid en zo ja, waar die informatie te vinden is?
 - b. welke mogelijkheden de wethouder ziet voor realisatie voor specifieke bewonersinitiatieven, zoals dat van de initiatiefgroep;
 - c. of de wethouder er voor in is om voorrang te geven aan levensloopbestendige woningen bij wijziging in bestemmingsplannen? Zou het bijvoorbeeld mogelijk zijn om 10 of 20% te bestemmen voor levensloopbestendig bouwen?
 - d. wat de wethouder concreet kan doen om de initiatiefgroep te helpen bij de zoektocht naar een passende en betaalbare locatie;
 - hoopt dat haar kansen met de antwoorden van de wethouder een stukje concreter worden. Hierbij citeert hij met de burgemeester Nelson Mandela: want "Het gaat niet om goede bedoelingen. Het gaat om wat je bereikt."

De SP:

- vraagt waaraan een specifieke locatie voor een Knarrenhof moet voldoen.

Hart voor Hilversum:

- informeert naar de definitie van een ‘knar’ en vraagt of het project in Zwolle in samenspraak met de ontwikkeling van de Spoorzone is gedaan;
- wil weten of er elders in het land goede voorbeelden van knarrenhoven zijn.

D66:

- vraagt of de 200 geïnteresseerden er in Hilversum zijn en heeft de indruk dat het wel gaat om een woongroep;
- staat huiverig tegenover het aanpassen van een bestemmingsplan op een knarrenhof.

De ChristenUnie:

- vraagt of 200 mensen bereidwillig zijn om hun eigen huis achter te laten en plaats te nemen in een woongroep.

Mevrouw Vermeulen:

- stelt dat een knar een rekbaar begrip is, te denken valt aan iemand die maximaal 1 kilometer hoeft te lopen naar voorzieningen; ouderen kunnen zodoende blijven participeren in de maatschappij;
- maakt de vergelijking met collectief particulier opdrachtgeverschap;
- wijst op het eerste echt gerealiseerde project in Zwolle met drie geschakelde hofjes; ook in Zutphen zijn er plannen voor een knarrenhof;
- legt uit dat het gewone woningen betreft met een gemeenschappelijke binnentuin, zodat mensen dingen samen kunnen doen, maar toch hun privacy niet opgeven;
- licht toe dat mensen bereid zijn om hun oude woning achter zich te laten; in Zwolle gaat het om een mix van koop- en (sociale) huur.

Wethouder Voorink:

- is enthousiast over het concept dat goed aansluit bij ontwikkelingen;
- wijst op het coalitieakkoord waarin staat dat het college aan de slag gaat met experimenten voor alternatieve woonvormen;
- denkt dat zorg nu niet als uitgangspunt in het grondbeleid staat, maar wethouder Scheepers werkt aan het herzien van het grondbeleid; de rol die vastgoed speelt om maatschappelijke doelen te bereiken zal toenemen;
- deelt de huivering van D66 om 10% tot 20% van de grond te bestemmen voor levensloopbestendig bouwen;
- ziet de behoefte om voor jongeren en ouderen te bouwen;
- gaat keihard aan te slag om te zorgen dat er woningen gebouwd kunnen worden; Hilversum heeft echter niet veel grondposities meer.

6. Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden (0.43)

Wethouder Voorink

- roept eenieder op om op 5 februari naar de regiobijeenkomst in het Singer Museum in Laren te komen.

De griffier:

- brengt de nieuwjaarsbijeenkomst op donderdag 24 januari die over en op Crailo wordt gehouden onder de aandacht. Daar hebben zich twee raadsleden aangemeld. Aanmelden kan nog.

7. Verklaring van geen bedenkingen bouwplan Utrechtseweg 245 (0.44)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: E. Leenheer; GroenLinks: J.A. van Waarden; CDA: T. de Jong; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.P. Lahaise; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum--; Hilversums Belang: --. College: F.G.J. Voorink, wethouder.

De voorzitter:

- deelt mee dat de raad op 4 juli 2018 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven voor het bouwplan Utrechtseweg 245 (legalisatie van een bestaande aanbouw);
- geeft aan dat na afgifte van de ontwerpverklaring het bouwplan ter inzage is gelegd en is er een zienswijze ingediend die is behandeld in een zienswijzennota;
- merkt op dat de raad nu wordt gevraagd om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven met in achtneming van de beantwoording in deze zienswijzennota.

GroenLinks:

- betreurt het dat het bouwplan jarenlang tot veel gedoe heeft geleid;
- is benieuwd of de gemeente de afgelopen anderhalf jaar mediation heeft toegepast.

De SP:

- vindt het lastig een uitspraak te doen over het vaststellen van een vergunning die eerder is geweigerd en waarop al is gebouwd;
- vraagt of in de tussentijd iets veranderd is aan het blauwe plan en of er dingen aanpassing behoeven;
- twijfelt of de juiste manier wordt toegepast;
- heeft het gevoel dat de gemeente uiteindelijk bij de Raad van State terecht zal komen en vraagt zich af of men dan een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven;
- neemt het voorstel mee terug naar de fractie, die vervolgens een keuze moet maken.

D66:

- wil een punt zetten achter de slepende zaak en heeft gezien de zienswijze en de reactie daarop geen bedenkingen;
- zag dat twee welstandsadviezen zijn uitgebracht, dat de erfgrens niet wordt overschreden en er een bereidheid is om de oostgevel qua kleurstelling aan te passen, wat voldoende is om geen bedenkingen in te dienen.

Wethouder Voorink:

- antwoordt dat het afgelopen halfjaar op het gebied van mediation niet zoveel is gebeurd, jaren daarvoor is daartoe wel een serieuze poging gedaan;
- erkent dat sprake is van een slepende kwestie;
- beschikt nu over een plan dat goed is bekeken en beargumenteerd;
- acht de kans dat een partij naar de rechter stapt altijd aanwezig, zodat het werk extra zorgvuldig is gedaan;
- denkt dat een plan voorligt dat de juridische toets kan doorstaan;
- is ervan overtuigd dat het plan bij een juridische kwestie overeind blijft.

Advisering aan de raad

Alle aanwezige fracties adviseren positief zonder debat, de **SP** maakt een voorbehoud zonder debat.

8. Mededelingen van en vragen aan wethouder Kastje (0.53)

Geen opmerkingen.

9. Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden (0.54)

Geen opmerkingen.

10. Bouwstenen Regionale Huisvestingsverordening (0.54)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool; CDA: T. de Jong; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.P. Lahaise; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum; --; Hilversums Belang: --.
College: F.G.J. Voorink, wethouder.

Inspreker

De heer **Michalewski**:

- weet dat niet heel veel Hilversummers gebruik maken van de spoedzoekregeling; daarbij is men urgent, maar heeft men geen recht op urgentie;
- maakt gebruik van de spoedzoekregeling sinds hij staat ingeschreven bij Woonnet, omdat hij graag zijn kinderen wil zien;
- verbaast het dat woningcorporaties geen gebruik maken van de spoedzoekregeling;
- ziet dat er voor jongeren en statushouders 700 tot 800 vrije woningen zijn en vraagt of dat per periode van een jaar of vier jaar is;
- leest dat er voor jongeren of starters na een echtscheiding 100 woningen zijn en vraagt of dat per periode van een jaar of vier jaar is;
- concludeert dat er voor mensen zoals hij die hun kinderen willen zien geen huis beschikbaar is;
- informeert in aanmerking te komen voor een van de 120 woningen.

De **voorzitter**:

- benadrukt dat niet wordt ingegaan op specifieke individuele situaties, maar slechts op de algemene lijn.

De **ChristenUnie**:

- is benieuwd of de inspreker een huidige woning achterlaat waardoor die in aanmerking komt voor woningruil;
- informeert naar andere mogelijkheden om kinderen van de inspreker te kunnen zien en of die een urgentieverklaring heeft gekregen.

De **SP** en **D66**:

- informeren naar de ervaringen van de inspreker met de spoedzoekregeling.

De heer **Michalewski**:

- bewoont nu een kamer van 12 m² en is nu woningdeler;
- voldoet niet aan de voorwaarden van urgentie, zodat hij een beroep heeft gedaan op de spoedzoekregeling, waarvan woningcorporaties echter geen gebruik maken.

Wethouder **Voorink**:

- begrijpt het dilemma gezien het beperkte aanbod en de grote vraag naar woningen;
- kan de bestaande situatie niet mooier maken.

Tweede termijn inspreker

De heer **Michalewski**:

- suggereert een 10^e voorwaarde aan de urgentievoorwaarden toe te voegen, inhoudend dat als men valt onder artikel 8 van de Europese Verdrag over de Rechten van de Mensen ook aanspraak te maken is op een urgentieregeling.

De **voorzitter**:

- stelt voor die vraag mee te nemen bij het bespreken van de Regionale Huisvestingsverordening.

Aldus wordt besloten.

De **voorzitter**:

- deelt mee dat in regionaal verband wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuwe regionale huisvestingsverordening. Er is hiervoor een bouwstenennotitie geschreven waarop zienswijzen worden gevraagd van het college, met input van de commissie;
- merkt op dat naast het college en de commissie van Hilversum ook zienswijzen worden gevraagd van de andere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek, woningcorporaties werkzaam in de Gooi en Vechtstreek en huurdersorganisaties;
- wijst op de deadline voor het inleveren van de zienswijzen 4 februari is;
- merkt op dat de commissie wordt voorgesteld het college te adviseren met betrekking tot de concept-bouwstenen Huisvestingsverordening 2017.

D66:

- vindt de ervaring met het systeem cruciaal voor maatschappelijk draagvlak;
- wil de schaarste van woningen en verdringing beter doorvertalen in het voorliggende concept; de regionale verordening is alleen geldig als alle raden van deelnemende gemeenten die hebben vastgesteld;
- maakt transparantie over de onderliggende data randvoorwaardelijk voor de vaststelling en nu is onvoldoende duidelijk hoe de ontwikkeling van de geregistreerde woningzoekenden verloopt;
- wil de 'taart' groter maken voor degenen wie er het meest in aanmerking komen;
- stelt voor de sociale huurvoorraad niet open te stellen voor alle woningzoekenden, maar alleen voor degenen met een regionale economische binding, waarvoor wordt verwezen naar de VNG;
- vraagt of er meer helderheid is te geven over de data voor de voorbije periode, bijvoorbeeld over de directe bemiddeling, wachtlijstbemiddeling, het percentage weigering etc.;
- wil ook sociale huurwoningen van particulieren betrekken;
- wil de loting van 400 woningen leeftijdsonafhankelijk maken en de helft ook gebruiken voor spoedzoekers;
- steunt het idee voor de nieuwe categorie urgenten van woningzoekenden met een zorgindicatie;
- wil statushouders onderbrengen bij spoedzoekers;
- wil spoedzoekers blijven faciliteren;
- informeert naar de intentie van de labels; de theorie is dat ze niet exclusief zijn, maar ze betekenen voorrang te verlenen; in de praktijk pakken labels wel exclusief uit;
- ziet liever niet een percentage voor experimenten en nog liever een concrete link met doorstroming; afwijkende toewijzingsregels voor nieuwbouw zou men in relatie met concrete doorstromingsexperimenten kunnen vertalen, zoals Knarrenhof;
- attendeert op de ontbrekende categorie woonwagens en informeert naar de wachtlijsten daarvoor;
- wil de financiële consequenties weten, onder andere van de regionale urgentiecommissie;
- informeert naar de Hilversumse bijlagen;
- ziet de normering van de woningbezetting als iets positiefs, evenals de couleur locale van 25%; gaat men Hilversum en andere regiogemeenten in de verordening toevoegen.

De VVD:

- vraagt aandacht voor de particuliere woningvoorraad die in de Gooi en Vechtstreek circa 15% van de totale woningvoorraad beslaat;
- hamert daarbij op zorgvuldig formuleren, omdat het over de particuliere huurwoningen gaat en niet over de koopwoningen;
- vindt de vermelding onjuist dat slechts een klein deel van de particuliere woningvoorraad tot het sociale segment behoort; in de Gooi en Vechtstreek is 23% van de totale woningen een sociale corporatiewoning; 7% is een sociale particuliere woning; in Hilversum is 47% van de woningen een huurwoning; van die 47% is 53% een sociale corporatiewoning en 21% een sociale particuliere woning;

- geeft aan dat van het sociale segment 71% eigendom is van de corporaties en 29% particulier eigendom; dat betekent dat van de sociale huurwoningen in Hilversum een derde in particuliere handen is;
- ziet het gestelde dat slechts een klein deel van de particuliere woningen tot het sociale segment behoort als onjuist; een groter deel van de particuliere woningen is een sociale sectorwoning dan een vrije sector woning; dat gegeven wil zij anders geformuleerd zien;
- wijst op de ledenbrief van de VNG over de model-huisvestingsverordening dat bij onderscheid goed gemotiveerd dient te zijn waarom er sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid tussen woningen van woningcorporaties en van particuliere verhuurders; dat ziet zij niet in de voorliggende verordening terug en zij vindt dat dat wel moet gebeuren;
- is in grote lijnen zeer tevreden over het voorstel;
- vraagt zich af of bij scheidende partners ook kan worden afgewogen de vertrekkende partner uit een huurwoning ook zoekwaarde te geven.

Het CDA:

- zet in op doorstroming en betaalbare woonruimte voor Hilversummers;
- twijfelt of regulering in het vrije sectorsegment nog steeds niet voor de hand ligt; de middellage huur zou ook onder de regeling kunnen vallen, omdat men daarmee de doorstroming kan bevorderen; de regeling kan men uitbreiden voor mensen met een middeninkomen;
- waarschuwt voor inflatie van het begrip 'urgent' maar steunt voorstel 4.1 onder de voorwaarde dat urgentie van statushouders ook gepaard gaat met spreiding vanwege draagvlak onder inwoners;
- zet in op treintjes voor doorstroming door het bouwen van levensloopbestendige woningen.

De ChristenUnie:

- is bezorgd over de voortgang van de realisatie van 1.000 woningen;
- heeft de indruk dat woningcorporaties woonwensen en woonbehoeften van mensen niet altijd weten en wil daarop de komende periode meer sturing geven en in de bouwstenen opnemen.

GroenLinks:

- is het ermee eens dat de huidige regeling goed functioneert en niet heel veel aanpassingen nodig zijn;
- vindt starters een belangrijke te bedienen doelgroep;
- raadt aan de spoedzoekregeling administratief eenvoudig te maken;
- wil ook inzetten op bijbouwen van woningen.

De PvdA:

- onderschrijft de laatste opmerking van GroenLinks;
- vraagt zich af of de schaarste door de voorliggende verordening zo eerlijk mogelijk verdeeld wordt;
- vraagt hoe men zorgt dat woningen binnen de sociale huursector kunnen blijven en wil voorkomen dat de sociale huurwoningvoorraad verder slinkt;
- hoorde dat er geen intensief contact is tussen gemeente en woningcorporaties en dat samenwerking met de corporaties nog wel eens te wensen overlaat;
- onderschrijft de wens om data transparant te laten zijn;
- geeft goedkeuring aan de meeste voorstellen in de verordening, maar ze zijn aan de magere kant, zoals de 50 woningen voor spoedzoekers in de gehele regio;
- denkt dat er voor co-ouders een aparte categorie voor spoedzoekers nodig is;
- vraagt zich af of ouderen zich gesteund voelen om een kleinere woning te bezichtigen;
- vraagt waarom de grens voor jongeren op 25 jaar ligt;
- wil de couleur locale inzetten voor groepen die het extra moeilijk hebben op de woningmarkt en waarbij de gemeente veel belang heeft, zoals onderwijs- en zorgpersoneel en politieagenten.

Hart voor Hilversum:

- is het eens met het uitbreiden van het aantal woningen voor spoedzoekers;
- wil naast de voorwaarde van economische binding ook de sociale binding toevoegen;
- onderschrijft de spreiding van statushouders;
- benadrukt de inzet voor mensen die het co-ouderschap vervullen.

De SP:

- bevreemdt het dat het college en niet de raad een zienswijze indient;
- vindt de spoedzoekregeling een belangrijk instrument en wil die behouden, omdat de urgentieregeling tekortschiet;
- weet niet of de toewijzing van woningen aan bepaalde doelgroepen bijstelling behoeft;
- wil bij het betrekken van particulier woningen daarop ook kunnen sturen;
- wijst erop dat jongeren studeren in de regio en op die manier gebonden kunnen zijn aan de regio;
- vraagt of 2% voor bemiddeling goed is;
- denkt dat door vermindering van uithuiszettingen en huuraanpassing bij inkomensderving ook een aantal probleemgevallen op te lossen is;
- kan zich voorstellen om bij deelname aan de spoedzoekregeling een woning te weigeren, waardoor men twee jaar op een volgende woning moet wachten; daarmee zou men flexibeler moeten omgaan; het **CDA** vraagt zich af of iemand die een woning nodig heeft en die weigert wel moet kunnen deelnemen aan de spoedzoekregeling; de **voorzitter** kan zich dat voorstellen bij co-ouders die dicht bij elkaar moeten wonen;
- wil het gestelde onder 3.6 (voorstel woningcorporatie toewijzen woning aan lid van doelgroep en daarna in overleg treden met de gemeente) ook in de verordening vastleggen;
- wil statushouders en bewoners van een erkende zorginstelling deel laten blijven uitmaken van de urgentieregeling;
- is van mening dat daklozen na een bepaalde wachtperiode urgent woningzoekenden moeten zijn.

Wethouder Voorink:

- ontkent dat de spoedzoekregeling wordt afgeschaft, alleen het aantal woningen daarvoor wordt maximaal 50;
- geeft alle input door aan wethouder Kastje en kan niet zeggen die mee te nemen in de zienswijze; het college dient voor 4 februari 2019 een zienswijze in;
- weet de wachttijd voor woonwagens niet, maar is over de Egelshoek in gesprek met woningcorporaties;
- verneemt dat de instelling van de urgentiecommissie budgettair neutraal wordt opgelost;
- hoort dat er geen lokale voorwaarden komen;
- laat weten dat hoofdstukken over bijvoorbeeld woningsplitsing of –onttrekking voor gemeenten individueel zijn toe te voegen aan de verordening; de modelverordening is regionaal;
- geeft aan dat ook andere gemeenten gaan meedoen aan de 25%-norm;
- begrijpt dat veel partijen iets met de doelgroep echtscheiding willen doen en de zoekwaarde van de vertrekkende partij willen verhogen, dat specifieke punt wil hij nog laten verhelderen;
- begrijpt dat administratieve (software) problemen met de spoedzoekregeling zijn opgelost;
- zal de onderliggende data bij het voorstel ‘Bouwstenen Regionale Huisvestingsverordening’, die meer inzicht geven in onderwerpen als wachttijdenontwikkeling, doorlooptijd etc. dit kwartaal aan de raad beschikbaar stellen (**T19/11**);
- brengt naar voren dat data eerder zijn aangeleverd in de evaluatie van de huidige regeling in het Rigo-rapport Huisvestingsverordening;
- brengt naar voren dat bestuurlijk is afgesproken om de managementrapportage op reguliere basis te gaan leveren, zoals in een vroeger stadium bij Woningnet-afspraken is gebeurd; dat gebeurt in de tweede helft van volgend jaar;

- bestrijdt de opmerking van de PvdA dat er geen intensief contact is met woningcorporaties; wethouder Kastje werkt graag aan het versterken en verbeteren van de relatie met die corporaties;
- acht het mogelijk urgente doelgroepen toe te voegen, maar dan zijn de woningen snel op;
- heeft de ambitie om een forse bijdrage te leveren aan de toename het aantal woningen met een extra inzet op middeldure huurwoningen;
- heeft met corporaties de prestatieafspraken gemaakt dat middeldure huurwoningen met voorrang worden aangeboden aan mensen die doorstromen uit sociale huurwoningen; dat staat niet in de verordening

Tweede termijn

De voorzitter:

- beveelt aan de tweede termijn te beperken tot wensen met betrekking tot verandering van de zienswijze.

D66:

- wil alleen nog mensen kunnen laten reageren met een economische en sociale binding met de regio; **ambtelijk** wordt toegelicht dat iedereen op woningen mag inschrijven, maar voorrang wordt gegeven aan mensen met sociaal-economische binding; **D66** leest op de website van de VNG dat gemeenten met geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden een percentage hoger dan 50 kan worden gebruikt; de fractie verzoekt een hoger percentage als die interpretatie klopt.

De VVD:

- heeft gezien het feit dat 70% van de particuliere verhuurders een woning heeft onder de liberalisatiegrens aanleiding om te denken dat een groot deel van particuliere sociale woningen een bestendige langdurige sociale woning is; wellicht is het een vorm om marktpartijen de ruimte te geven hun woningen op Woningnet aan te laten bieden, wat zij niet terugziet in de verordening;
- meent dat de commissie hier het college niet voor niets adviseert en gaat er vanuit dat die opmerkingen die een breed draagvlak in de commissie hebben, door het college in de zienswijze zullen worden verwoord.

Het CDA:

- wil een reactie van de wethouder op de wens op spreiding van statushouders;
- vraagt aandacht voor het laten zien van huurtoeslag bij een nieuwe, duurdere huurwoning, wat met software mogelijk is;
- vindt de grens van 55 m² geen doel op zich;
- ziet graag een concretisering in de urgentieregeling.

De ChristenUnie:

- herhaalt haar vraag over hoe men doorstroming stimuleert en wil in de zienswijze laten opnemen doorstroming te stimuleren.

GroenLinks:

- weet dat de corporaties transformatie van woningen willen meefinancieren en raadt aan daarover heel snel met ze in gesprek te gaan.

De PvdA:

- vraagt aandacht voor specifieke doelgroepen en wil 10% van de corporatiewoningen inzetten voor mensen met hogere inkomens (onduidelijk of dit zo is bedoeld te zeggen AdK);
- meent dat regiobinding al nodig is wil men voor een woning in aanmerking komen;
- vraagt bij de spoedzoekregeling ook rekening te houden met co-ouders;
- wil meer inzetten op doorstroming van ouderen;
- is voor regulering van particuliere huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens;
- vraagt aandacht voor mensen met een zorgbehoefte.

De **SP**:

- wil bij een nieuwe categorie aan de urgentieregeling naast erkende zorginstellingen particuliere zorginstellingen toevoegen;
- wil studeren in de regio als binding met de regio beschouwen en wil dat aspect in de zienswijze laten opnemen.

Wethouder **Voorink**:

- wijst op het doel van de regeling om doorstroming te bevorderen vanuit alles wat met collectieve publieke middelen wordt gefinancierd;
- weet niet of voorrang nodig is voor de categorie particuliere zorginstellingen;
- wijst erop dat spreiding van statushouders op grond van artikel 1 van de Grondwet verboden is; wel zijn bij de minister uitzonderingen aan te vragen, maar nooit naar afkomst van mensen;
- zal de (aangepaste) zienswijze eerst rond te sturen aan de commissie zodat raads- en commissieleden in de gelegenheid zijn om kennis te nemen van de wijze waarop het college de adviezen heeft vertaald, die in de commissie een breed draagvlak hebben, en de gelegenheid hebben om zo nodig schriftelijk te reageren, alvorens de zienswijze aan de Regio Gooi en Vecht wordt verzonden (**T19/12**);
- neemt de overige punten in de schriftelijke beantwoording mee.

De **voorzitter** vat de toezeggingen samen:

- de interpretatie van de economische binding en het verhogen van 50% checken;
- de mogelijkheid van de commissie om nog schriftelijk te reageren;
- de gewijzigde zienswijze wordt nog naar de fracties toegestuurd en daarop mogen zij nog reageren.

De **voorzitter** vat de gegeven input als volgt samen:

- behoud en eventuele uitbreiding van de spoedzoekregeling;
- het meenemen van particuliere sociale huurwoningen onder de voorwaarde dat ze onder hetzelfde regime vallen;
- uitzoeken of de zoekwaarde gekoppeld is aan een individu of een woning;
- niet accepteren dat software belemmeringen met zich meebrengt die de positie van zoekenden verslechtert.

11. Mededelingen van en vragen aan wethouder Scheepers (2.42)

Vragen van het CDA over de Kleine Spoorbomen

De vragen zijn inmiddels schriftelijk beantwoord.

Het **CDA**:

- las in de notulen van de vorige vergadering dat de wethouder heeft gezegd diens ogen niet te sluiten voor alternatieven en iedereen uit te nodigen om in de klankbordgroep plaats te nemen; dat strookt niet met berichten dat sommige mensen een afwijzing van de projectmanager krijgen om in de klankbordgroep mee te doen; ook krijgen mensen het signaal dat het onderwerp van nieuwe klankbordgroep alleen de effecten van KL26 zijn en geen andere alternatieven.

Wethouder **Scheepers**:

- heeft zijn ogen niet voor alternatieven gesloten en een heleboel onderzocht;
- stelt dat de eerste klankbordgroep bij het afwegen van alternatieven heel erg betrokken was;
- vervolgt dat twee alternatieven het verkeersprobleem bij de Kleine Spoorbomen kunnen oplossen, KL26 en KL28; het college heeft gekozen om KL26 verder uit te werken, omdat die de grootste reductie van het verkeer oplevert bij de Kleine Spoorbomen en daarbij goed te kijken naar de verkeersafwikkeling in de wijk; in die context moet men de nieuwe klankbordgroep zien; de nieuwe klankbordgroep moet samen met de wijk de variant KL26 zo goed mogelijk laten landen en uitwerken; KL28 heeft hij nog achter de hand;

- heeft aangegeven zijn ogen niet te hebben gesloten voor alternatieven, maar die zijn onderzocht en met redenen afgevalen;
- heeft in de vorige vergadering alle sprekers uitgenodigd voor de nieuwe klankbordgroep; daarvoor hebben zich circa 40 mensen aangemeld en er zijn 16 mensen uitgekozen, wat werkbaar is.

Vragen van de SP m.b.t. publicatie van het Algemeen Belang Besluit over de verzelfstandiging van de uitvaartstichting.

In het rekenkameronderzoek 'De gemeente en de uitvaartstichting' (te bespreken door de raad in februari) stelt de rekenkamer:

"Het Algemeen Belang Besluit dat de raad op 21 juni 2016 heeft genomen over de verzelfstandiging is nooit gepubliceerd conform de wettelijke eisen voor bekendmaking. Het is daarom nooit in werking getreden."

En geeft als advies:

"Publiceer het Algemeen Belang Besluit, zodat het in werking treedt en betrek daarbij een gedegen belangenafweging (deskundigenrapport);"

In zijn reactie geeft het college aan het Algemeen Belang Besluit te willen actualiseren, maar dat een deskundigenrapport tijd kost. Een (nieuw) Algemeen Belang Besluit wordt pas na behandeling van de jaarrekening opgesteld en na de zomer voorgelegd aan de raad.

Vraag aan de wethouder: zijn er belemmeringen om het huidige Algemeen Belang Besluit alsnog (met onmiddellijke ingang) correct te publiceren, zodat deze in werking treedt?

De **SP** beseft dat er over de volledigheid van de belangenafweging van het besluit twijfels zijn, maar die hoeven op zich correcte publicatie van het reeds gemaakte besluit niet te verhinderen.

NB:het is niet haar bedoeling om het rekenkamerrapport te bespreken (daarvoor hebben we februari), maar de fractie stelt echter vast dat publicatie vlot geregeld kan worden - dus waarom daarmee wachten?

Wethouder **Scheepers**:

- kondigt een reeks algemeen belang besluiten aan die het college in één keer deze zomer wil publiceren;
- legt uit dat de regelgeving omtrent algemeen belang besluiten complexer en uitvoeriger is geworden;
- meent dat het niet zoveel zin heeft zo'n besluit nu te publiceren als er over een aantal maanden een beter besluit aankomt;
- acht het risico dat lokale uitvaartondernemers claimen dat schade zou zijn berokkend dermate klein dat deze zomer een gedegen besluit wordt voorgestaan.

12. Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden (2.50)

Geen opmerkingen.

13. Memo grondprijzen 2019 (2.50)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: H. Koç; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool; CDA: T. de Jong; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.P. Lahaise; SP: J. Sampieri Bjornsson; Leefbaar Hilversum: --; Hilversums Belang: --.
College: A.R.C. Scheepers, wethouder.

De **voorzitter**:

- deelt mee dat de Nota grondbeleid op 3 februari 2010 is vastgesteld en daarin staat dat de vaste grondprijzen van de gemeente in de vorm van een memo grondprijzen jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld.

Vragen van de SP over het memorandum grondprijzen

De **SP** heeft kennis genomen van het memo grondprijzen 2019 en stelt daarover de volgende vragen:

1. Kan de wethouder een toelichting geven over hoe de grondprijzen voor sociale huurwoningen, niet commercieel maatschappelijke voorziening en snippergroen < 100m² zijn bepaald?
Ook heeft de SP de memo's over de jaren 2017 en 2018 erbij gehaald. Hierbij valt ons een ding op. In de memo van 2017 staat het volgende: "Indien een corporatie van deze sociale grondprijs gebruik maakt voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt er contractueel vastgelegd dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar sociaal verhuurd zullen worden met een maximale huurprijs van 650 euro per maand". Dit is in de memo grondprijzen 2018 verandert in: "Indien een corporatie van deze sociale grondprijs gebruik maakt voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt er contractueel vastgelegd dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar sociaal verhuurd zullen worden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens." Zoiets staat ook in de memo grondprijzen 2019.
2. Kan de wethouder uitleg geven waarom er besloten is om de maximale huurprijs voor de sociale huurwoning te verhogen van € 650,- naar de liberalisatiegrens?

Wethouder Scheepers:

- antwoordt dat woningcorporaties een prijs betalen per sociale huurwoning in plaats van per vierkante meter; in het verleden werd een prijs bepaald voor de termijn waarin de sociale huurwoning in het bestand zit; op basis van een onderzoek is een splitsing gemaakt tussen een- en meerpersoons huishoudens, daaruit is een vaste prijs per sociale huurwoning gekomen;
- deelt mee dat voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen de grondprijs wordt bepaald op basis van een raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken van de grond, welke kosten jaarlijks geïndexeerd worden; er zijn geen grote afwijkingen van wat in Nederland gebruikelijk is;
- herinnert aan de prijs vastgesteld voor snippergroen die ook elk jaar wordt geïndexeerd;
- antwoordt dat de maximale huurprijs is verhoogd naar de liberalisatiegrens omdat woningcorporaties passend toewijzen; daarbij is het aan de discretie van woningcorporaties om afwegingen te maken.

De SP:

- blijkt uit een VNG-nota uit 2017 een gemiddelde grondprijs in Nederland van € 20.200,-;
- bevreemdt het dat Hilversum daar € 3.500,- boven zit en stelt voor de prijs met dat bedrag te verlagen;
- staat een anti-speculatiebeding voor en vraagt waarom dat niet in de memo is opgenomen;
- ziet liever de sociale koopgrens van € 210.000,- verlaagd, omdat die in de regio € 30.000,- lager is.

D66:

- vraagt hoe vaak het voortkomt dat sociale huurwoningen binnen 25 jaar uit de sociale voorraad worden gehaald, zodat nabetaling van woningcorporaties nodig is;
- vindt het handiger om te wachten met indexering, omdat de feitelijke cijfers begin 2019 bekend worden.

De VVD:

- beschouwt de memo als administratieve afhandeling in afwachting van de nieuwe nota grondbeleid en vraagt of die binnenkort komt;
- is voorstander van differentiatie in grondprijzen naar woonlagen.

De PvdA:

- wil meer differentiëren en rekening houden met een- en meerpersoonshuishoudens en de woonlagenfactor;
- valt het op dat grondprijzen voor corporaties lager zijn dan landelijk, maar het is ook moeilijk om nieuwe woningen te realiseren;
- informeert hoe prijzen tot stand zijn gekomen en of overleggen met corporaties daarin nog een rol hebben gespeeld.

Wethouder Scheepers:

- reageert dat de grondprijs in Hilversum ook hoger is dan in Nederland, wat zich vertaalt in de grondprijs voor woningcorporaties; de **SP** stelt dat men bij een lagere prijs de woningcorporaties tegemoetkomt in hun taak; wethouder **Scheepers** stelt dat prijzen niet lichtzinnig tot stand komen en al een stuk lager zijn dan de marktprijzen; bij verkoop van woningen krijgt men ook veel meer geld; de **PvdA** vindt sociale huurwoningen los staan van de markt; wethouder **Scheepers** stelt dat een te lage prijs overeenkomt met staatssteun; de huidige prijs is ook geen marktprijs; de **SP** meent dat goedkopere grond dan de marktprijs sowieso al staatssteun is;
- licht toe dat een woningcorporatie woningen verhuurt en huur rekent om de koopprijs van grond terug te verdienen; dat verschil tussen koopprijs en huur is bij sociale huurwoning kleiner, zodat er geen sprake is van staatssteun; bij verkoop van een sociale huurwoning kan er te veel winst zijn ten opzichte van de lage koopprijs, waardoor er wel sprake is van staatssteun;
- gaat in het voorjaar aan de slag met een nieuw grondbeleid gecombineerd met vastgoedbeleid, waarbij ook wordt gekeken naar de prijs van een sociale huurwoning;
- is vooralsnog niet geneigd om de grens van de prijs van sociale huurwoningen te verlagen;
- vindt de punten sociale koopgrens en het anti-speculatiebeding geen punten voor de nota grondprijzen, maar voor het woonbeleid;
- zegt toe de vraag of woningbouwcorporaties sociale huurwoningen eerder verkopen dan de afgesproken bezitsperiode van 25 jaar en hoe vaak dit gebeurt, schriftelijk te zullen beantwoorden indien en voor zover die cijfers beschikbaar zijn (**T19/13**).
- voert bij de nieuwe nota grondbeleid een correctie voor de daadwerkelijke indexering door; de opmerkingen van D66 over indexatie en de VVD over woonlagen neemt hij bij het nieuwe grondbeleid mee;
- stelt dat overleg met de corporaties geen rol heeft gespeeld bij de totstandkoming van prijzen.

Tweede termijn

De SP:

- vraagt of het college wel aandacht besteedt aan het anti-speculatiebeding bij het nieuwe vastgoed- en grondbeleid; wethouder **Scheepers** kan daarnaar kijken.

De PvdA:

- geeft mee met de corporaties te gaan praten om na te gaan waaraan behoefte is bij nieuwbouw; wellicht zijn er mogelijkheden om de verkoop van sociale huurwoningen tegen te gaan.

De VVD:

- stelt dat differentiatie van prijzen bij woonlagen de mogelijkheid kan geven bepaalde ontwikkeling van type woningen interessanter te maken.

Hart voor Hilversum:

- wil niet aan verkoop van huurwoningen vasthouden als dat een risico vormt bij het inhalen van de achterstand tot het bereiken van meer sociale huurwoningen.

Wethouder Scheepers:

- spreekt heel veel met woningcorporaties;
- wijst erop dat alle nieuwbouw binnenstedelijk moet worden gerealiseerd; dat vraagt om een specifiek grondbeleid;
- hoopt net voor de zomer, maar zeker in september met het nieuwe grondbeleid te komen.

Advisering aan de raad

Alle fracties adviseren positief zonder debat, met uitzondering van de **SP** en de **PvdA** die een voorbehoud maken.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 23.05 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening & Wonen van 13 februari 2019,

De griffier,

De voorzitter,

J.I.V. Mekel.

mw. J. Kalk.