

VOORSTEL

zaaknummer: 1546264
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rob van den Boer
telefoonnummer: 0638712512

onderwerp: Allonge Larenseweg 125

Voorstel

1. Met Wybert C.V. bijgevoegde “Allonge 2 anterieure overeenkomst Larenseweg 125” aan te gaan.
2. De raad middels bijgevoegde brief te informeren.
3. Krachtens artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid de verplichting tot geheimhouding op te leggen voor informatie opgenomen in bijlage 3 (Businesscase). De verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen.

Samenvatting

Het gebied 1221 kent verschillende ontwikkellocaties. Het is de bedoeling om deze locaties om te vormen naar gemengde gebieden met wonen, werken en groen. Voor de locatie Wybertjesfabriek (Larenseweg 125) is in 2022 een overeenkomst gesloten waarin het woningbouwprogramma is vastgelegd. Door marktontwikkelingen en aanpassingen in het landelijke woonbeleid de afgelopen jaren staat de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling onder druk. Om het plan doorgang te kunnen laten vinden wenst de ontwikkelaar een aangepast woningbouwprogramma overeen te komen.

Inleiding

De ontwikkellocatie Wybertjesfabriek betreft een aantal bedrijfspanden, gelegen aan de Larenseweg 125. Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft de transformatie van de locatie naar gemengd wonen en werken, met 56 woningen en behoud van werkgelegenheid. De 1100 m² bvo aan kantoorruimte is inmiddels al gerealiseerd op het naastgelegen perceel in het monumentale pand aan de Larenseweg 123. De ontwikkelaar was voornemens om op locatie Wybertjesfabriek 2 sociale koopwoningen, 21 middeldure huurwoningen, 22 middeldure huurwoningen plus en 11 vrije sector woningen te realiseren. Dit nadat op locatie De Prins (buiten 1221) 25 sociale koopwoningen (tot €371.508) en 4 vrije sector woningen zouden zijn opgeleverd. De locaties zijn in eigendom van dezelfde ontwikkelaar, waardoor eerder is ingestemd met het koppelen van de locaties om tot een evenwichtige woningverdeling te komen. Locatie De Prins (Prins Bernhardstraat 142-158) is momenteel in aanbouw. Om de locatie Wybertjesfabriek in ontwikkeling te kunnen brengen wenst de ontwikkelaar een aanpassing van het eerder overeengekomen woningbouwprogramma. Het voorstel is om 26 sociale huurwoningen, 18

middeldure koopwoningen tot de NHG grens (€435.000,-, prijspeil 2024) en 11 vrije sector woningen te realiseren (1 woning vervalt, totaal wordt 55 woningen).

Woningbouwsegment	Oorspronkelijke plan	Aangepaste plan	Verandering
Sociale huur	0	26	+26
Sociale koop	2	0	-2
Middeldure huur	21	0	-21
Middeldure huur plus	22	0	-22
Middeldure koop	0	18	+18
Vrije Sector koop/huur	11	11	0
<i>Totaal</i>	<i>56</i>	<i>55</i>	<i>-1</i>

Probleemstelling

Door marktontwikkelingen en aanpassingen in het landelijke woonbeleid de afgelopen jaren staat de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling onder druk. Om het plan doorgang te kunnen laten vinden wenst de ontwikkelaar een aangepast woningbouwprogramma overeen te komen.

Argumenten

1.1 Businesscase sluitend met voorgestelde programmawijziging

De afgelopen tijd heeft de ontwikkelaar diverse gesprekken gevoerd met de gemeente waarin de totale kosten en opbrengsten van het plan zijn doorgenomen. Ondanks dat dit heeft geleid tot een verlaging van de verwachte plankosten, blijft er een negatief resultaat over als het woningbouwprogramma niet wordt aangepast. In goed overleg is gezocht naar een aangepast programma waar beide partijen zich in kunnen vinden. Met 26 sociale huurwoningen, 18 middeldure koopwoningen en 11 vrije sectorwoningen is er een sluitende businesscase en een gevarieerd programma wat aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen.

1.2 Er worden sociale huurwoningen toegevoegd aan het plan

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat beleggers momenteel minder interesse hebben in middeldure huurwoningen. Om deze reden heeft de ontwikkelaar contact gelegd met woningcorporaties. Door de sociale huurwoningen te verkopen aan een woningcorporatie en de koopwoningen op de particuliere markt te brengen, staan er voldoende inkomsten tegenover de verwachte kosten van het plan. De toevoeging van de sociale huurwoningen op de locatie Wybertjesfabriek zorgt samen met locatie de Prins voor een verdeling van 31% sociale huurwoningen (26 van de 84) en 51% (43 van de 84) woningen in het middeldure segment. De voorgaande afspraken uit 2022 bevatte geen sociale huurwoningen.

1.3 De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls

Naast het reeds verbouwde kantoorpand op Larenseweg 123 staan de panden op Larenseweg 125 momenteel leeg, in afwachting van dit woningbouwplan. Met de voorgestelde programmawijziging kan het bouwplan daadwerkelijk uitgevoerd worden. Hiermee kan deze plek een kwaliteitsimpuls krijgen door de realisatie van woningen in combinatie met groene buitenruimte.

2.1 Het is wenselijk om de raad te informeren

Gebiedsontwikkelingen hebben een lange doorlooptijd, waardoor er veel tijd kan zitten tussen een raadsbesluit om een gebiedspaspoort vast te stellen en de daadwerkelijke start bouw. Om deze reden is het wenselijk om de raad te blijven informeren over de voortgang van de ontwikkellocaties in 1221.

3.1 Geheimhouding nodig voor financiële belangen ontwikkelaar

In bijlage 3 bij dit voorstel (businesscase) staat informatie over de verwachte kosten en opbrengsten van dit bouwplan. De ontwikkelaar moet nog een aannemer contracteren en koopovereenkomsten sluiten, waardoor het niet wenselijk is dat alle informatie uit deze bijlage openbaar wordt.

Kanttelingen

1.1 Geen middeldure huurwoningen meer in het plan

Als gevolg van de voorgestelde programmawijziging zijn er in het middeldure segment nog uitsluitend koopwoningen gepland. Dit is nodig om de businesscase sluitend te maken. Vanuit de woningmarkt is er ruim voldoende vraag naar middeldure koopwoningen tot de NHG grens (€435.000,-, prijspeil 2024). In het in juli 2024 verschenen [Wimra rapport](#) (factsheet Hilversum) wordt bevestigd dat er behoefte is aan middeldure koopwoningen in Hilversum. Van de huishoudens die in/naar Hilversum wil verhuizen is 24% op zoek naar een middeldure koopwoning. Tegen 7% naar een woning in de middeldure huur.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Er is reeds een exploitatiebijdrage overeengekomen die niet zal worden aangepast.

Uitvoering

De ontwikkelaar heeft reeds een omgevingsvergunning voor dit bouwplan verkregen. Het gewijzigde woningbouwprogramma zal in de vergunning worden aangepast. Naar verwachting wordt er in Q2 2025 gestart met realisatie van het plan.

Bijlage(n)

1. Allonge 2 Larenseweg 125
2. Raadsinformatiebrief
3. NIET OPENBAAR - Businesscase De Wybert