

## Plan van aanpak Woonvisie Hilversum

### 1. Inleiding

Voor u ligt het plan van aanpak voor de lokale Woonvisie van Hilversum. De Woonvisie Hilversum bouwt voort op de ambities uit de vigerende lokale woonvisie, de Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en op actuele ontwikkelingen in MRA-verband.

### 2. Aanleiding

De gemeente wil met de Woonvisie een bestuurlijk kader vaststellen. Met het bestuurlijk kader wordt voor de gemeente voor de komende jaren het te voeren beleid vastgelegd.

De Woningwet schrijft voor dat gemeenten een actuele visie moeten hebben als ze afspraken willen maken met de woningcorporaties. Dit geeft aanleiding om een nieuwe lokale visie op te stellen. Zonder actuele Woonvisie Hilversum is de regionale woonvisie, die ook is vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum, de leidende visie waar woningcorporaties zich op moeten baseren. De huidige Woonvisie loopt eind 2020 af en is daarmee niet meer actueel, reden voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie.

Naast het aflopen van de huidige visie, vinden ook ontwikkelingen plaats ten aanzien van de ambitie van de gemeente. Het college heeft recent besloten tot een schaa sprong voor Hilversum door het stationsgebied Hilversum (van Sportpark tot Mediapark) aan te melden als *'sleutelgebied* in de MRA om zodoende voor te sorteren op grotere infrastructurele investeringen en tevens een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte van binnen de MRA.

De provincie Noord-Holland stelt april 2020 haar *Woonagenda 2025* vast als uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en ter opvolging van haar Woonvisie 2020. De provincie is voornemens met de regio's en/of gemeenten woonakkoorden te sluiten ter vervulling van haar woonprogramma. Een actuele Woonvisie Hilversum is helpend in dit verband.

In regionaal verband werkt Hilversum met de overige gemeenten in Gooi en Vechtstreek aan een *koersdocument*. Voor wat betreft de verstedelijkingsopgave hebben de regiogemeenten de ambitie geuit meer woningen te willen bouwen dan voor eigen behoefte nodig is, deze opgave binnenstedelijk te willen invullen en binnen de opgave het aandeel sociaal te laten toenemen. Voor wat betreft het aandeel sociaal in de woningvoorraad geeft de regionale woonvisie aan dat deze 'op peil' moet zijn (d.w.z. op het niveau van 2015); voor wat betreft de komende periode willen gemeenten (met woningcorporaties) afspraken maken over een hogere ambitie.

### 3. Doel van de Woonvisie Hilversum

Hilversum wil een vitale en leefbare woongemeente zijn en blijven, met een duidelijke en brede centrumfunctie voor de Gooi en Vechtstreek. Daarom speelt ze een expliciete rol in de verstedelijkingsopgave van de MRA met een uitgesproken groeiambitie voor 2040. De woonvisie zal bestaan uit een deel dat ingaat op de ambities voor de lange termijn (De Visie) en een deel dat ingaat op de korte termijn (De Woonagenda).

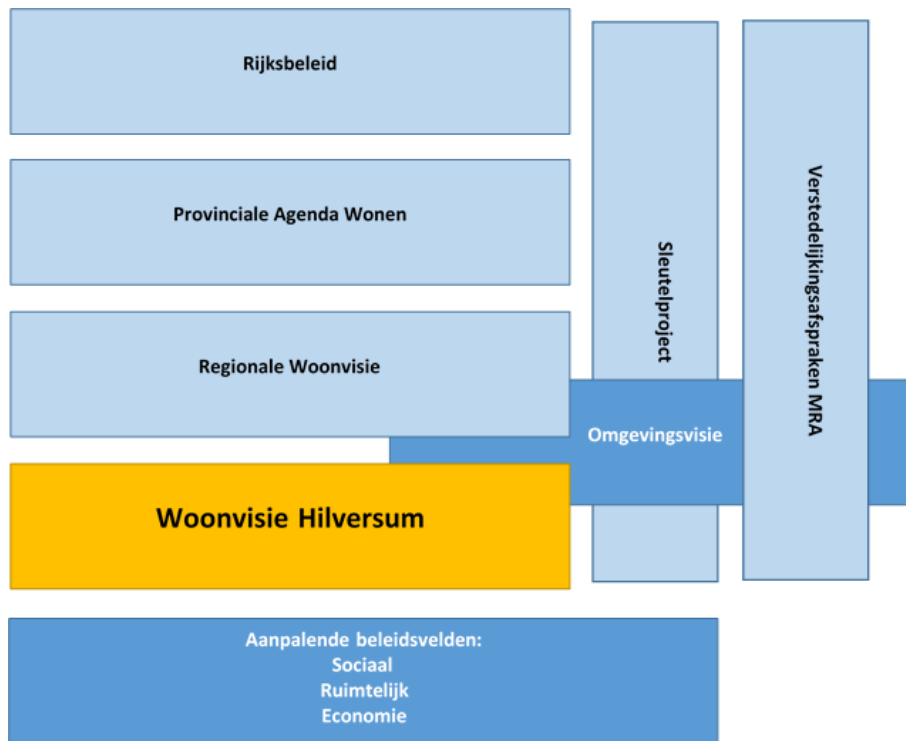
De Woonvisie geeft op deze ambities antwoorden voor de langere termijn; in de Woonagenda wordt dit uitgewerkt naar keuzes voor de kortere termijn.

De Woonvisie beoogt:

- Voor de komende jaren een kader te bieden voor:
  - o de woonopgaven voor Hilversum
  - o De relatie met de ons omringende gemeenten
  - o De verbinding daarvan met de andere ruimtelijke ontwikkelingen (Omgevingsvisie)
  - o De kwantitatieve en kwalitatieve opgaven per stadsdeel/wijk
  - o De prestatieafspraken met woningcorporaties en samenwerkingsafspraken met andere partners
- De Woonvisie zal daarmee:
  - o Ruimte bieden voor de ontwikkeling van Hilversum Mediastad (Sleutelproject MRA)
  - o Verbonden zijn met de Omgevingsvisie (vertaling visie naar Woonagenda)
  - o Agenderend zijn voor de afspraken met provincie en regio(gemeenten)
  - o Agenderend zijn voor het Directeurenoverleg/Taskforce en de Samenwerkingstafel

#### 4. Positionering

Het woonbeleid heeft veel raakvlakken met andere gemeentelijke beleidsvelden, zoals het ruimtelijk beleid, het economische beleid en het sociaal beleid. De woonvisie staat dan ook niet op zichzelf, maar zal aanvullend en consistent moeten zijn met deze aanpalende beleidsvelden. De positionering van de Woonvisie Hilversum en de context daarvan bepalen voor een groot gedeelte de thema's en de inhoud. Afbeelding 1 laat het totale plaatje zien waarbinnen de Woonvisie Hilversum functioneert. Het bovenlokale beleid zoals Het Rijksbeleid, de Provinciale Woonagenda en de Verstedelijkingsagenda MRA hebben vooral invloed op de Regionale Woonvisie en hebben beperkt directe invloed op de Woonvisie Hilversum. Toch zijn ze belangrijk voor de uitvoering van de Woonvisie Hilversum. In de uitvoering hebben we namelijk de MRA, Provincie en andere partijen nodig.



Afbeelding 1: Positionering Woonvisie Hilversum

*Bovenlokaal: Regionale Woonvisie*

De regionale Woonvisie positioneert zich logischerwijs tussen het provinciale en het lokale niveau. Behalve dat de regionale Woonvisie als parapluvisie voor lokale Woonvisies en prestatieafspraken dient, vormt het ook de onderlegger voor de afspraken (woonakkoorden) die gemeente/regio met de provincie zullen maken ter opvolging van de RAP-afspraken voor de periode vanaf 2020. De Regionale Woonvisie is net als de Lokale Woonvisie een dynamisch document, ook regionale woonvisie is onderwerp van actualisering/aanscherping door het regionale koersdocument van de regio en de ontwikkeling van de regionale prestatieafspraken.

### *Lokale Omgevingsvisie en Regionaal Sleutelproject*

De Omgevingsvisie wordt lokaal door de gemeente opgesteld. De Omgevingsvisie is een integraal beleidsdocument voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen onderdelen waar in de Woonvisie rekening mee gehouden moet worden. Eind 2019 is besloten om Hilversum aan te dragen als sleutelproject in de MRA. Dit is gedaan vanuit de regio Gooi en Vechtstreek en is dus ook een bovenregionale afspraak die een plek krijgt in de lokale Omgevingsvisie. We hebben besloten bij te dragen aan de vraag naar ruimte in de regio voor wonen en werken.

### *Lokaal: Aanpalende beleidsvelden*

Ruimte is beperkt in Hilversum. Alle beleidsvelden concurreren om diezelfde schaarse ruimte. Afstemming tussen deze beleidsvelden is daarom noodzakelijk, een locatie kan maar één keer uitgegeven worden. Daarnaast heeft wonen ook een relatie met sociaal beleid. De leefbaarheid in wijken heeft een relatie met keuzes die gemaakt worden voor zowel bestaande wijken als voor nieuwe wijken.

## **5. Opzet Woonvisie Hilversum**

De Woonvisie Hilversum gaat in op de thema's die prioriteit hebben voor de gemeente:

- Betaalbaarheid en woonlasten
- Transformatie en nieuwbouw
- Opgaven sociale woningvoorraad en middensegment
- Dynamiek in de woningvoorraad (doorstroming)
- De relatie tussen wonen en werken
- De relatie tussen wonen en zorg
- Verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

## **6. Uitgangspunten**

In dit hoofdstuk geven we een antwoord op één van de kernvragen voor dit Plan van Aanpak Woonvisie, namelijk hoe komt de Woonvisie er uit te zien? Als eerste beschrijven we de bestuurlijke uitgangspunten. Daarna volgt de opzet van de Woonvisie.

### *Proces*

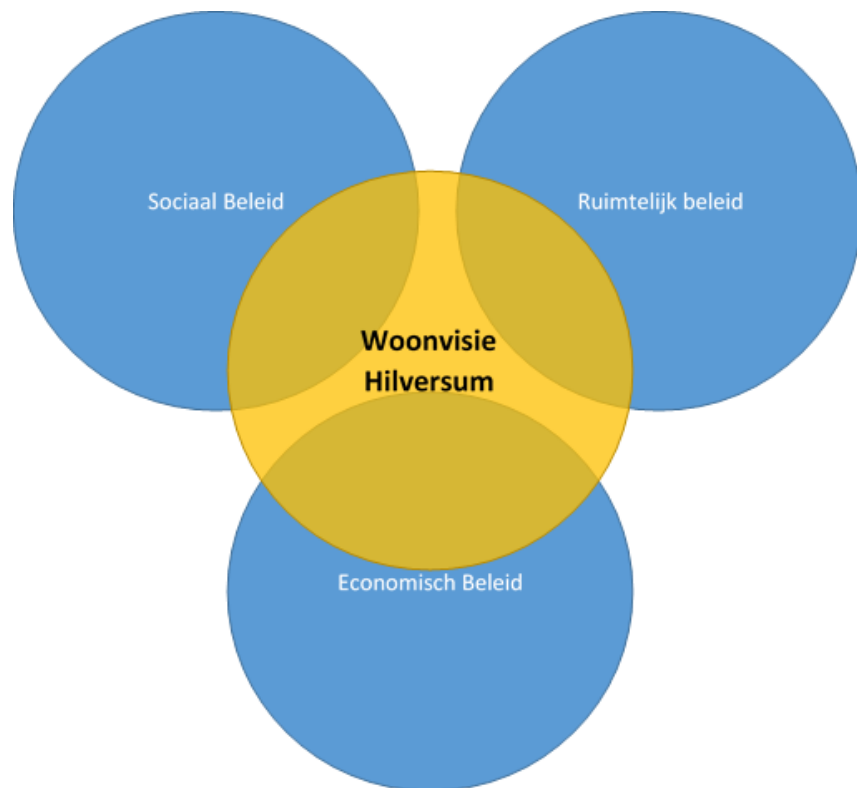
Voor de ontwikkeling van de Woonvisie hanteren wij de volgende (proces)uitgangspunten:

- We sluiten aan bij het proces van de Omgevingsvisie en het Sleutelproject.
- We gaan uit van het bijdragen aan de vraag naar woningen vanuit de MRA (Sleutelproject) i.r.t. woonopgave zoals gedefinieerd door de provincie Noord Holland, waarbij het uitgangspunt in acht wordt genomen dat bij OV-locaties (in MRA-gebied) onbeperkt kan worden toegevoegd.
- De woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners in de uitvoering van de Woonvisie.

- Ontwikkelaars en beleggers en o.a. ondernemers en zorgpartijen zijn natuurlijke partners bij de uitvoering van de lokale ambities. Opgemerkt wordt daarbij dat meer nog dan in het Fysiek Domein de visie, strategie en inkoop in het Sociaal Domein regionaal wordt georganiseerd.

#### *Reikwijdte Woonvisie Hilversum*

In het proces van het opstellen van de woonvisie bepalen we de reikwijdte van de inhoud. De positionering van de woonvisie (figuur 1 en 2) laat zien dat de relatie met aanpalende beleidsterreinen groot is. Door aan de voorkant goed af te bakenen waar de woonvisie over gaat, voorkomt dat dat bij de uitwerking onduidelijkheid ontstaat over de uitvoering. In het proces in hoofdstuk 7 wordt meer uitgelegd over hoe we deze vraag gaan aanpakken.



Figuur 2: Reikwijdte Woonvisie Hilversum

In het Coalitieakkoord 2018-2022 zijn de volgende concrete ambities opgenomen:

- Het uitbreiden van de woningvoorraad met minimaal 1000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (zowel voor jongeren als ouderen). Dit realiseren we voor een groot deel in deze collegeperiode. Voor het overige zorgen we dat er aan het einde van deze collegeperiode ruimtelijke plannen hard zijn.
- Het opbouwen van een lokale samenwerkingstafel met corporaties en marktpartijen voor het realiseren van de bouwopgaven.
- Minimaal 1/3 sociaal en minimaal 50% middelduur van de totale nieuwbouwproductie de komende collegeperiode.
- Het borgen dat middeldure huurwoningen ook minimaal 20 jaar als middelduur verhuurd blijven.
- Het ruimte bieden aan nieuwe woonvormen (o.a. voor ouderen en jongeren).
- We gaan in overleg over een verkoopstop van corporatiewoningen totdat de sociale huurvoorraad weer op peil is.
- Goed wonen voor ouderen, o.a. door het faciliteren en begeleiden van ouderen met een verhuiscens.
- Goede en tijdige huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In de uitwerking wordt kritisch gekeken naar de concrete acties uit het coalitieakkoord. Welke acties zijn nog actueel, welke zijn al uitgevoerd/geborgd, welke kunnen vervallen en welke moeten aangepast worden.

### *Inhoud*

De Woonvisie Hilversum wordt gebaseerd op recente analyses van de regionale en lokale woningmarkt.

De Woonvisie Hilversum bevat een kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering en geeft invulling aan het Sleutelproject.

Per wijk wordt gekeken naar wat de opgaven op wonen zijn.

De Woonvisie Hilversum is actiegericht en bevat daarom een concreet uitvoeringskader voor de komende jaren.

De woonvisie heeft een uitvoeringsagenda. De Woonvisie Hilversum bouwt voort op reeds lopende activiteiten. De Woonvisie Hilversum biedt kansen en gaat uit van mogelijkheden voor de toekomst.

### *Bouwstenen voor de Woonvisie*

- Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA)
- Inventarisatie woonwagendstandplaatsen (vraag en aanbod)
- Dashboard Staat van de Regio
- Evaluatie woonvisie Hilversum 2016-2020
- Verhuisstromen
- Recente cijfers per gemeente en per wijk
- verstedelijkingsstrategie MRA
- woonagenda PNH
- Koersdocument regio G&V

- Regionale woonvisie (up-date)

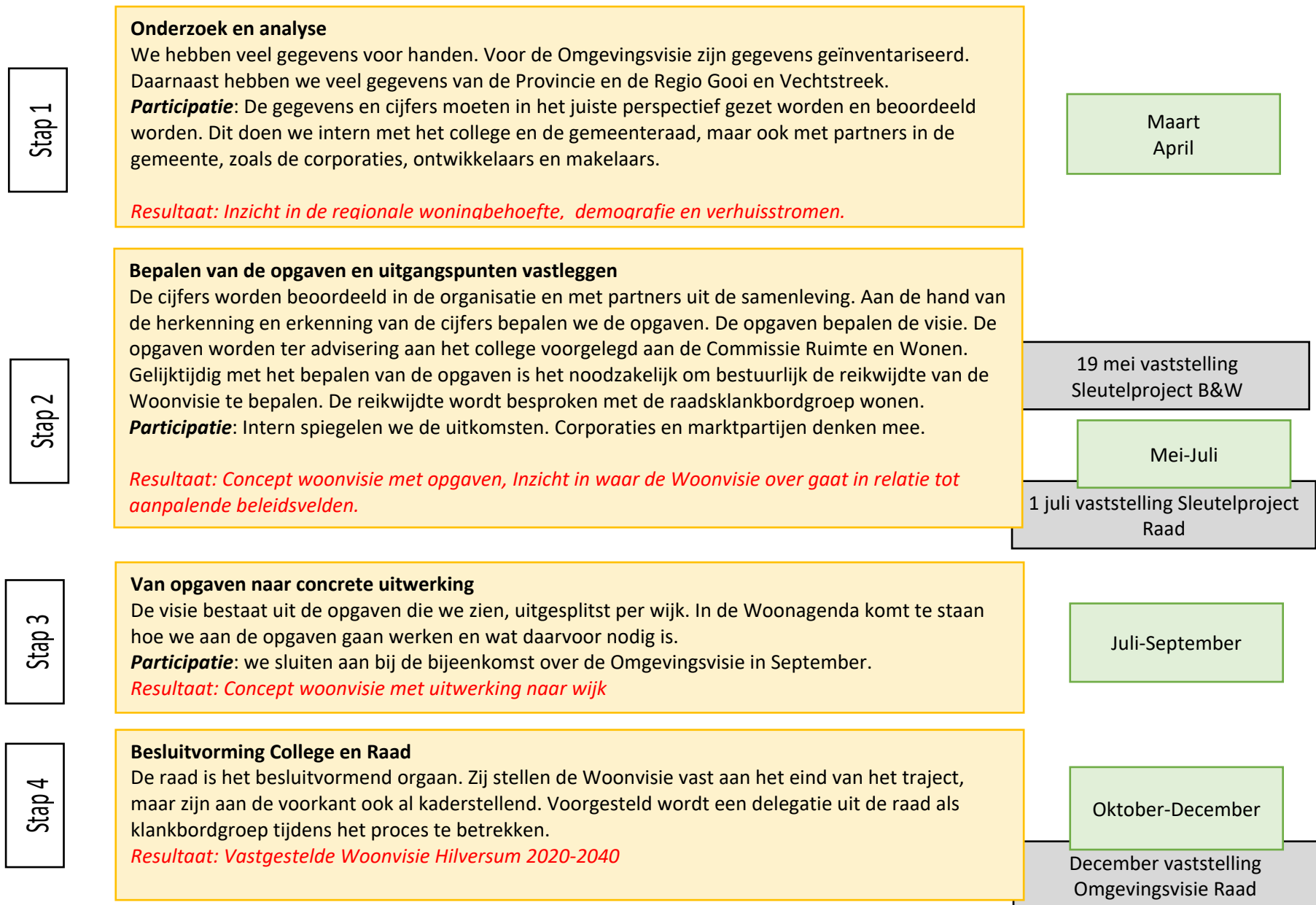
## 7. Proces en participatie

### *Proces*

De Woonvisie bestaat uit verschillende stappen. Globaal zien de stappen er als volgt uit<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Hier wordt alleen een globale beschrijving gegeven. De opdracht wordt aanbesteed, waardoor ruimte is om het proces zo goed mogelijk in te richten.



### *Participatie*

Dit betreft zowel interne als externe participatie.

#### Intern

We betrekken verschillende teams bij de opstelling van de Woonvisie. We gebruiken hierbij zoveel mogelijk de reguliere overleggen. Aan het aan te besteden bureau wordt gevraagd om met een voorstel te komen hoe andere teams te betrekken.

Teams die in ieder geval betrokken worden bij de opstelling zijn:

- Projecten;
- Planologen;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Sociaal;
- Economie;

Naast de interne ambtelijke organisatie wordt ook het bestuur betrokken. Wethouder Kastje is bestuurlijk trekker. De Woonvisie Hilversum heeft ook raakvlakken met andere bestuurlijke portefeuilles, zoals ruimtelijke ordening, sociale zaken en veiligheid. Afstemming tussen verschillende bestuurders is dan ook noodzakelijk. In bestuurlijke afstemmingsoverleggen worden bestuurders van aanpalende beleidsvelden betrokken op thema's.

De raad is als besluitvormend en kaderstellend orgaan belangrijk om te betrekken. Zij worden gedurende het project op de hoogte gehouden en betrokken. De raad neemt in ieder geval een besluit over de opgaven. In het proces daarvoor houden we de raad op de hoogte via een collegebrieven of Raadsinformatiebrieven en via een nog in te stellen raadsklankbordgroep wonen.

In de raadsklankbordgroep wonen kunnen we de raad tussentijds bijpraten en punten voorleggen. Hiervoor willen we de raad voorstellen een raadsklankbordgroep wonen in het leven te roepen.

#### Extern

Belangrijke externe partijen zijn de regio Gooi en Vechtstreek, de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen en ontwikkelaars. In de planning sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande overleggen met deze partners. De rol die we verwachten van de partners is meedenken op inhoud. Ook hiervoor laten we de inhoud van het gesprek aan het nog aan te besteden bureau, maar gesprekken op thema op basis over stap 1 t/m 3 moet in ieder geval plaatsvinden.

We hebben hiervoor de volgende overleggen beschikbaar:

- Bestuurlijk overleg prestatieafspraken:
  - o Corporaties;

- Huurdersbelangenverenigingen;
- Directeurenoverleg/taskforce:
  - Corporaties;
- Samenwerkingstafel:
  - Corporaties
  - Ontwikkelaars
  - Makelaars

Daarnaast sluiten we aan bij de participatierondes van de Omgevingsvisie. Hiervoor hebben we al meerdere bijeenkomsten gehad per wijk. De komende tijd volgen ook nog participatiebijeenkomsten waarbij wonen een participatiethema is.

## 8. Randvoorwaarden

### *Organisatie*

#### Stuurgroep

De stuurgroep zorgt voor richting bepalen en bijsturen in het proces. Hier wordt de koers bepaald. De stuurgroep bestaat uit:

- De bestuurlijk opdrachtgever: wethouder wonen
- De ambtelijk opdrachtgever: Teamleider Remco Barteram
- De ambtelijk opdrachtnemer: Krijn Janssen

#### Raadsklankbordgroep wonen

De raadsklankbordgroep wonen wordt ambtelijk voorgezeten. In de raadsklankbordgroep wonen zit een afvaardiging van de partijen in de raad evenals de wethouder wonen. In de raadsklankbordgroep delen we de voortgang van het proces, beschrijven we dilemma's en vragen we feedback.

#### Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep is verantwoordelijk voor het proces, de redactie en de inhoud. Hier wordt de besluitvorming voorbereid. Zij maken de agenda voor de thematafels/overleggen met externe - en interne werkgroepen en de raadsklankbordgroep wonen. Zij doen dit in overleg met de stuurgroep. De ambtelijke werkgroep is ook verantwoordelijk voor de inhoud en de verwerking daarvan.

Regievoerder: Krijn Janssen

Penvoerder en uitvoerder opdracht: Extern Bureau (NNB)

Inhoudelijk deskundigen: Mark Nijland, Inge Huiskers (op afroep)

Per thema verschillende personen en organisaties

### Financiën

Het opstellen van een Woonvisie kost geld. Het budget van €100.000 voor het opstellen van de Woonvisie is opgenomen in de begroting 2020.

### Planning

De doorloop van het project is ongeveer 10 maanden. Dat is een korte periode waarin intensief met partners gesproken gaat worden.

stappen	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec
1. Onderzoek en analyse				Sleutelproject						
2. Opgaven			19 mei	Participatie	1 juli					
3. Woonagenda							Omgevingsvisie, Participatie			
4. Besluitvorming College	10 mrt pva		19 mei, stap 2					27 okt		
4. Besluitvorming Raad		15 apr Cie.		24 juni Cie.					25 nov Cie.	9 dec

### Opdrachtformulering

Dit plan van aanpak wordt in de markt gezet volgens de inkoopvoorwaarden van de gemeente. Het bureau dat het plan van aanpak uitvoert, schrijft de Woonvisie Hilversum, zorgt voor de uitvoering van de stappen en zorgt voor inhoudelijke discussies met het college, de raad en de verschillende interne en externe partners. De rol van de ambtelijke organisatie is meedenken, meeschrijven en faciliteren.

### Risico's

Eind december 2020 loopt de huidige Woonvisie af. Als de nieuwe Woonvisie na december wordt vastgesteld dan hebben we tijdelijk geen Woonvisie Hilversum. De planning is zeer strak en brengt het risico met zich mee dat bij een tegenslag de einddatum niet gehaald wordt. De gevolgen zijn dat we in december geen woonvisie hebben of dat we een woonvisie hebben die niet gedragen wordt. Het grootste risico van het niet hebben van een Woonvisie Hilversum is dat we geen lokaal beleidskader hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen en het maken van prestatieafspraken. We kunnen in dat geval altijd terugvallen op de regionale Woonvisie als overkoepelend beleid, of het huidige beleid als kader voortzetten.

### Cijfers en gegevens

In stap 1 wordt een onderzoek gedaan op basis van de informatie en gegevens die we voor handen hebben. Er is veel informatie aanwezig, maar het kan zijn dat voor een analyse op wijkniveau de cijfers niet voldoende zijn. De planning laat geen uitgebreid onderzoek toe. Als dit toch nodig blijkt dan moet de planning aangepast worden.

De trajecten Omgevingsvisie en Sleutelproject lopen uit:

Het proces van de nieuwe Woonvisie sluit aan bij de processen van het Sleutelproject en de Omgevingsvisie. Als deze trajecten uitlopen of een andere wending krijgen dan heeft dat effect op de Woonvisie. Mocht de raad in juni geen uitspraak doen over het Sleutelproject en de doorwerking daarvan in de Omgevingsvisie dan is het niet mogelijk inhoudelijk een antwoord te geven op de opgave. Het is noodzakelijk voor de inhoud van de Woonvisie Hilversum een uitspraak te hebben van de raad op welke wijze zij de invulling van het Sleutelproject zien.