

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 6 september 2023
ZAAKNUMMER 1352211
BEHANDELD DOOR Morris Jabri / Joram Grünfeld
TELEFOON (035) 629 2800
UW KENMERK
BIJLAGEN -
BETREFT Beantwoording Art 41 vragen Democraten Hilversum over
Eisen aan woonkwaliteit zijn ook bij flexwonen niet flexibel

Geachte raadsleden,

Op 25 juli 2023 heeft de fractie van Democraten Hilversum vragen (*hieronder cursief*) gesteld op basis van art. 41 van het reglement van orde over Eisen aan woonkwaliteit zijn ook bij flexwonen niet flexibel.

1. *Waarom heeft u die kaderstellende notitie nog niet ter vaststelling aangeboden?*

De notitie waarover in de [RIB van 1 december 2022](#) wordt gesproken gaat over het te realiseren circulaire gemeente depot. Dit depot moet gerealiseerd worden om huidige functies van het Circusterrein te kunnen verplaatsen. Op dit moment lopen er nog meerdere onderzoeken en ook gesprekken met externe stakeholders waardoor een notitie en besluitvorming over een circulair gemeentedeponoog niet aan de raad is voorgelegd.

Wel is het mogelijk gebleken om op korte termijn een deel van het Circusterrein vrij te spelen ten behoeve van flexwonen. Ook hierbij was de verwachting dat al in de eerste helft van 2023 de ruimtelijke (planologische / stedenbouwkundige) en financiële (Businesscase) conceptuitwerking gereed zou zijn. Dat is niet gelukt, omdat er veel tijd is gaan zitten in de randvoorwaarden om tot een potentieel haalbare businesscase te komen. Hierbij is de samenwerking en (financiële) herplaatsingsgarantie van het Rijk een voorwaarde gebleken.

2. *Waarom was het niet mogelijk om de raad eerder dan een dag van tevoren te informeren over dit belangrijke besluit?*

Op 11 juli is door het college het besluit genomen om de intentieovereenkomst aan te gaan. De totstandkoming hiervan is echter ook afhankelijk van externe partijen, in dit geval de drie Hilversumse woningcorporaties en het rijk. In dit proces heeft de gemeente ook moeten wachten op de interne besluitvormingsprocessen bij die organisaties. U bent over het besluit van het college op 19 juli 2023 via een RIB geïnformeerd en dit kon niet eerder dan instemming door de externe partijen. Hiermee bent u als raad door ons tijdig geïnformeerd. De tussenliggende tijd (tussen 11 juli en 19 juli) is gebruikt om de ondertekening en het verzorgen van informatie voor omwonenden voor te bereiden. Op 20 juli heeft de ondertekening in het bijzijn van de pers plaatsgevonden en dezelfde middag is ook een [websitepagina](#) met informatie live gegaan.

3. *Waar flexwoningen gebouwd worden kunnen voor een periode tot 15 jaar geen permanente woningen gebouwd worden. Waarom beperkt u op deze manier de ontwikkeling van het Circusterrein?*

Door nu te kiezen voor het realiseren van flexwonen op dit deel van het Circusterrein is het mogelijk om op korte termijn een groot aantal sociale huurwoningen toe te voegen en beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden. Dit sluit aan bij de ambities van het coalitieakkoord, de wensen van de raad (A21-141) en de onlangs ondertekende prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Juist door te kiezen voor flexwonen wordt de toekomstige ontwikkeling van het Circusterrein niet beperkt. In de periode dat de flexwoningen er staan is er ruimte om plannen te maken voor de periode daarna. Het alternatief is nu niks doen en de zekerheid hebben dat nog meerdere jaren het Circusterrein ongebruikt is.

Daarnaast is het een voorwaarde dat er een acceptabele businesscase is voor de realisatie van deze flexwoningen. De businesscase wordt in belangrijke mate bepaald door de exploitatieperiode. We gaan nu uit van maximaal 15 jaar op het Circusterrein en een herplaatsingsgarantie (in Hilversum, de regio of elders in Nederland).

4. *Wat is concreet de behoefte onder Hilversummers aan tijdelijke woonruimte en bij welke doelgroep(en)?*

Door flexwoningen te realiseren op het Circusterrein is het mogelijk op korte termijn circa 400 woningen te realiseren. Hier is grote behoefte aan gezien het grote aantal woningzoekenden. Er waren in 2022 in de Gooi en Vechtstreek ruim 18.000 actief woningzoekenden voor een sociale huurwoningen, van wie 5.819 in Hilversum. Flexwoningen kunnen een oplossing bieden voor bijvoorbeeld jonge starters (tot en met 27 jaar), spoedzoekers (zoals gescheiden mensen) en statushouders (conform de gemeentelijke taakstelling).

5. *Op welke wijze geeft u huurders die over enkele jaren weer moeten verhuizen vooruitzicht op een vervangende woning?*

Het doel van flexwoningen is op korte termijn mensen die op zoek zijn naar woonruimte aan een goede woning te helpen. Natuurlijk speelt er een herhuisvestingsopgave op het moment dat de flexwoningen weer verdwijnen. In de eerste plaats is dit een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties die deze woningen zullen gaan exploiteren. Hoewel de flexwoningen maximaal 15 jaar op het circusterrein beschikbaar blijven, is het de bedoeling dat zij daarna verplaatst worden naar een andere locatie. Het is nu echter onbekend op welke plek dat dan zal zijn binnen Hilversum, de MRA of Nederland. De kwaliteit van de woningen die worden gerealiseerd maakt het mogelijk deze minimaal 30 jaar te verhuren. De eerste 15 jaar zal dit gebeuren op het Circusterrein.

6. *Bestaat er een mogelijkheid dat uiteindelijk ook niet-sociale(huur)woningen worden gerealiseerd? Welke mix van het woningaanbod(van sociale huur tot dure koop)wilt u opnemen in de samenwerkingsovereenkomst?*

Op dit moment gaan wij uit van de realisatie van sociale huurwoningen. Wel zal mogelijk een deel tot 25% worden gerealiseerd als middenhuurwoningen. Er komt een mix van 1, 2 en 3-kamerwoningen.

7. *Op welke woninggroottes, voor welke doelgroepen en binnen welke bandbreedte qua huurprijzen gaat u de haalbaarheidsstudie baseren?*

Er zal een mix van 1, 2 en 3-kamerwoningen komen, zodat verschillende doelgroepen bediend kunnen worden binnen deze ontwikkeling. Op die manier ontstaat er ook een diverse groep bewoners van deze flexwoningen.

8. *Worden bij de haalbaarheidsstudie en verdere uitwerking van het plan architecten en stedenbouwkundigen ingeschakeld om een professioneel kwaliteitsniveau te waarborgen?*

Ja, bij de planvorming is binnen het gemeentelijke projectteam ook aandacht voor expertise op het gebied van stedenbouw en landschapsonwerp.

Daarnaast wordt door de corporaties gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig/architectenbureau bij het uitwerken van de plannen in de fase van de haalbaarheidsstudie.

9. *Bent u bereid om de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit en monumenten in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek en de verdere planvorming?*

Ja, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten wordt betrokken en gevraagd om advies uit te brengen.

10. *Welke maximale FSI hanteert u bij dit project? Hoe verhoudt zich deze FSI tot de directe omgeving?*
Er is geen maximale FSI aan de voorkant bepaald. De kwaliteit van het plan wordt integraal beoordeeld. De ligging van het project in zijn omgeving is onderdeel van deze integrale beoordeling.

11. *Zijn in het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden?*

Om een compleet beeld te krijgen wordt hier op dit moment een onderzoek naar uitgevoerd.

12. *Welke kwaliteitseisen aan woning en woonomgeving geeft u mee als uitgangspunt bij de haalbaarheidsstudie en de uit te werken businesscase?*

Flexwoningen moeten voldoen aan het bouwbesluit voor permanente nieuwbouw. Daarmee is dus de woonkwaliteit van de bewoners gegarandeerd.

13. *Door het parkje aan de achterzijde en de bebouwing langs de Diependaalselaan te situeren hebben die woningen maximaal last van het verkeerslawaai. Is dat uw bedoeling of kunt u zich ook een andere indeling van het terrein voorstellen?*

Zoals bij vraag 12 is aangegeven zullen de woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit en dit geldt dus ook voor de maximaal toegestane geluidsbelasting. Een van de overwegingen om te kiezen voor het situeren van het openbaar groen achter de bebouwing is de verblijfskwaliteit in het groen.

14. *Door het groen te concentreren in het parkje aan de achterzijde is er nauwelijks groen in de directe woonomgeving(i.c. de twee binnenruimtes).Waarom streeft u niet naar een meer gelijkmatige vermenging van bebouwing en groen, bijvoorbeeld door een afslanking van het programma en een meer open verkaveling?*

Het doel is een kwalitatief goede woonomgeving te realiseren. De huidige concept-planimpresie zorgt voor een fijn woon- en leefklimaat. Mogelijk zullen in de configuratie nog aanpassingen plaatsvinden.

15. *Waarom gebruikt u deze gelegenheid niet om het profiel van de Diependaalselaan te 'vergroenen' ten gunste van de bewoners aan weerszijden?*

Zie antwoord bij vraag 13.

16. *Is het uw bedoeling bij dit project de geldende parkeernormen toe te passen?*

Ja, er zullen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden passend bij de woningtypen en doelgroepen voor wie hier gebouwd wordt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top