

Vragen ex art. 41 RvO

Eisen aan woonkwaliteit zijn ook bij flexwoningen niet flexibel

25 juli 2023

Geacht college,

In de raadsinformatiebrief van 1 december 2022 (RIB 2022-71) stelt u een kaderstellende notitie ter vaststelling door de raad in het vooruitzicht: *“In de komende maanden zal een aantal ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd worden. Hierna zal de raad gevraagd worden een kaderstellende notitie vast te stellen. De verwachting is dat in Q1 2023 een eerste voorstel tot kaderstelling opgeleverd kan worden en in Q2 2023 in de gemeenteraad behandeld kan worden.”*

Vraag 1: Waarom heeft u die kaderstellende notitie nog niet ter vaststelling aangeboden?

In de raadsinformatiebrief van 19 juli 2023 (RIB 2023-63) informeert u de raad dat de dag daarna, 20 juli 2023, een intentieovereenkomst met de in Hilversum actieve woningcorporaties en de Staat zult afsluiten om *“een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en toe te werken naar een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van circa 400 flexwoningen op het Circusterrein [...]”*

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

Democraten Hilversum vindt het zeer belangrijk om, waar dat op een verantwoorde manier kan, permanente sociale huurwoningen te bouwen. Daaraan bestaat in Hilversum een steeds groter gebrek. Het Circusterrein biedt daarvoor goede mogelijkheden. Dat u nu voorstelt om daar flexwoningen te realiseren tempert ons enthousiasme helaas.

De intentie van Amendement A21-141 was om op korte termijn de mogelijkheden in kaart te brengen voor tijdelijke woningen, omdat nog ruim voorbereidingstijd nodig zou zijn voor de definitieve ontwikkeling van het Circusterrein. Maar 15 jaar zullen weinig mensen als 'tijdelijk' ervaren. Ook Democraten Hilversum heeft 'tijdelijk' eerder opgevat als een periode van 5 jaar, maar nooit als een periode tot 15 jaar.

Vraag 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?

Flexwoningen staan slechts tijdelijk ter beschikking van de beoogde bewoners.

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

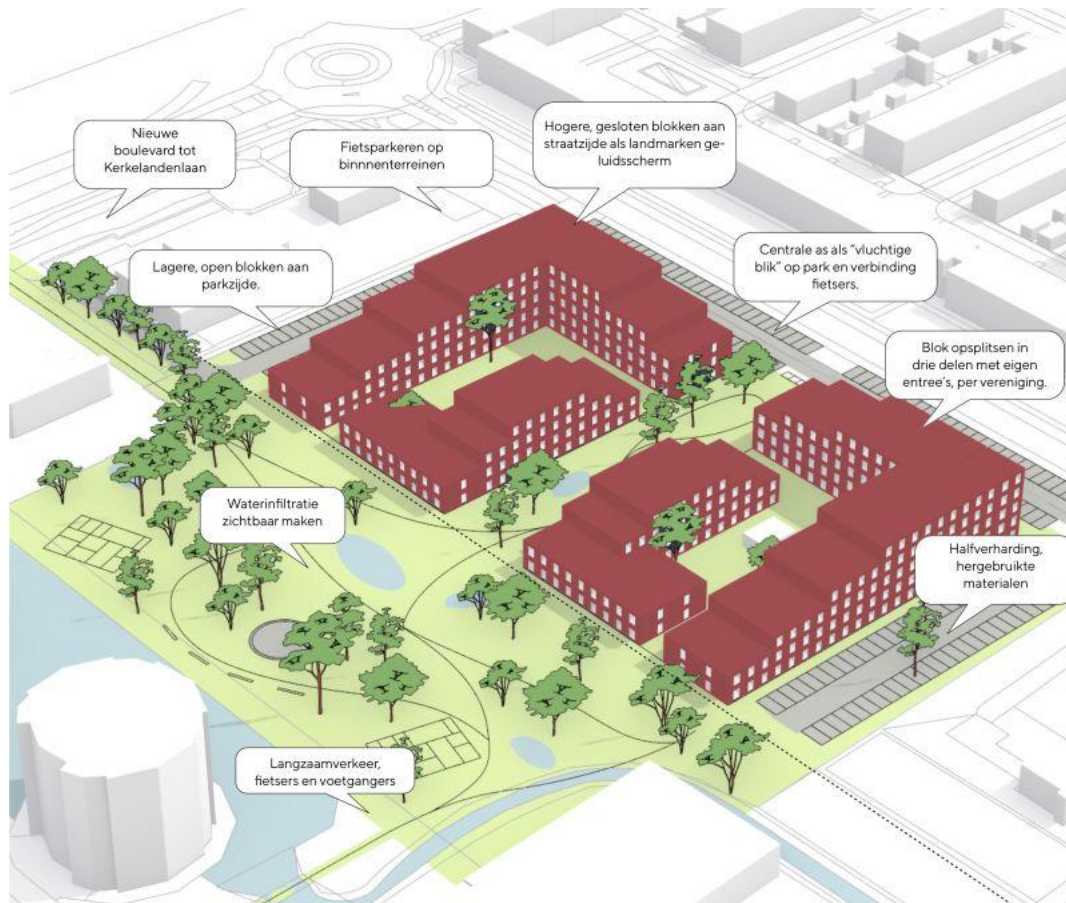
In de regel zijn flexwoningen slechts voor maximaal enkele jaren te huur. Voor huurders blijft een volgende stap in hun wooncarrière (naar een niet-tijdelijke woning) in de huidige markt nog zeker een aantal jaren buitengewoon problematisch.

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

U stelt in uw raadsinformatiebrief dat “de flexwoningen naar verwachting als een sociale huurwoning zullen worden geëxploiteerd.”

Vraag 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?

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



U geeft een impressie van “één van de mogelijkheden tot inpassing van flexwoningen binnen het noordelijk gelegen deel van het Circusterrein (fase 1)” en zegt er voor de zekerheid bij dat “het goed mogelijk is dat het eindresultaat zal afwijken van de impressie.” Ondanks deze slagen om de arm toont u wel deze impressie, waarvan we dus mogen veronderstellen dat u zich ermee kunt verenigen en dat hij in lijn ligt met uw bedoelingen. En dat de mogelijkheid bestaat dat het eindresultaat niet of nauwelijks afwijkt van deze impressie. Dat is een verontrustende constatering.

De woningdichtheid op deze locatie zal naar schatting ca.110 woningen per hectare zijn, een dichtheid die overeenkomst met de categorie ‘hoog-stedelijk’. De impressie wekt de indruk dat u daarbij een containerdorp voor ogen staat, temeer daar de woningen demontabel moeten worden.

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

Vraag 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?

Vraag 10: Welke maximale FSI hanteert u bij dit project? Hoe verhoudt zich deze FSI tot de directe omgeving?

Vraag 11: Zijn in het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden?

Flexwoningen zijn onder meer bedoeld voor mensen die met spoed (vervangende) tijdelijke woonruimte nodig hebben, waaronder mensen die door ernstige persoonlijke omstandigheden op straat zijn komen te staan, zoals vluchtelingen, statushouders, mensen die beschermd moeten wonen of mensen met een verbroken relatie. Democraten Hilversum is van mening dat zij een woning en woonomgeving verdienen die ze inspireert, ze helpt weer op de been te komen en het leven weer op orde te krijgen.

Vraag 12: Welke kwaliteitseisen aan woning en woonomgeving geeft u mee als uitgangspunt bij de haalbaarheidsstudie en de uit te werken business case?

Over de indicatieve impressie nog het volgende.

Vraag 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?

Vraag 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?

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

Op de impressie zijn -vermoedelijk indicatief- parkeerplaatsen ingetekend.

Vraag 16: Is het uw bedoeling bij dit project de geldende parkeernormen toe te passen?

Uw reactie zien wij graag zo spoedig mogelijk na het reces tegemoet.

Rob Docter