

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 4 maart 2026
ZAAKNUMMER 1946034
BEHANDELD DOOR E. van den Hazel
TELEFOON +31356292633
UW KENMERK 1946034
BIJLAGEN 1
BETREFT Schriftelijke vragen art. 42 DH inzake Overzicht geplande woningbouw

Geachte raadsleden,

Op 2 februari 2026 heeft de fractie Democraten Hilversum vragen (hieronder cursief) gesteld op basis van artikel 42 van het Reglement van Orde over 'Overzicht geplande woningbouw'. In deze brief worden deze vragen beantwoord.

1. Hilversum stelt al decennia dat het verhoudingsgewijs een te groot aandeel levert in de woningbouw ten opzichte van andere regiogemeenten. Uit het meest recente overzicht plancapaciteit gepubliceerd door de provincie Noord-Holland blijkt het aandeel met inbegrip van Wijdmeren zelfs gestegen te zijn tot 53%. Waarom lukt het niet om het aandeel van Hilversum in regionale balans te houden?

In 2023 zijn afspraken tussen het Rijk en gemeenten gemaakt over woningbouwaantallen. Deze woningbouwaantallen zijn vastgelegd in de woondeal MRA. In deze woondeal staat hoeveel woningen per gemeente moeten worden gebouwd. Voor Hilversum gaat het om 3200 woningen tot en met 2030. Dit komt overeen met het aantal in de Woonvisie en de Omgevingsvisie. Wij gaan als Hilversum niet over de woningbouwaantallen van andere regiogemeenten.

Het aantal inwoners van Hilversum en Wijdmeren samen is ruim 48% van het totaal inwoneraantal van de hele regio. Daarnaast heeft Hilversum samen met Wijdmeren het

grootste grondgebied. Logischerwijs heeft Hilversum dan ook een ruim aandeel in de plancapaciteit van de regio.

2. Kunt u de raad onder geheimhouding over de niet-openbare bouwplannen informeren?

Er is één niet-openbaar bouwplan in Hilversum. Hiervan is alleen het adres bekend. Dit adres is nog vertrouwelijk, omdat er op dit moment nog geen concreet plan is dat met u of de buurt gedeeld kan worden.

Wij hebben als gemeente bovendien geen rol in de kleinere particuliere initiatieven op eigen grondgebied totdat de particulier een vergunningsverzoek indient. Dat betekent dat een dergelijk plan pas in de vergunningsfase bekend wordt bij de gemeente.

3. Gezien de concrete woningaantallen liggen er initiële business cases aan de bouwplannen ten grondslag. Kunt u aangeven van welke grootte en aanvangshuursom/-koopsom in deze initiële business cases is uitgegaan?

De gemeente Hilversum is niet op de hoogte van de initiële business cases bij alle projecten. Dit is ook niet noodzakelijk. Wij gaan er vanuit dat er bij alle projecten, waar de gemeente sturing heeft, uitvoering wordt gegeven aan de eisen uit de Woonvisie. Deze eisen zijn dat 33% van de nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning moet zijn die afgenomen wordt door een woningcorporatie en dat 50% van de nieuwbouwwoningen in het middensegment gerealiseerd moet worden waarvan minimaal de helft in het huursegment. Daarbij stellen we ook voorwaarden aan de minimale oppervlaktes waaraan een sociale huurwoning of een woning in het middeldure huursegment moet voldoen. Deze minimale oppervlaktes zijn opgenomen in de doelgroepenverordening en zijn minimaal 25m² gebruiksoppervlakte (GBO) voor een sociale huurwoning, waarbij de kwaliteitswensen van de woningcorporatie leidend zijn en dus vaak grotere woningen gerealiseerd worden, en minimaal 40m² GBO voor een woning in het middeldure segment binnen 1200 meter van een OV-knooppunt of 60m² buiten 1200 meter van een OV-knooppunt. In sommige gevallen wordt er maatwerk toegepast. Dit is per project terug te zien in de [Woningbouwmonitor](#).

De gemeente heeft niet de mogelijkheid tot sturing bij alle bouwplannen. Wanneer het perceel al de bestemming Wonen heeft, kunnen wij niet sturen op het woningbouwprogramma. In het bestemmingsplan voor het Centrum is Wonen standaard opgenomen als bestemming.

4. In hoeverre dragen de bouwplannen bij aan een voor de inwoners met de smalste beurs bereikbare woningvoorraad, met een huurniveau ruim onder de maximale algemene sociale huurgrens? Kunt u een uitsplitsing geven van de sociale huur aftoppingsgrenzen

Wij hebben geen afspraken met de woningcorporaties over de manier waarop zij hun (nieuwbouw)woningen verdelen onder de huursegmenten tot aan de sociale huurgrens. Wij vertrouwen erop dat zij huurprijzen toepassen die evenredig zijn aan het type woning en de doelgroep aan wie de woning wordt aangeboden. Zij dienen zich bovendien te houden aan de regels van het passend toewijzen.

Om een beeld te kunnen schetsen van de uitsplitsing die de corporaties maken, is hieronder een tabel toegevoegd met de uitsplitsing van één recent opgeleverd project (Volante, dat opgeleverd is in 2025) en één project dat eind 2026 opgeleverd gaat worden (het Circusterrein).

	Volante	Circusterrein
Kwaliteitskortingsgrens (€498,20)	0 woningen	35 woningen (9%)
Eerste aftoppingsgrens (€713,02)	0 woningen	205 woningen (54%)
Tweede aftoppingsgrens (€764,14)	78 woningen (72%)	20 woningen (5%)
Sociale huurgrens (€932,93)	30 woningen (28%)	119 woningen (31%)
Totaal	108 woningen	379 woningen

Wanneer een corporatie niet zelf de ontwikkelaar is van een project en enkel de gerealiseerde woningen afneemt is het soms lastiger om een grote differentiatie in huurprijzen te realiseren aangezien er dan vaak allemaal dezelfde type woningen worden gerealiseerd. Dan kan het gebeuren dat dezelfde type woningen worden aangeboden voor verschillende prijzen. Zo proberen de corporaties toch om aanbod te realiseren voor inwoners van Hilversum met verschillende inkomens.

Bovendien is er in de Prestatieafspraken Hilversum 2023-2027 afgesproken dat de woningcorporaties jaarlijks maximaal 15% van hun vrijgekomen huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning – de lage middeninkomens. De reden hiervoor is om beter tegemoet te komen aan de grote woningbehoefte van de (lage) middeninkomens.

Hopende hiermee uw vragen beantwoord te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

drs. T.J. Meester, ls.

dr. ir. G.M. van den Top