

De toekomst van Hilversum - sleutelgebied: wel of niet?

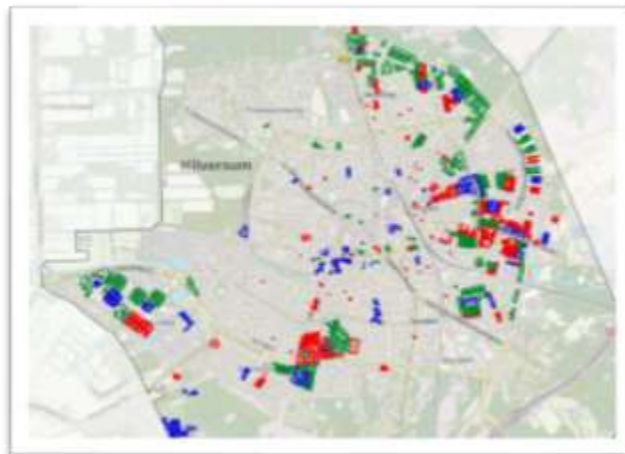


Vanaf het najaar van 2019 gaat het in Hilversum steeds vaker over ingrijpende veranderingen in de toekomst van Hilversum. Over het bouwen van 10.000 woningen tot 2040, de Metropoolregio en nieuwe woorden als een Sleutelgebied. Wat betekenen deze thema's voor de toekomst van Hilversum? 10.000 woningen. Kan dat wel? Is het eigenlijk wel nodig en zo ja, waarom? Waar moeten die huizen komen te staan? Wat betekent het voor de bereikbaarheid en de natuur? Wat betekent het voor Hilversum Noord, Trompenberg, de plannen rond de Spoorzone en het stationsgebied? En voor Hilversum als tuinstad in het groen? En waarom juist nu al deze ideeën?

Voor de onderbouwing van nut en noodzaak van Hilversum als Sleutelgebied worden nogal wat cijfers, tabellen en analyses geproduceerd. De gehanteerde cijfers zijn van verschillende herkomst. Ook in de analyses worden verschillende grootheden en bronnen gehanteerd. Landelijke gegevens, gegevens over de Regio Gooi en Vechtstreek, en over Hilversum worden gebruikt ter onderbouwing. Opvallend is dat de gehanteerde gegevens vaak op zijn minst zacht en voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Daarom beperken we ons ten behoeve van de debatavond op 2 april 2020 tot de gegevens die voor een zuivere discussie over Hilversum als sleutelgebied het meest van belang zijn. Gegevens over Hilversum dus. We gaan vooral uit van de data van het CBS (als gezaghebbend instituut voor wat betreft statistiek). De gepresenteerde gegevens zijn ontleend aan de cijferbibliotheek Statline van het CBS op Internet. En derhalve door iedereen verifieerbaar.

Maar we kijken ook naar de vraag welke woningproductie de komende 20 jaar haalbaar en realistisch is. Daarbij is ons uitgangspunt de vigerende Structuurvisie Hilversum 2030.



Hilversum, met het bezit van de woningcorporaties in kleur aangegeven.

1. De ontwikkeling van de bevolking in Hilversum

BEVOLKING HILVERSUM PER 1 JANUARI (BRON: CBS-STATLINE 2020)

Jaar	Aantal inwoners	Aantal particuliere huishoudens	Waarvan eenpersoonshuishoudens
2000	82.177	38.228	15.009 (38,2%)
2005	83.682	39.283	15.946 (39,3%)
2010	84.573	39.992	16.631 (40,0%)
2015	87.161	41.450	17.353 (41,5%)
2019	90.238	42.515	17.728 (42,5%)
2040 (prognose CBS 2018)	96.600	44.300	18.400 (41,5%)
2040 (prognose ABF-PRIMOS 2019)	100.000	46.000	19.100 (41,6%)

Op grond van bovenstaande prognoses is tot 2040 een groei van circa 1.800 (CBS) tot 3.500 (ABF) Hilversumse huishoudens te verwachten.

De prognose is op basis van de autonome groei bij ongewijzigd beleid. Geboorte/sterfte, vergrijzing en migratie zijn hierin meegenomen.

Conclusie: Bij ongewijzigd beleid groeit Hilversum de komende 20 jaar volgens de hoogste raming van ca. 90.000 naar ca. 100.000 inwoners en komen er ca. 3000 huishoudens bij.

2. De ontwikkeling van de woningvoorraad in Hilversum

De woningvoorraad heeft in de laatste decennia een gemiddelde toename te zien gegeven van ca. 250 woningen per jaar. In de periode 2000-2020 is de woningvoorraad per saldo met ca. 5000 woningen toegenomen.

In deze toename zitten een paar grote locaties als Anna's Hoeve en Lucent. Blijkbaar zit Hilversum bij een productie van 250 woningen per jaar aan de grens van zijn capaciteit m.b.t. planontwikkeling en realisering.

Redenen hiervoor zijn: beperkte hoeveelheid locaties, beperkte ontwikkelcapaciteit bij overheid en ontwikkelaars, lange doorlooptijd van plannen door de moeilijkheidsgraad bij binnenstedelijk bouwen en niet te vergeten: het NIMBY-effect.

WONINGVOORRAAD HILVERSUM PER 1 JANUARI (BRON: CBS STATLINE 2020)

Jaar	Koop	Huur (waarvan Corporatie)	Onbekend	Totaal
2000				37.154
2012	21.053	17.808 (12.753)	76	38.937
2015	21.585	18.525 (12.536)	751	40.861
2019	22.937	19.311 (12.773)	76	42.324
In %				
2012	54%	46% (33%)	0%	100%
2015	53%	45% (31%)	2%	100%
2019	54%	46% (30%)	0%	100%

De Hilversumse woningvoorraad omvat in 2020 ruim 42.000 woningen.

Uit de tabel blijkt, dat meer dan de helft van de Hilversumse woningvoorraad bestaat uit koopwoningen.

Ongeveer een derde van de voorraad bestaat uit huurwoningen, die in het bezit zijn van woningcorporaties. Dit aandeel is in de afgelopen jaren door verkoop wat afgenomen.

Deze verdeling in koop- en huurwoningen is door de jaren heen redelijk constant.

Conclusie: Bij een gemiddelde toename van de woningvoorraad met 250 woningen per jaar zit Hilversum aan de historische grens van zijn ontwikkelcapaciteit. In 20 jaar betekent dit een productie van maximaal 5000 woningen.

3. De ontwikkeling van de werkgelegenheid in Hilversum

AANTAL BANEN EN OMVANG BEROEPSBEVOLKING HILVERSUM (BRON: CBS STATLINE 2020)

Jaar	Aantal banen in Hilversum 1)	Omvang Hilversumse beroepsbevolking 2)
2010	49.200	44.000
2015	48.300	45.000
2018	52.200	46.000

1) Fulltime- en parttimebanen

2) Fulltime en parttime werkende en werkzoekende Hilversummers

Zowel het aantal banen als de omvang van de beroepsbevolking in Hilversum is in de afgelopen jaren toegenomen.

Het aantal banen overtreft in Hilversum ruim de omvang van de beroepsbevolking.

Pendel

Het CBS heeft geen gegevens over de pendelbewegingen vanuit en naar Hilversum.

In het recente verleden (2000-2015) bleek uit ramingen - mede op basis van enquêtegegevens -, dat de inkomende pendel groter was dan de uitgaande pendel (zie de Statistische Jaarboeken/ Overzichten van de gemeente Hilversum).

Tevens bleek uit nadere analyses, dat meer dan de helft van de Hilversumse beroepsbevolking buiten Hilversum werkte.

Meer dan de helft van de Hilversumse banen werden bezet door niet-Hilversummers.

Het aandeel 'auto-pendelaars' werd toen geraamd op circa 70%.

De samenstelling van de pendel, bijvoorbeeld qua opleidingsniveau, is niet duidelijk.

Conclusie: Het aantal banen en de beroepsbevolking zijn de laatste 10 jaar gestegen met 3000, respectievelijk met 2000. Ongeveer de helft van de Hilversummers werkt elders.

4. Verkeer en mobiliteit

AANTAL PERSONENAUTO'S IN HILVERSUM (BRON: CBS STATLINE)

Jaar	Aantal personenauto's	Aantal huishoudens	Aantal personenauto's per huishouden
2000	33.095	38.228	0,9
2005	37.641	39.283	1,0
2010	41.478	39.992	1,0
2015	40.776	41.450	1,0
2019	40.587	42.515	1,0

Het aantal auto's per huishouden vertoont de afgelopen 20 jaar een stabiel beeld: circa 1,0 per huishouden. In absolute zin is het aantal auto's wel toegenomen in deze periode.

Bij een toename van het aantal huishoudens en het aantal woningen moet naast parkeerbehoefte van deze extra Hilversumse huishoudens gerekend worden met de parkeerbehoefte van bezoekers van bewoners en van personeel/bezoekers van extra noodzakelijke voorzieningen.

Ook voor de afwikkeling van extra binnenstedelijk verkeer zal aandacht moeten zijn.

Conclusie: Er is reden om aan te nemen dat met het toenemen van het aantal huishoudens en woningen het aantal auto's per huishouden de komende 20 jaar gelijke tred zal houden. Het OV, de fiets en de leenauto zullen de toenemende druk op de capaciteit van de wegen niet kunnen opvangen als de stijging van het aantal huishoudens veel groter is dan de geprognosticeerde stijging.

5. Woningbouwprogramma Structuurvisie Hilversum 2030 – Stand 2020

In de Structuurvisie Hilversum 2030 is een woningbouwprogramma opgenomen. Volgens dit programma worden er tot 2030 tussen de 3600 en 4500 woningen toegevoegd met een gemiddelde van 200 á 250 woningen per jaar.

‘Dit is nodig om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters, er ruimte is voor doorstroming en beperkt voor migratie.’

‘Door de toevoeging van 200 à 250 woningen per jaar is het in 2012 berekende tekort van 1700 woningen opgelost. De afname van de gemiddelde huishoudengrootte is gecompenseerd.’

De lopende projecten in peiljaar 2012 zijn goed voor een netto capaciteit van circa 2600 woningen. De grotere projecten bevinden zich in de dynamische gebieden (Anna’s Hoeve, Monnikenberg, Larenseweg en Centrum).

Per locatie wordt ingezet op diversiteit, flexibiliteit en de marktvraag. Ook wordt rekening gehouden met de regionaal vastgestelde kaders voor betaalbaarheid en toegankelijkheid. In onderstaande tabel zijn de woningaantallen van de grotere bouwplannen (circa 50 woningen en meer) aangegeven:

Woningbouwprojecten peiljaar 2012		Stand 2020
Anna’s Hoeve	630	deels gereed
Egelantier	100	gereed
Kappersschool	50	gereed
KRO	50	gereed
Langgewenst	50	vervallen?
Naast Vorstin	40	gereed
Larenseweg	300	deels gereed
Monnikenberg	600	deels gereed
Melkfabriek	50	gereed
Philips-locatie	200	in ontwikkeling
Stationsgebied Noord	40	vervallen?
Ten Boomstraat	40	gereed
Van Linschotenlaan	50	gereed
Villa Industria	380	gereed
Zuiderheide	200	deels gereed

Totaal 2.780 woningen, waarvan ca. 1400 gereed per maart 2020

‘Voor het resterend aantal woningen (1000 à 1900) is ruimte gevonden in bestaand stedelijk gebied. Door inbreiding, door herontwikkeling van leegstaande panden of op vrijkomende locaties. De inpassing in bestaand stedelijk gebied geschiedt met respect voor stedenbouwkundige kwaliteiten’.

In bovenstaande tabel zijn de nieuwe ontwikkelingen vanaf peiljaar 2012 niet opgenomen.

Woningbouwprojecten en/of beschikbare locaties vanaf 2012

Stationsgebied	1000 - 1500
Diependaalselaan	300
Diverse invullocaties	PM

Conclusie: Het woningbouwprogramma uit de Structuurvisie 2030 – toevoegen van ca. 3500 woningen- is goed op weg en kan hoogstwaarschijnlijk gehaald worden. Tot 2040 is het toevoegen van maximaal ca. 4500 woningen haalbaar. Dit aantal past binnen de historische ontwikkelcapaciteit van Hilversum.

6. CONCLUSIES en VRAGEN

* Prognoses van het CBS en ABF-PRIMOS laten zien dat het aantal Hilversumse huishoudens tot 2040 met circa 1.800 tot 3.500 zal toenemen.

* Op grond van deze prognoses voor 2040 ten behoeve van de Hilversumse huishoudens kan dit worden vertaald in een behoefte aan woningbouwlocaties ter realisering van ca. 3500 woningen.

* Het woningbouwprogramma uit de Structuurvisie 2030 en de aanvullingen die daarop inmiddels zijn gekomen, laten zien dat de productie van dit aantal woningen realistisch is.

* Woningaantallen die groter zijn dan maximaal 4500 tot 2040, worden gebouwd voor de woningbouwbehoefte van andere gemeenten en vereisen zeer ingrijpende maatregelen.

* Het bouwen van zo'n 10.000 woningen (Hilversumse woningbehoefte + woningbehoefte andere gemeenten) tot 2040 vraagt om veel ruimte en is vergelijkbaar met de omvang van:

- Zuidelijke Stadswijk (minus Kerkelanden) of
- De Nieuwe Wijk over 't Spoor (minus de Riebeeck) of
- Ruim 3x de Kerkelanden

De Hilversumse woningvoorraad (thans ruim 42.000) neemt dan in circa 20 jaar met ongeveer 25% toe.

* De effecten van een toename van 10.000 woningen op de mobiliteit: parkeercapaciteit, verkeersafwikkeling, belasting van het wegennet is groot. Oplossingsrichtingen ontbreken.

* De ontsluiting van Hilversum met de beschikbare wegen zal niet toereikend zijn. Wegen over of onder bos en hei komen weer in beeld. De druk op de natuurgebieden zal worden vergroot.

* Het aantal banen in Hilversum overtreft ruim de Hilversumse beroepsbevolking. Er is een groot verschil tussen de ontwikkelingen in Hilversum en de rest van de regio Gooi en Vechtstreek.

* Er is geen (begin van) een stedenbouwkundig onderzoek naar de mogelijkheden en gevolgen van een ingrijpende wijziging in de bestaande stad. Een visie op en onderbouwing van de mogelijke planontwikkelingen en gebiedskeuzen ontbreken.

Stichting Hilversumse Architectuurprijs

Hilversum, maart 2020

Ruud de jong

Peter van Dulst