



# Op naar 2040!

## De toekomst van Hilversum



Stichting Hilversumse Architectuurprijs

Januari 2021

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	De ontwikkeling van de bevolking in Hilversum	3
3.	De ontwikkeling van de woningvoorraad in Hilversum	5
4.	De ontwikkelcapaciteit van Hilversum	6
5.	De behoefte aan huurwoningen	7
6.	Rekenen met uitbreiding van de woningvoorraad	9
7.	De ontwikkeling van de werkgelegenheid	12
8.	Verkeer en mobiliteit	13
9.	De natuur om ons heen	15
10.	Woningbouw tot 2040. Haalbaarheid en wenselijkheid	17
11.	Samenvatting en conclusies	20

## 1. Inleiding

In de zomer van 2020 heeft de Gemeenteraad besloten met de bevolking te gaan praten over de toekomst van de stad. De vergezichten die daaruit voortkomen worden gebruikt bij het maken van een Omgevingsvisie die door het gemeentebestuur wordt vastgesteld.

Een goed debat staat of valt met betrouwbare cijfers over de stad en over de onderwerpen die in het debat besproken moeten worden. Met dit 'naslagwerkje' wil de Stichting Hilversumse Architectuurprijs een bijdrage leveren aan het fundament voor een goed gesprek.

### Kiezen of delen

Hilversum staat voor de keus: tuinstad, mediastad, verstedelijking, 2000 woningen erbij of toch 10.000. Sleutelgebied in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) of liever niet. Wat zijn de gevolgen voor de wijken, de leefbaarheid, de natuur om ons heen, het verkeer en de bereikbaarheid.

Hilversum, tuinstad in het groen? Wanneer kun je Hilversum geen tuinstad meer noemen? Is Hilversum reddeloos verloren als de bouwproductie niet drastisch wordt opgevoerd en vertrekt de laatste ondernemer dan tegelijk met de laatste bouwkraan, terwijl zorg- en cultuur-behoevenden radeloos achterblijven?

In de discussie van zomer 2020 leek het daar wel eens op.

### Betrouwbare cijfers

Voor de onderbouwing van welke toekomstplannen dan ook zijn betrouwbare cijfers van belang. De cijfers die tot nu toe gepresenteerd zijn, geven te weinig onderbouwing voor een goede toekomstvisie. In het debat van vorig jaar zijn veel oneliners de revue gepasseerd over de bevolkingsopbouw, de woningbehoefte, de natuurwaarden, en nog veel meer. Kenmerkend was het gebrek aan verificerbaarheid van de ingenomen posities.

In het zoeken naar betrouwbare cijfers hebben we al die oneliners als vertrekpunt genomen. Dat heeft geleid tot een verzameling cijfers en conclusies die bij de discussie gebruikt kan worden. We raadplegen daarbij vooral data van het CBS, met name de cijferbibliotheek Statline. Daarnaast maken we gebruik van de Regionale Woonmonitor Gooi en Vechtstreek 2020 en de Structuurvisie Hilversum 2030. Het rekenmodel voor de haalbaarheid van bouwplannen maakten we in samenwerking met VGG-adviseurs. We wensen eenieder die het met de hier geboden cijfers en conclusies eens of oneens is een mooi debat toe...

## 2. De ontwikkeling van de bevolking in Hilversum

Tijdens de behandeling van de plannen voor een drastische uitbreiding van de Hilversumse woningvoorraad in de zomer van 2020 is ter verdediging het argument gehanteerd dat: 'we nu 10.000 woningen moeten bouwen, om te voorkomen dat het aantal Hilversummers nog verder terugloopt en de voorzieningen in gevaar komen!'

Om te zien of dit argument hout snijdt, kijken we naar de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens dat in de komende 20 jaar verwacht wordt. In Tabel 1 staat de ontwikkeling tot 2040.

Tabel 1. Bevolking Hilversum per 1 januari

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 (prog. CBS 2018)	96.600	44.300	18.400 (41,5%)
2040 (prog. ABF PRIMOS 2019)	100.000	46.000	19.100 (41,6%)

Tot 2040 is een groei van circa 1800 (CBS) tot 3500 (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

Er is geen sprake van dat het aantal Hilversummers terugloopt. Integendeel. Het aantal huishoudens stijgt met circa 3500. Dat aantal is van belang omdat het aangeeft hoeveel woningen erbij moeten komen. Het draagvlak voor de voorzieningen is dus ook niet in de gevarezone.

#### Vergrijzing

In de argumentatie voor het sterk uitbreiden van het bouwprogramma komt ook de vergrijzing naar voren. De komende decennia zal de vergrijzing toenemen, waardoor er steeds meer verzorgenden en voorzieningen nodig zijn om de met de vergrijzing samenhangende zorgvraag aan te kunnen. Gesuggereerd wordt dat Hilversum meer dan elders te maken krijgt met de gevolgen van die vergrijzing.

Uit Tabel 2 blijkt dat de verschillen tussen de Hilversumse en de Nederlandse percentages niet zo groot zijn. De voorspelde Hilversumse percentages 65+ zijn voor alle prognosejaren zelfs lager dan de landelijke percentages.

Tabel 2. Vergrijzing in Nederland en Hilversum

	Hilversum		%65+	% 65+
			Hilversum	Nederland
2020	90.900	17.400	19,1%	19,5%.
2030	94.700	20.700	23,5%	23,5%
2040	96.600	23.700	24,5%	26,1%
2050	97.400	24.500	25,2%	25,7%

## Conclusie

De gevolgen van de vergrijzing zijn in Hilversum niet noemenswaardig groter dan in andere gemeenten. Hilversum zit zelfs wat onder het landelijk gemiddelde.

### 3. De ontwikkeling van de woningvoorraad in Hilversum

Het aantal huishoudens in Hilversum zal dus met 3500 toenemen. Hoeveel woningen zijn er dan nodig om dat aantal te huisvesten? En we gaan na of die 3500 huishoudens ook door anderen becijferd worden.

We kijken daarvoor naar de BEVOLKINGSPROGNOSE NOORD-HOLLAND 2019-2040.

Uit Tabel 3 blijkt dat er voor de hele regio Gooi en Vechtstreek in de periode 2019-2040 behoefte is aan 10.400 woningen, doordat er 11.500 huishoudens bij komen.

Tabel 3. Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte Gooi en Vechtstreek

	2019	2030	2040	Saldo 2019-2040
Bevolking	254.800		275.000	+ 20.200
Huishoudens	117.400		128.900	+ 11.500
Woningbehoefte	116.300		126.700	<b>+ 10.400</b>

De Provincie heeft ook de woningbehoefte voor Hilversum doorgerekend tot 2030.

Dat leidt tot een woningbehoefte in de periode 2019-2030 van 2550 woningen. In Tabel 4 zien we dat tot 2040 rekening gehouden moet worden met een behoefte aan ruim 3000 woningen voor de toename van 3400 huishoudens. Deze gegevens zijn nagenoeg in lijn met onze eerdere cijfers.

Tabel 4. Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte in Hilversum

	2019	2030	2040	Saldo 2019-2040
Bevolking	90.200		97.700	+ 7.500
Huishoudens	42.900		46.300	+ 3.400
Woningbehoefte	42.000	44.550		

#### Conclusie

Als Hilversum 10.000 woningen zou bouwen tot 2040, dan bouwt Hilversum de hele woningbehoefte van de regio Gooi en Vechtstreek. Of de andere regiogemeenten dat prettig vinden, staat te bezien.

Het bouwen van meer dan 3000 tot 3500 woningen dient een ander doel dan het opvangen van wat we noemen de 'autonome groei'. Hilversum bouwt het surplus voor de regio of voor gemeenten buiten de regio.

## 4. De ontwikkelcapaciteit van Hilversum

Hoeveel woningen kan Hilversum eigenlijk op jaarbasis bouwen? Want plannen maken is mooi, maar die plannen uitvoeren is vaak een kwestie van lange adem. In Tabel 5 staat de ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen 20 jaar.

Tabel 5. De woningvoorraad Hilversum

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%

Hilversum heeft in 2020 ruim 42.000 woningen. In 2000 waren dat er ruim 37.000. In 20 jaar zijn er dus 5000 woningen bijgebouwd.

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 van de woningcorporaties. De verdeling in koop- en huurwoningen is door de jaren heen redelijk constant.

De woningvoorraad is de laatste decennia toegenomen met ca. 250 woningen per jaar. In de periode 2000-2020 kwamen er per saldo ca. 5000 woningen bij. Hierin zitten een paar grote locaties als Anna's Hoeve en Lucent. De geschiedenis leert ons dat Hilversum bij een productie van gemiddeld 250 woningen per jaar aan de grens zit van zijn capaciteit qua planontwikkeling en uitvoering. Daar zijn veel redenen voor aan te geven: de 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.

#### Conclusie

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

Aangezien er geen grote uitbreidingslocaties meer zijn, is een maximaal aantal van 4000 of 3500 woningen nog veel waarschijnlijker. En daarbij spoort de historische productie weer mooi met de becijferde woningbehoefte tot 2040.

## 5. De behoefte aan huurwoningen

Een terugkerend onderwerp in de discussie over de toekomst van Hilversum is de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens. Het gaat dan onder meer over de onmogelijkheid nog langer onderwijzers, verpleegkundigen en agenten te huisvesten.

Naast het draagvlak voor voorzieningen, winkels en werkgelegenheid is het tekort aan sociale woningbouw een terugkerend thema in het debat.

Maar hoe staat het eigenlijk met de voorraad aan sociale huurwoningen. We raadplegen de REGIONALE WONINGMONITOR GOOI EN VECHTSTREEK van april 2020.

In Tabel 6 staat dat in de afgelopen vijf jaar de sociale huurvoorraad is toegenomen met 15 woningen. In Tabel 7 staan de gegevens voor uitsluitend Hilversum. In Hilversum is het saldo 37 woningen in vijf jaar tijd.

Tabel 6. De sociale huurvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek van 2016 tot 2020

	31-12-2105	31-12-2019	Saldo
Ymere	3597	3637	40
Stichting Dudok Wonen	5329	4881	-448*
Goois Wonen (commercië)	33	97	64
De Alliantie	11932	12088	156
Gooi en Omstreken	5744	6726	982
Vecht en omstreken	455	473	18
Woningstichting Naarden	791	779	-12
Habion	223	334	111
Woonzorg Nederland	664	664	0
Overige	1024	128	-896
<b>Totaal</b>	<b>29792</b>	<b>29807</b>	<b>15</b>

\* Deze afname van 448 sociale huurwoningen is te verklaren uit de strategie van Dudok Wonen, waarbij bewust een deel van de voorraad sociale huurwoningen is ingezet om sociale koopwoningen en middenhuur te kunnen aanbieden. Met de middelen die hieruit vrijkomen, bouwt Dudok Wonen nieuwe sociale huurwoningen. De realisatie van de nieuwbouw loopt echter om verschillende redenen achter. Dit is ook de reden dat Dudok Wonen nu sociale koopwoningen aan het terugkopen is.

Tabel 7. De sociale huurvoorraad in Hilversum naar corporatie van 2016 tot 2020

Stichting Dudok Wonen	2985	2744
Goois Wonen (commerciële)	29	70
De Alliantie	5352	5470
Gooi en Omstreken	3103	3159
Vecht en omstreken		
Woningstichting Naarden		
Habion	42	105
Woonzorg Nederland	105	105
<b>Totaal</b>	<b>11616</b>	<b>11653</b>

#### Conclusie

In de periode 2016-2020 zijn in totaal in de regio 1320 woningen opgeleverd. Maar per saldo is het aantal toegevoegde sociale huurwoningen niet meer dan 15.

In Hilversum zijn er van 2016 tot en met 2019 1123 woningen opgeleverd. 592 daarvan werden gerealiseerd in de sociale huursector.

De verplichting om bij nieuwe ontwikkelingen tenminste 1/3 sociale huur te bouwen is dus ruimschoots gehaald. Maar het streven om sociale huurwoningen toe te voegen wordt door de verkoop van sociale huurwoningen door de corporaties bijna volledig tenietgedaan. In Hilversum werden per saldo 37 sociale huurwoningen toegevoegd.

Tijdens de debatten in de gemeenteraad van zomer 2020 werd door de corporaties naar voren gebracht dat Hilversum behoefte heeft aan een toevoeging van enkele duizenden sociale huurwoningen aan het bestand. Dan is het interessant om na te gaan wat de corporaties er de afgelopen jaren aan hebben gedaan om iets aan dit alarmerende tekort te doen.

Als in de opgeleverde nieuwbouw de laatste vijf jaar een derde van het totaal, dus ruim 400 sociale woningen zijn toegevoegd aan de voorraad, terwijl er via de achterdeur 385 verdwijnen, dan komt het pleidooi van de corporaties in een merkwaardig licht te staan. Het is nauwelijks geloofwaardig uit te gaan van een tekort van enkele duizenden sociale woningen, als diezelfde corporaties nauwelijks iets hebben gedaan om de voorraad te laten toenemen. Het lijkt hard nodig het beleid van het rijk, de gemeente en de corporaties nog eens tegen het licht te houden.

In Hilversum is sinds jaar en dag bekend dat een groter aanbod in alle segmenten leidt tot een grotere vraag. Als er een tekort aan woningen voor de lagere inkomens is, dan moet dat gegeven beter onderbouwd worden.



## 6. Rekenen met uitbreiding van de woningvoorraad

In het debat over het bouwen van 2000 tot misschien zelfs 10.000 woningen is het opvallend dat er geen stedenbouwkundige visie onder de gepresenteerde plannen ligt. Voor de marktaspecten en de financiële haalbaarheid wordt zo mogelijk nog minder onderbouwing geleverd.

Om te bepalen of een voorstel haalbaar is en in de woningmarkt kans van slagen heeft, hebben we een model gemaakt waarmee snel een indruk gekregen wordt van de financiële kans van slagen.

In het model gaan we uit van kengetallen. De werkelijke (bouw)kosten kunnen afwijken per situatie.

### 1. Wie betaalt de rekening

Bij het bouwen van woningen hebben we kosten en opbrengsten. Gemeente en ontwikkelaars zien het liefst dat er tussen kosten en opbrengsten nog wat overblijft. Dat is de winst en de risicopremie voor de ontwikkelaar en de winst op de verkoop van de grond voor de gemeente of andere grondeigenaar.

Bij het bouwen van woningen in de stad is het vaak zo dat de verhouding tussen kosten en opbrengsten negatief is. Dat komt door de moeilijkheidsgraad, de hoge grondkosten, de procedures en de doorlooptijd van de projecten. We zeggen dan dat er een onrendabele top (een verlies) overblijft. En iemand zal die rekening moeten betalen.

### 2. Kosten en opbrengsten

#### Kosten

We onderscheiden bij de bouw drie kostenposten:

- 1- Grondkosten
- 2- Bijkomende kosten, winst en risico
- 3- Bouwkosten

**Ad1.** In de grondkosten zitten de aankoop en het slopen van de woningen of andere gebouwen die op het te bebouwen terrein staan. Maar ook de kosten voor het leggen van de rioleringen, kabels en leidingen, allerlei onderzoekskosten en het inrichten van het terrein als de bouw klaar is.

**Ad2.** In de bijkomende kosten zitten de legeskosten en de adviesbureaus die worden ingehuurd voor deelonderzoeken. De ontwikkelaar van de woningen wil een vergoeding te krijgen voor het risico dat hij neemt en hij rekent ook met een percentage dat hij als winst op het project wil hebben.

**Ad3.** In de bouwkosten zit de rekening van de aannemer en de onderaannemers.

Het totaal aan kosten noemen we de stichtingskosten.

#### Opbrengsten

De opbrengsten van het project bestaan uit de verkoop van de woningen. Om de verkoopwaarde vast te stellen wordt meestal uitgegaan van een taxatie die door een of meer taxateurs gedaan wordt.

#### Opbrengst min kosten

De stichtingskosten en de verkoopopbrengst moeten nu in evenwicht zijn.

Komen we op de verkoop tekort, dan is er sprake van een onrendabele top.

Er zijn dan drie mogelijkheden:

1. Het project gaat niet door.
2. De ontwikkelaar of de gemeente betaalt de rekening.
3. Het gat wordt gedicht met een subsidie.

### 3. De normen

We moeten eerst weten hoeveel woningen er op een stuk grond gebouwd kunnen en mogen worden. Het aantal woningen is ook afhankelijk van de grootte van de te bouwen woningen.

Bij nieuwbouw worden de volgende normen gehanteerd:

- Uitbreidingswijken Vinex : 32 woningen per ha
- Uitbreiding stedelijk: 60 woningen per ha
- Uitbreiding hoog-stedelijk: 100 woningen per ha (of meer)

Een hectare heeft ongeveer de grootte van twee voetbalvelden. Een ha is 10.000 m<sup>2</sup>.

Bij 32 woningen per ha is er meestal sprake van eengezinswoningen met een tuin voor en achter.

Bij 60 woningen per ha kan er nog een mix zijn van grondgebonden woningen en appartementen.

Bij 100 woningen per ha of meer is er altijd sprake van hoogbouw.

Ter vergelijking:

- Lucent terrein	279 woningen, stadstuin en kantoor	80 won. per ha
- Dasselaarstraat e.o.	166 appartementen gem. 60m <sup>2</sup>	114 won. per ha
- Hoek Van Campenlaan/Erfgsstr.	120 appartementen gem 80 m <sup>2</sup>	67 won. per ha

Bron: dvdp architecten

### 4. Het rekenmodel

We zullen nu het model uitwerken in een volstrekt willekeurig voorbeeld, namelijk het opkopen en vervangen van particuliere eengezinswoningen in het zuidelijk en zuidwestelijk deel van Plan Noord door hoogbouw in 6 lagen met een dichtheid van 100 woningen per ha.

Natuurlijk kan het model ook worden toegepast op andere delen van de stad. Een kwestie van het invullen van de daar geldende getallen.

#### Het heden: 35 woningen per ha

Nu staan er in dit wijkdeel ongeveer 35 woningen per ha.

De gemiddelde verkoopwaarde van de woningen is € 500.000,-. Prijspeil 2021.

We moeten de woningen eerst aankopen en daarna slopen. Vervolgens moeten we de grond geschikt maken om te bouwen (bouwrijp maken) en na de bouw moeten we de grond buiten de nieuwe woningen weer inrichten (woonrijp maken). Alles wat we hiervoor betalen gaat in de grondkosten voor de nieuwe woningen.

#### Grondkosten

* Grondwaarde	35x500.000	€ 17.500.000,-
* Slopen en bouw- en woonrijp maken		€ 2.500.000,-
* Totale grondkosten		€ 20.000.000,-

### De toekomst: 100 woningen per ha

Op de vrijgekomen grond gaan we nu 100 appartementen per ha bouwen van 95 m2 gebruiksoppervlak (GO) Niet al te groot, maar ook niet al te klein. We bouwen blokken met zes lagen. Voor de bouwkosten nemen we een marktconforme richtprijs, prijspeil 2021 en inclusief BTW.

#### Kosten

- Grondkosten per woning:	€20.000.000,- / 100 is € 200.000,-
- Bouwkosten:	€ 3025,- per m2 GO
- Bijkomende kosten:	25% van de bouwkosten
- BTW:	21%

**Opbrengsten** € 5500,- per m2 GO

De opbrengst ligt in Hilversum, afhankelijk van de locatie op ca. € 4500,- tot € 6000,- per m2 G.O. We gaan hier uit van een prijs die op een mooie, maar geen toplocatie in Hilversum gerealiseerd kan worden. Voor een appartement van 95 m2 GO hebben is de koopprijs van € 550.000,-. De koper verwacht voor die prijs dan wel een parkeerplaats in een parkeerkelder.

### 5. Het resultaat per woning

We zetten nu alle gegevens in het rekenmodel en bepalen of er sprake is van een haalbaar project.

#### A. Kosten per woning:

* Bouwkosten	3025x95m2	€ 287.375,-
*Bijkomende kosten	25% van 287.375	€ 71.844,-
*Totaal bouwkosten en bijkomende kosten		€ 359.219,-

#### B. Opbrengsten per woning

*Opbrengsten per woning	5500x95m2	€ 522.500,-
-------------------------	-----------	-------------

#### C. Resultaat per woning

*Grondwaarde	522.500-359.219	€ 163.281,-
* Betaald voor de grond (zie grondkosten)		€ 200.000,-

**D. Tekort per woning 200.000-163.281 € 36.719,-**

Voor de grond kunnen we betalen de opbrengst per woning minus de bouw- en bijkomende kosten. Hier is dat € 163.281,-. Maar we hebben voor de grond meer betaald, namelijk € 200.000,-. We hebben dus een verlies van € 36.719,- per woning.

Voor de hele ontwikkeling van de 100 woningen hebben we een tekort van € 3.672.000,-. Dat is dus het onrendabele tekort waarvoor iemand de rekening krijgt: de gemeente of de ontwikkelaar.

Maar we zijn er nog niet. Van de ontwikkelaar wordt gevraagd 1/3 van het totaal aantal woningen als sociale huur aan een woningcorporatie te verkopen. Om dit voor een corporatie haalbaar te maken moet de grondwaarde van die woningen niet meer zijn dan ca. €45.000,- per woning.

En we moeten ook nog een parkeerkelder bouwen. Dat kunnen we doen voor ca € 35.000,- per parkeerplaats. Het tekort per woning neemt toe met de kosten voor de parkeerplaats.

We breiden het model nu uit met de sociale huurwoningen en de parkeerkelder. We hebben dan de haalbaarheid van het project berekend. En we zien dat het tekort zo groot wordt, dat het project niet haalbaar is.

<b>E. Resultaat per woning met 30 sociale huurwoningen en parkeerkelder</b>	
* Grondwaarde 70 x 163.281	€ 11.429.670,-
Korting 30 x( 163.281-/- 45.000,-)	€ 3.548.430,-
* Grondwaarde totaal	€ 14.978.100,-
* Grondwaarde per woning met 30 sociale huur	€ 149.781,-
* Tekort per woning 200.000 – 149.781	€ 50.219,-
* Parkeerplaats	€ 35.000,-
<b>F. Tekort op het project 85.219x100</b>	<b>€ 8.521.900,-</b>

#### Conclusie

Zeker in Hilversum met zijn hoge woningprijzen is het niet mogelijk op een locatie een rendabel project met een redelijke omvang te bouwen als eerst bewoonde woningen moeten worden aangekocht die vervolgens worden gesloopt.

Het wordt nog moeilijker als we courante gezinswoningen willen vervangen door appartementen. De markt vraag naar appartementen is kleiner dan de vraag naar grondgebonden woningen. Een laatste risico is het verzinnen van een goede bestemming voor de begane grond, de zogeheten 'plint'.

## 7. De ontwikkeling van de werkgelegenheid

**In de plannen voor verstedelijking van Hilversum wordt de werkgelegenheid als argument opgevoerd. De stelling is dat het slecht gaat met die werkgelegenheid. Daarom moeten we veel meer kantoren en woningen bouwen.**

Om dit argument te beoordelen kijken we naar de ontwikkeling van het aantal banen en de beroepsbevolking. 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.

Uit Tabel 8 blijkt dat zowel het aantal banen als de omvang van de beroepsbevolking in Hilversum in de afgelopen jaren is toegenomen.

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

In de discussie worden de regionale ontwikkelingen en de ontwikkelingen in Hilversum door elkaar gebruikt. De werkgelegenheidsontwikkeling in de regiogemeenten buiten Hilversum verloopt minder voorspoedig. Gezien het karakter van deze gemeenten is het de vraag of dit gegeven daar als een probleem wordt gezien. Wij richten ons hier op Hilversum.

Tabel 8. Aantal banen en omvang beroepsbevolking in Hilversum

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

#### Conclusie

Er zijn geen tekenen dat de werkgelegenheid en de beroepsbevolking in Hilversum afnemen. Integendeel. In de laatste tien jaar is er een duidelijke toename van beide.

Zoals vaker in de verstedelijkingsdiscussie is het niet duidelijk waar gepresenteerde cijfers vandaan komen. Gegevens over de regio, de landelijke en provinciale ontwikkelingen worden zonder duidelijke opgave van redenen door elkaar gebruikt.

## 8. Verkeer en mobiliteit

Er is een tendens om bij nieuwbouwplannen minder of geen rekening meer te houden met parkeren. Over een aantal jaren gaat toch iedereen met de trein of met de fiets naar zijn werk.

Het is de vraag of het hier gaat om wensdenken of om feitelijke maatschappelijke ontwikkelingen.

De cijfers van de laatste 20 jaar laten zien dat de toename van het aantal huishoudens en woningen gelijke tred houdt met het aantal auto's per huishouden de komende 20 jaar (Tabel 9).

Trends buigen maar heel langzaam om in een andere richting. Wat de auto's betreft zien we bijvoorbeeld door de coronapandemie nu een stijgende lijn in het bezit, door het mijden van het openbaar vervoer. Tenzij er een drastische trendbreuk komt, is het zeer waarschijnlijk dat het aantal auto's per huishouden blijft schommelen rond de 1. Wij vonden in ieder geval geen harde gegevens die de stelling ondersteunen dat bij nieuwbouw geen rekening meer hoeft te worden gehouden met parkeervoorzieningen.

Bij een verdere toename van de woningaantallen in de stad zullen het OV, de fiets en de leenauto de toenemende druk op de capaciteit van de wegen niet kunnen opvangen. Bij sommige ontwikkelingen kan er natuurlijk wel een goede reden zijn van de parkeernorm af te wijken.

Tabel 9. Het aantal personenauto's in Hilversum per huishouden

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.

Ook voor de afwikkeling van extra binnenstedelijk verkeer zal aandacht moeten zijn. De ontsluiting van Hilversum met de beschikbare wegen zal wellicht niet toereikend zijn. Wegen over of onder bos en hei komen weer in beeld. De druk op de natuurgebieden zal worden vergroot.

#### Conclusie

Het aantal auto's per huishouden is de afgelopen 20 jaar 1 auto per huishouden. Tenzij er een drastische trendbreuk komt, is het zeer waarschijnlijk dat het aantal auto's de komende jaren per huishouden blijft schommelen rond de 1.

#### Pendel en andere verkeersbewegingen

Het in- en uitgaande woon-werkverkeer noemen we de pendel.

Bij het bepalen van de noodzaak voor uitbreiding van de wegenstructuur is het van belang te weten hoe die pendel zich gaat ontwikkelen.

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, uitgevoerd door de gemeente Hilversum -, dat de inkomende pendel groter was dan de uitgaande pendel (zie: Statistische Jaarboeken/ Overzichten gemeente Hilversum).

Tevens bleek uit nadere analyses, dat meer dan de helft van de Hilversumse beroepsbevolking buiten Hilversum werkte en meer dan de helft van de Hilversumse banen werd 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 bouwen van grote aantallen woningen leidt tot een grotere druk op het bestaande wegennet in de stad en op de toevoerwegen. Dat wegennet wordt nu al, ondanks alle verbeteringen aan de ring, sterk belast. Het OV, de fiets en de leenauto zullen de toenemende druk op de capaciteit van de wegen niet kunnen opvangen. In de discussie over de toenemende mobiliteit worden de gevolgen voor de ons omringende natuur nogal eens als sluitpost gebruikt.

## 9. De natuur om ons heen

De bos- en heidegebieden in het Gooi zijn voor het overgrote deel eigendom van het Goois Natuur Reservaat (GNR), een samenwerkingsverband van vijf Gooise gemeenten, de stad Amsterdam en de provincie Noord-Holland.



Natuurgebieden in Gooi en Vechtstreek

Op de kaart is te zien dat de natuurgebieden in de afgelopen decennia sterk gefragmenteerd zijn geraakt door de groei van de Gooise gemeenten en de (snel)wegen die de natuurgebieden doorkruisen. De Gooise natuurgebieden vormen nu dus letterlijk een 'illusielandschap'.

De conclusies die we hebben opgeschreven in dit 'naslagwerkje' raken bijna allemaal de resterende natuurgebieden. Toename van het aantal huishoudens vergroot de recreatiedruk. De toenemende mobiliteit en druk op de bestaande wegenstructuur brengt de discussie over de weg langs de Erfgooiersstraat en de weg over de hei weer in beeld.

Tot voor kort hanteerde Hilversum een piramidemodel voor de stad: hoogbouw in het centrum mogelijk maken en laag in de periferie.

De discussie over hoogbouw in Hilversum Noord en andere gebieden breekt met deze visie.

Het illusielandschap is nauwelijks meer een illusie als in de periferie van Hilversum hoogbouw verschijnt.

Terwijl het debat over de toekomst van Hilversum nog moet beginnen verschijnen er inventarisaties die de druk op de natuurgebieden verder vergroten. De 'Kansenkaart' in een rapport van Ecorys is daar een goed voorbeeld van.

In de kansenkaart wordt Hilversum Noord en gemeentemonument Het Kamrad opgevoerd als een mogelijk gebied voor verdere verdichting.



'Kansenkaart' uit: 'Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek', Ecorys 2020

#### Conclusie

De resterende natuurgebieden rond Hilversum die al sterk gefragmenteerd zijn, staan onder druk door groei van het aantal huishoudens, de groei van de mobiliteit, de bereikbaarheidsdiscussie.

Voordat de besluitvorming over de toekomst van Hilversum heeft plaatsgevonden wordt in ambtelijke inventarisaties en adviezen van bureaus voorgesorteerd op verdere verdichting.

'Alles van waarde is weerloos' schreef Lucebert. Het is niet te hopen dat dat ook geldt voor de Gooise natuurgebieden.



## 10. Woningbouw tot 2040. Haalbaarheid en wenselijkheid

Een van de kernpunten in het debat over Hilversum in 2040 is het woningbouwprogramma. Nu is dat voor een belangrijk deel een politieke keuze. Maar aan de keuzemogelijkheden zitten grenzen. Maatschappelijk draagvlak en financiële haalbaarheid spelen een rol.

We onderzoeken aan de hand van het bestaande beleid en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hoe groot het aantal te bouwen woningen tot 2040 kan zijn.

### 1. Structuurvisie Hilversum 2030

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 tot 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 Anna's Hoeve, Monnikenberg, Larenseweg en het centrum.

In Tabel 10 staan de woningaantallen van de grotere bouwplannen van 50 woningen en meer.

Tabel 10. Woningbouwprojecten stad 2020

Project	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	grotendeels 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	gereed
<b>Totaal 2690 woningen, waarvan ca. 2180 gereed per januari 2021</b>		

In de Structuurvisie staat: '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 Tabel 10 zijn de nieuwe ontwikkelingen vanaf peiljaar 2012 niet opgenomen. In Tabel 11 staat een inschatting van de te verwachten woningproductie die nog niet berekend was. Daaruit blijkt dat het streven vanuit de Structuurvisie aardig gehaald wordt.

**Tabel 11. Woningbouwprojecten en beschikbare locaties vanaf 2012**

Project	Capaciteit	
Stationsgebied	1000 – 1500	in ontwikkeling
Diependaalselaan	300	PM
Diverse invullocaties	PM	PM
<b>Totaal maximaal 1800 woningen. Opleverdatum onbekend</b>		

**Tabel 12. Total woningproductie gerealiseerd en prognose tot 2040**

Gerealiseerd van 2012 tot 2020	2180
Vervallen	90
Nog te realiseren tot 2030	420
Nieuwe ontwikkelingen tot 2040	1800
<b>Totaal gerealiseerd en prognose</b>	<b>4310</b>

#### Conclusie

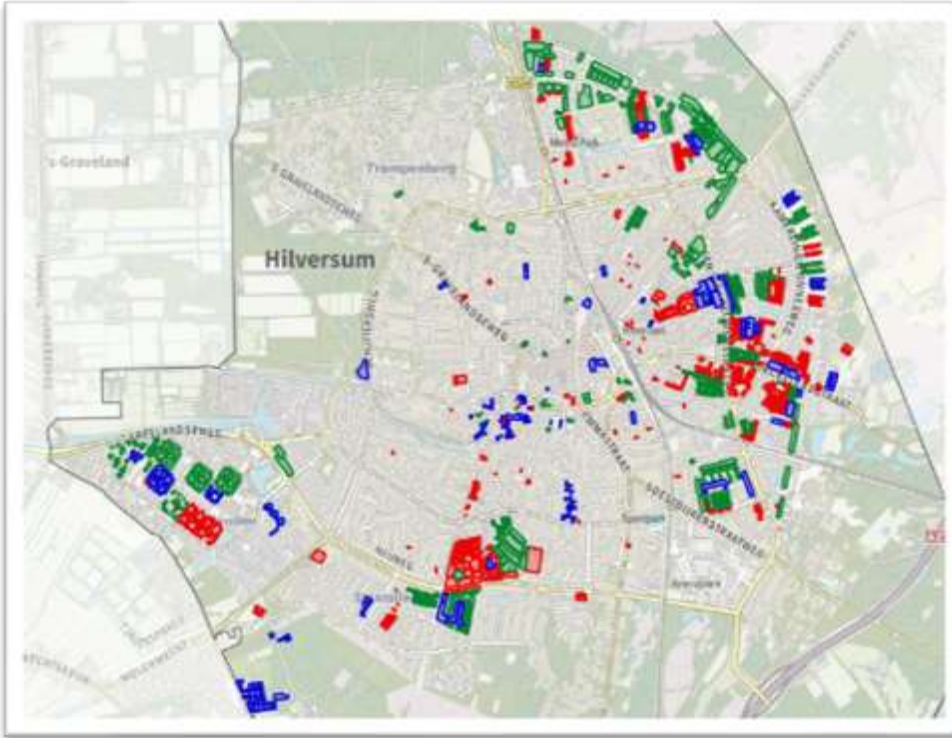
Van het woningbouwprogramma uit de Structuurvisie 2030 zijn van 2012 tot 2021 circa 2180 woningen gerealiseerd. Voor de komende 20 jaar is een productie voorzien van 2220 woningen.

Dit aantal zal nog toenemen door het vinden van diverse invullocaties. Het totaal valt binnen de historische jaarlijkse ontwikkelcapaciteit van Hilversum.

Per saldo zijn dan vanaf 2012 tot 2040 tenminste 4400 woningen gerealiseerd.

## 2. Grenzen aan de groei?

Op de kaart zien we in vogelvlucht het bezit van de woningcorporaties in kleur. Alle grijsstinten zijn particulier bezit of behoren tot de infrastructuur. En we zien weinig groen op de kaart.



Hilversum, met het bezit van de woningcorporaties in kleur

In Hilversum Oost en Noord hebben de corporaties vele miljoenen euro's geïnvesteerd in de stedelijke vernieuwing. Deze investeringen worden over een lange termijn afgeschreven.

Nieuwe grote herstructureringen zijn daardoor in de komende decennia in deze gebieden financieel en maatschappelijk niet te verwachten.

Grote delen van Hilversum Oost en de villagegebieden in Centrum en West zijn beschermd dorpsgezicht en hebben monumentale waarde.

Het op grote schaal aankopen van particulier bezit om dit vervolgens te slopen en te herontwikkelen, is gezien de woningprijzen in Hilversum financieel onhaalbaar. Het vervangen van eengezinswoningen door hoogbouw zal daarnaast op weinig maatschappelijk draagvlak kunnen rekenen. Bouwen buiten de huidige bebouwde contouren is niet mogelijk vanwege het aantasten van de natuurwaarden die nu al onder druk staan.

Omdat de stad nooit af is, zullen zich de komende jaren zeker steeds nieuwe kansen voordoen op kleine locaties woningen aan de voorraad toe te voegen. Denken in grote hoeveelheden nieuwe woningen zal voor velen echter een wens en voor vele anderen een vrees blijven...

Kortom, de grenzen van de groei lijken in zicht te komen.  
En hiermee is meteen de toon gezet voor het maatschappelijk debat.



## 11. Samenvatting en conclusies

**We zetten de voornaamste conclusies die als uitgangspunt voor de discussie kunnen dienen nog even op een rij.**

- \* Prognoses van het CBS en ABF-PRIMOS laten zien dat het aantal Hilversumse huishoudens tot 2040 met circa 1800 tot 3500 zal toenemen. Er is geen sprake van dat het aantal Hilversummers terugloopt. Het draagvlak voor de voorzieningen is dus ook niet in de gevarenzone.
- \* Op grond van de prognoses voor 2040 kan dit worden vertaald in een behoefte aan woningbouwlocaties ter realisering van ca. 3500 woningen.
- \* De gevolgen van de vergrijzing zijn in Hilversum niet noemenswaardig groter dan in andere gemeenten. Hilversum zit zelfs wat onder het landelijk gemiddelde.
- \* Als Hilversum 10.000 woningen zou bouwen tot 2040, dan bouwt Hilversum de hele woningbehoefte van de regio Gooi en Vechtstreek. Het bouwen van meer dan 3000 tot 3500 woningen dient een ander doel dan het opvangen van de 'autonome groei'. Hilversum bouwt het surplus voor de regio of voor gemeenten buiten de regio.
- \* Bij een gemiddelde bouw van 250 woningen per jaar zit Hilversum aan de historische grens van zijn kunnen. Aangezien de grote uitbreidingslocaties op zijn, is een maximaal aantal van 4000 woningen van 2012 tot 2040 waarschijnlijker.
- \* Het bouwen van 1/3 sociale huur bij nieuwbouw wordt ruim gehaald. Maar toevoegen van sociale huurwoningen wordt door de verkoop door de corporaties bijna volledig tenietgedaan. In Hilversum werden in vijf jaar per saldo 37 sociale huurwoningen toegevoegd. Het is nauwelijks geloofwaardig uit te gaan van een tekort van enkele duizenden sociale woningen, als de corporaties de afgelopen vijf jaar nauwelijks iets hebben gedaan om de voorraad te laten toenemen.
- \* Zeker in Hilversum met zijn hoge woningprijzen is het niet mogelijk op een locatie een rendabel project met een redelijke omvang te bouwen als eerst bewoonde woningen moeten worden aangekocht die vervolgens worden gesloopt.
- \* Er zijn geen tekenen dat de werkgelegenheid en de beroepsbevolking in Hilversum afnemen. Integendeel. In de laatste tien jaar is er een duidelijke toename van beide. 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.

\* Van het woningbouwprogramma uit de Structuurvisie 2030 zijn van 2012 tot 2021 circa 2180 woningen gerealiseerd. Voor de komende 20 jaar is een productie voorzien van 2220 woningen. Dit aantal zal nog toenemen door het vinden van diverse invullocaties. Het totaal valt binnen de historische jaarlijkse ontwikkelcapaciteit van Hilversum.

Per saldo zijn dan vanaf 2012 tot 2040 tenminste 4400 woningen gerealiseerd.

\* Het aantal auto's per huishouden is de afgelopen 20 jaar 1 auto per huishouden.

Tenzij er een drastische trendbreuk komt, is het zeer waarschijnlijk dat het aantal auto's de komende jaren per huishouden blijft schommelen rond de 1.

\* Het bouwen van grote aantallen woningen leidt door het gelijk blijven van het aantal auto's per huishouden tot een grotere druk op het bestaande wegennet in de stad en op de toevoerwegen. Het OV, de fiets en de leenauto zullen de toenemende druk niet kunnen opvangen.

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.

\* De resterende natuurgebieden rond Hilversum die al sterk gefragmenteerd zijn, staan onder druk door groei van het aantal huishoudens, de groei van de mobiliteit, de bereikbaarheidsdiscussie.

Voordat de besluitvorming over de toekomst van Hilversum heeft plaatsgevonden wordt in ambtelijke inventarisaties en adviezen van bureaus voorgesorteerd op verdere verdichting.

'Alles van waarde is weerloos' schreef Lucebert. Het is niet te hopen dat dat ook geldt voor de Gooise natuurgebieden.

## **Stichting Hilversumse Architectuurprijs**

Hilversum, januari 2021

Redactie: Peter van Dulst

Samenstelling: Peter van Dulst, Ruud de Jong