

PROGRAMMA WONEN ARENAPARK HILVERSUM

17 JUNI 2022



PROGRAMMA WONEN ARENAPARK HILVERSUM

17 JUNI 2022

Status:
Eindrapport

Datum:
17 juni 2022

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Wonen
Désirée Eriks MSc
Ilse de Vries MSc

Voor meer informatie: Désirée Eriks, desiree.eriks@sweco.nl

Review:
Drs. Jan Nico Wigboldus

In opdracht van:
Gemeente Hilversum



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100315
Referentie: Programma Wonen Arenapark Hilversum

MANAGEMENTSAMENVATTING	7
INLEIDING	10
1 POSITIONERING EN KANSRIJKE DOELGROEPEN	13
1.1 POSITIONERING ARENAPARK: SPORTIEF EN GEZOND	
1.2 DIVERSE KANSRIJKE DOELGROEPEN	
1.3 KENMERKEN EN VOORKEUREN VAN KANSRIJKE DOELGROEPEN	
2 KANSRIJK PROGRAMMA VOOR ARENAPARK	19
2.1 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA	
2.2 KANSRIJKE AANVULLENDE VOORZIENINGEN	
2.3 RANDVOORWAARDEN VOOR EEN AANTREKKELIJK WOONMILIEU IN ARENAPARK	
2.4 MEERWAARDE WOONPROGRAMMA ARENAPARK	
2.5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	
3 LOCATIE- EN CONCURRENTIE ANALYSE	31
3.1 LOCATIE: ARENAPARK	
3.2 SWOT ANALYSE	
4 BELEID	33
5 VRAAGONTWIKKELING HILVERSUM EN OMGEVING	36
5.1 WONINGMARKT HILVERSUM: LOKAAL EN REGIONAAL	
5.2 HUISHOUDENSGROEI	
5.3 HUISHOUDENSONTWIKKELING EN GESCHIKTHEID WOON-WERKMILIEU	
5.4 SCHOMMELEND MIGRATIESALDO EN INSTROOM VANUIT BUITENLAND	
6 AANBOD EN MARKTONTWIKKELING IN HILVERSUM	45
6.1 GEVARIEERD WONINGAANBOD	
6.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
6.3 TOEKOMSTIG AANBOD IN EEN WOON-WERKMILIEU	
7 BEHOEFTE WONEN OP ARENAPARK	50
BIJLAGE 1 MENGBAARHEID	

MANAGEMENTSAMENVATTING

ONDERZOEK NAAR KANSRIJK WOONPROGRAMMA VOOR ARENAPARK >>

Het Arenapark is momenteel één van de belangrijkste economische motoren van Hilversum en is een kantorenlocatie met een regionale functie. De gemeente wil de economische groei verder versterken door in te zetten op een multifunctioneel programma van werken, sporten, leren en wonen in het Arenapark.

In 2020 is er door de gemeenteraad een masterplan voor het Arenapark vastgesteld. Het masterplan wordt via een scenariostudie en voorkeursvariant uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. De voorkeursvariant omvat een programma met ca. 1.200 woningen. Voor de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw is behoefte aan meer inzicht in een kansrijk woonprogramma en kansrijke doelgroepen en hun woonwensen, passend bij het beoogde gemengde woon-werkmilieu in het Arenapark. Ook wenst de gemeente meer inzicht te verkrijgen in aanvullende voorzieningen die passend zijn in het Arenapark. Dit onderzoek richt zich op het verkrijgen van inzicht in deze onderwerpen.

VOLDOENDE MARKTRUIMTE VOOR 1.200 WONINGEN >>

De totale behoefte naar woningen in het algemeen en specifiek naar woningen in een woon-werkmilieu in Hilversum en de Gooi- en Vechtstreek biedt voldoende ruimte voor het ontwikkelen van ca. 1.200 woningen in Arenapark. Het aantal huishoudens in Hilversum en de regio Gooi- en Vechtstreek groeit zowel tot 2032 als tot 2042 flink. In de regio Gooi- en Vechtstreek groeit het aantal huishoudens tussen 2022-2032 met 6.000 en tussen 2022-2042 met 8.700. De huishoudensgroei zorgt voor een groeiende vraag naar woningen.

Tot 2032 is de behoefte naar een woning specifiek in een woon-werkmilieu niet heel ruim (ca. 1.300 woningen). Het bieden van een stevig en onderscheidend concept is daarom van belang. Tegelijkertijd verwachten we dat de behoefteberekening aan de conservatieve kant is. Dit omdat Arenapark qua ligging en locatiekenmerken (bijvoorbeeld de ligging in een relatief grote plaats en nabij het station), aantrekkelijker is dan concurrerende woon-werkgebieden in de regio. Dit maakt dat het gebied ook aantrekkelijker is voor woningzoekenden buiten de regio Gooi- en Vechtstreek.

KANSEN VOOR EEN GEVARIEERD EN BETAALBAAR WOONPROGRAMMA GERICHT OP VERSCHILLENDE DOELGROEPEN >>

Het Arenapark biedt de kans om ontbrekende segmenten toe te voegen in Hilversum, waaronder woningen in het sociale segment (<€763,00) en in het middensegment (huur tot €1.100 en koop tot NHG-grens¹). Samen met de profilering van het gebied vormt het Arenapark een aantrekkelijk woonmilieu om jongeren en starters een plek te bieden in Hilversum.

De grootste groeiende huishoudensgroepen in Hilversum en de regio zijn gezinnen en senioren. Deze groepen sluiten minder vanzelfsprekend aan op de beoogde ontwikkeling van een woon-werkmilieu in het Arenapark dan bijvoorbeeld jongeren en starters. De groep is minder georiënteerd op wonen in een woon-werkgebied en stelt hogere eisen aan de woning en woonomgeving. Door te zorgen voor een gevarieerd, kwalitatief woonprogramma met een aantrekkelijke openbare ruimte, kunnen ook deze groeiende doelgroepen een plek vinden in het gebied.

Vanuit het stedenbouwkundigplan ligt de nadruk in woonprogramma op appartementen en zien we daarnaast ruimte voor beneden-bovenwoningen. In het kansrijke woningprogramma adviseren we om bij de appartementen te zorgen voor veel differentiatie in type, prijssegment en oppervlakte, waarmee de appartementen een diverse doelgroep kunnen bedienen. Hiernaast kan het inzetten op levensloopbestendige appartementen ook bijdragen aan het bedienen van een brede doelgroep huishoudens.

ZORG VOOR EEN GOEDE BALANS TUSSEN WONEN EN WERKEN, MET VOLDOENDE VARIATIE OM VERSCHILLENDE DOELGROEPEN AAN TE TREKKEN >>

Het Arenapark is momenteel een werklocatie aan de Zuidoost kant van Hilversum. De locatie is een aantrekkelijke locatie voor woningbouw, voornamelijk vanwege de goede bereikbaarheid (met ov en auto) en gunstige ligging ten opzichte van natuur en de binnenstad van Hilversum. De uitdaging voor wonen in het Arenapark is om te komen tot een aantrekkelijk woonmilieu in combinatie met de werkfuncties in het gebied. Om het gebied geschikt te maken voor woningbouw moet rekening gehouden worden met de verhouding tussen wonen en werken om te voorkomen dat bij bewoners het gevoel ontstaat 'op een werklocatie te wonen'.

We zien in het te herontwikkelen gebied veel potentie om een aantrekkelijk woongebied te creëren. In dit gebied is de verhouding wonen/werken ongeveer gelijk. Dat biedt voldoende ruimte om tot een goede synergie tussen de verschillende functies te komen. We adviseren op elke ontwikkelkavel een mix

¹ NHG-grens 2022 = €355.000

van wonen en werken, waarbij de mate van mix per kavel verschilt en afhankelijk is van de beoogde doelgroepen. Het aandeel wonen dient in de ontwikkelkavel met grondgebonden woningen meer gericht op gezinnen hoger te liggen dan in de ontwikkelkavel met appartementen voor jongeren/starters. Ook voor de ruimtelijke inpassingen van voorzieningen geldt dat dit zorgvuldig moet worden afgestemd op de (doelgroepen van) andere functies. Binnen het gebied kunnen er zo verschillende zones ontstaan met meer rust of juist meer reuring, die verschillende doelgroepen aanspreken.

NEERZETTEN STEVIG EN UNIEK CONCEPT >>

Zoals eerder genoemd is het neerzetten van een stevig en uniek concept van belang met aandacht voor een optimale mix van functies die leidt tot een goede synergie in het gebied. Om dit te realiseren kan in het Arenapark sportiviteit en gezondheid centraal worden gezet. De ligging vlakbij de natuur maakt de locatie geschikt voor verbinding met de natuur en groen in het gebied waar buiten kan worden gesport. Daarnaast biedt de ligging ook de mogelijkheid voor bewoners om snel in de natuur te zijn voor een wandeling en een tocht op de fiets. Hierbij kan ingezet worden op het aantrekken van 'de sportieve en gezonde mens'. Dit karakter van het gebied sluit aan bij diverse kansrijke doelgroepen voor het Arenapark.

INLEIDING

AANLEIDING >>

De Hilversumse woningmarkt moet voor iedereen toegankelijk zijn. Dit is het uitgangspunt van de woonvisie voor Hilversum die in 2021 is vastgesteld. Dit uitgangspunt vraagt om passend aanbod voor iedereen. Hiervoor wordt onder andere ingezet op de mogelijkheden voor doorstroming en een meer gevarieerd woningaanbod in de verschillende wijken van Hilversum. De gemeente wil woningzoekenden optimale keuzemogelijkheden bieden door onder andere te zorgen voor aanbod in alle marktsegmenten. Eén van de locaties waar ruimte is om bij te dragen aan de woonopgaven van Hilversum is het Arenapark.

Momenteel is het Arenapark één van de belangrijkste economische motoren van Hilversum en is het een kantorenlocatie met een regionale functie. De gemeente wil de economische groei verder versterken door in te zetten op een multifunctioneel programma van werken, sporten, leren en wonen. Om te komen tot een goede samenhang in het gebied, is het van groot belang om tot de juiste mix van de verschillende functies te komen.

Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad een masterplan voor het Arenapark vastgesteld. Het masterplan wordt via een scenariostudie en voorkeursvariant (vastgesteld door het college op 1 maart 2022) uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. De voorkeursvariant omvat een programma met ca. 1.200 woningen. Voor de verdere uitwerking van de plannen voor woningbouw (en de gehele ontwikkeling in het Arenapark) is behoefte aan meer inzicht in een kansrijk woonprogramma en kansrijke doelgroepen en hun woonwensen, passend bij het beoogde gemengde woon-werkmilieu in het Arenapark. Ook wenst de gemeente meer inzicht te verkrijgen in aanvullende voorzieningen die passend zijn in het Arenapark.

UW VRAAG >>

Bureau Stedelijke Planning heeft het kansrijke programma voor werken in het Arenapark in beeld gebracht. In aanvulling hierop heeft de gemeente Hilversum heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd te onderzoeken hoe het programma wonen in het Arenapark het beste vormgegeven kan worden zodat past binnen de woonvisie en het voldoet aan de wensen en behoeften van de markt. De inzichten moeten bijdragen aan een goede programmatische en ruimtelijke onderbouwing van het Stedenbouwkundig Plan en later het bestemmings-/omgevingsplan.

Om uw vraag te beantwoorden voert Bureau Stedelijke Planning een marktonderzoek uit dat inzicht geeft in een kansrijk programma wonen voor het Arenapark.

LEESWIJZER >>

In dit rapport leest u het resultaat van ons marktonderzoek. Het rapport is opgebouwd uit twee delen. In deel A delen we ons uiteindelijke beeld en advies over de positionering en de kansrijke programmering en doelgroepen voor Arenapark. Dit advies wordt vervolgens onderbouwd in deel B door de uitkomsten uit de locatie- en concurrentie analyse, een beleidsanalyse en de behoefteanalyse op vraag- en aanbodontwikkeling. Deel B is dus gebruikt om het uiteindelijke beeld en advies in deel A te vormen.

DEEL A

POSITIONERING EN KANSRIJKE PROGRAMMERING EN
DOELGROEPEN VOOR WONEN IN HET ARENAPARK

1 POSITIONERING EN KANSRIJKE DOELGROEPEN

1.1 POSITIONERING ARENAPARK: SPORTIEF EN GEZOND

Arenapark staat voor sportief en gezond. Dit karakter heeft het Arenapark nu als kantorenlocatie en dit wordt in de beoogde ontwikkeling van het gebied tot een woon-werkgebied verder versterkt. Sportief en gezond is terug te zien in de bedrijvigheid, in de inrichting van de openbare ruimte en sluit aan bij de doelgroepen die hier gaan wonen. De omgeving nodigt bewoners, studenten en werknemers in het gebied uit om actief te zijn en elkaar te ontmoeten.

Een belangrijke kwaliteit van het gebied is het nabijgelegen NS-station. Dit station zorgt ervoor dat zowel Utrecht als Amsterdam goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Dit maakt Arenapark geschikt voor mensen die bewust kiezen om geen auto te hebben. Aangevuld met deelconcepten voor auto's en andere maatregelen om de modal shift te realiseren, kan dit ervoor zorgen dat er minder auto's te vinden zijn in het gebied.

In het Arenapark is er altijd reuring op straat. Bewoners en sporters zorgen de hele week voor dynamiek in het stedelijk gebied. Zij maken gebruik van alle voorzieningen die het Arenapark rijk is. Werknemers en studenten aan het ROC versterken die dynamiek op doordeweekse dagen. Bedrijvigheid op het snijvlak van sport, technologie en media (waaronder het huidige kantoor van Nike) dragen bij aan het sportieve en gezonde karakter van het gebied.

Wonen in het Arenapark past bij doelgroepen die zoeken naar zo'n actieve, dynamische omgeving. Een omgeving die aantrekkelijk en goed bereikbaar is, waar je snel in de natuur bent om te sporten of te recreëren. Aan deze doelgroep hangt geen leeftijd. Het Arenapark is, gezien de grootte van de ontwikkeling, interessant voor verschillende doelgroepen. Het zijn de starters uit Hilversum zelf die hier een betaalbare woning kunnen vinden. Het zijn de studenten aan het ROC die de eerste stappen op de woningmarkt kunnen zetten. Het zijn (internationale) werknemers van de bedrijven die dicht bij hun werk een aantrekkelijke woning zoeken. Het zijn stellen die bewust kiezen voor een omgeving waarbij je de nabijheid van ruimte en groen vindt, en tegelijkertijd de reuring en de nabijheid van voorzieningen van de stad ervaart. Het zijn empty-nesters uit aangrenzende buurten die hier een kwalitatief alternatief voor hun grote eengezinswoning vinden en genieten van de combinatie van stedelijk wonen en groen. En tot slot vitale senioren die kleiner en/of comfortabeler willen wonen, in een omgeving die uitnodigt om actief te blijven en elkaar te ontmoeten.

1.2 DIVERSE KANSRIJKE DOELGROEPEN

Voor de ontwikkeling in het Arenapark zien we verschillende kansrijke doelgroepen. Op basis van de positionering en kenmerken van het gebied zijn jongeren en starters en short- and midstay concepten kansrijk. Op basis van de groei in de regio zijn ook alleenstaanden tussen de 35-54 jaar, gezinnen, senioren en empty nesters kansrijk. Deze groeiende doelgroepen zijn echter minder georiënteerd op het wonen in een woonwerkgebied, waarmee slechts een deel van deze doelgroepen als kansrijk gezien wordt (zie hoofdstuk 5). De omvang van de ontwikkeling biedt ruimte om veel verschillende doelgroepen aan te trekken. Hieronder lichten we de kansrijke doelgroepen toe:

- **Jongeren en starters.** Alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar zijn op basis van huishoudensprognoses geen groeiende groep in de regio. In Hilversum zelf groeit de groep alleenstaanden jonger dan 35 jaar wel iets de komende 10 jaar (+210), maar het aantal stellen daalt met ongeveer hetzelfde aantal (-200). Toch zien we deze doelgroep als kansrijk voor het Arenapark. Zowel jongeren als starters komen moeilijk aan een woonruimte in Hilversum door het ontbreken van passend aanbod. Met het oog op de vergrijzende bevolking in Hilversum en de regio, is het behouden van jongeren en starters van belang voor het behouden en versterken van levendigheid en een leefbaar gebied.
Het beoogde woonwerkmilieu in het Arenapark als een plek voor 'sport en gezondheid' met een campusachtige sfeer kan aantrekkelijk zijn voor jongeren en starters. Binnen deze doelgroep kan het Arenapark bij uitstek interessant zijn voor **(internationale) studenten en young professionals** die op of rondom het Arenapark studeren of werken en graag in de buurt van hun werk, collega's en/of medestudenten willen wonen.
Door de aantrekkelijke ligging en het stadse karakter van Arenapark zien wij het gebied ook als kansrijk voor met name starters die vanuit deze grotere steden opzoek zijn naar een (eerste) woning. Uit onderzoek van Stec Groep² blijkt dat er in Hilversum behoefte is aan 300 - 450 wooneenheden voor studenten en 250 woningen voor Young Professionals. Arenapark is daarbij genoemd als meest geschikte locatie voor het realiseren van deze woningen.
- **Short- and midstay.** Het Arenapark is een geschikte locatie voor het aanbieden van short- and midstay appartementen voor mensen die met spoed een (tijdelijke) woning zoeken. De doelgroep die hierdoor bediend wordt is divers. Dit varieert van tijdelijke internationale werknemers/stagiairs en expats, tot mensen uit Hilversum die door omstandigheden snel opzoek zijn na woonruimte, bijvoorbeeld na een scheiding.
- **Alleenstaanden 35 tot 54 jaar.** Deze groep groeit de aankomende jaren licht. Arenapark kan interessant zijn voor deze groep alleenstaanden die graag op een levendige plek wil wonen.
- **Gezinnen.** De aankomende jaren groeien de gezinnen in Gooi- en Vechtstreek. Dit geldt zowel voor jonge en oudere gezinnen en voor één- en tweeouder gezinnen. Deze groeiende groep kan interessant zijn voor het Arenapark.

² Stec Groep (2020): Grip op woonbehoefte Hilversumse Young Professionals, studenten, internationals en stagiairs.

Wonen in het Arenapark zal niet voor alle gezinnen zijn weggelegd. Met name voor gezinnen die graag in een stedelijk en modern gebied willen wonen kan het Arenapark aantrekkelijk zijn. Als we kijken naar de woonwensen van gezinnen zijn met name de jongere gezinnen (< 35 jaar) interessant. Deze gezinnen hebben vaker een voorkeur voor een appartement³. Naast gezinnen uit de regio zelf kan het Arenapark (mede door de goede bereikbaarheid) ook interessant zijn voor gezinnen uit Utrecht en Amsterdam die op zoek zijn naar een betaalbare woning een plek met iets meer ruimte en nabij het groen.

- **Senioren.** De groep senioren groeit de aankomende jaren flink in Hilversum en de regio. Arenapark kan voor (een deel van) deze groep een aantrekkelijke woonplek zijn. Met name voor vitale ouderen bij wie het ontmoeten van andere mensen en een gezond leven hoog in het vaandel staat kan het Arenapark interessant zijn. Dit biedt kansen om doorstroming mogelijk te maken vanuit wijken waar veel personen boven de 65 jaar wonen, zoals Noordwest, Zuidwest en Zuidoost zelf⁴. Van deze wijken is met name in Zuidwest en Zuidoost het toevoegen van levensloopbestendige woningen van belang⁵. Levensloopbestendige woningen voor senioren in het Arenapark kunnen uit deze wijken senioren aantrekken. Ook in het landelijk gebied buiten Hilversum en in Laren wonen relatief veel personen van 65 jaar en ouder, terwijl hier relatief veel eengezinswoningen staan. Het Arenapark zou ook interessant kunnen zijn voor ouderen uit deze plaatsen die graag kleiner en nabij voorzieningen willen wonen in de buurt van hun huidige woonplaats.
- **Empty nesters.** Tot 2032 groeit het aantal alleenstaande empty nesters, volwassenen van wie de kinderen inmiddels uit huis zijn. Het Arenapark kan een interessante locatie zijn voor empty nesters die graag in een levendige omgeving met verschillende doelgroepen willen wonen.
- **Bijzondere doelgroepen.** Er is een grote vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen in Hilversum. De combinatie van een bereikbare, levendige locatie met compacte, betaalbare woningen biedt kansen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals spoedzoekers, mensen die uitstromen uit een intramurale voorzieningen of statushouders.

³ WoON (2018)

⁴ CBSinuwbuurt (2020).

⁵ Woonvisie 2021-2030: Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen

1.3 KENMERKEN EN VOORKEUREN VAN KANSRIJKE DOELGROEPEN

Op basis van het WoON³ geven we in deze paragraaf inzicht in de kenmerken en woonvoorkeuren van de kansrijke doelgroepen die in paragraaf 2.2 benoemd zijn.

Jongeren, waaronder (internationale) studenten



Kenmerken

- Meestal alleen.
- Studerend, stage of (net) werkend.



Woonwensen

- Voorkeur huur studio of appartement (ca. 56%).
- Voorkeur huur tot €425,- (ca. 45%), gevolgd door huur €425 - €650,- (ca. 35%)⁶.



Locatiewensen

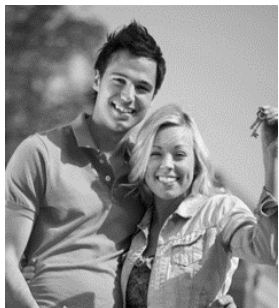
- Winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt belangrijk.
- Vaak voorkeur dynamische woonmilieus met veel voorzieningen en een levendige omgeving.
- Voorkeur voor wonen nabij OV.



Mobiliteitsoriëntatie

- Voornamelijk gericht op OV⁷.
- Beperkt autobezit⁸.
- Gemiddelde interesse in deelmobiliteit
- Inschatting parkeerbehoefte: < 1 per huishouden.

Starters



Kenmerken

- Jonger dan 35 jaar.
- Alleen of samen.
- Werkend.
- Lokaal georiënteerd of vanuit een grotere stad (met name Amsterdam en Utrecht).
- Hoge verhuisgeneigdheid (65%).



Woonwensen

- Lichte voorkeur voor grondgebonden woning (58%).
- Lichte voorkeur voor koopwoning (62%).



Locatiewensen

- Winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt belangrijk.
- Vaak voorkeur voor authentieke en dynamische woonmilieus met veel voorzieningen en een levendige omgeving.
- Voorkeur voor wonen nabij OV.



Mobiliteitsoriëntatie

- Voornamelijk gericht op OV⁹.
- Matig autobezit¹⁰.
- Gemiddelde interesse in deelmobiliteit
- Inschatting parkeerbehoefte: < 1 per huishouden.

⁶ Stec Groep (2020): Grip op woonbehoefte Hilversumse young professionals, studenten, internationals en stagiairs

⁷ CBS (2016): Transport en Mobiliteit.

⁸ CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

⁹ CBS (2016): Transport en Mobiliteit.

¹⁰ CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

Senioren



Kenmerken

- 75 jaar en ouder.
- Alleen of samen.
- Gepensioneerd.
- Lokaal georiënteerd.
- Lage verhuisgeneigdheid (20%).



Locatiewensen

- Dagelijkse (zorg)voorzieningen op loopafstand.
- Wonen vaak liever in een iets rustigere zone van een gebied.



Woonwensen

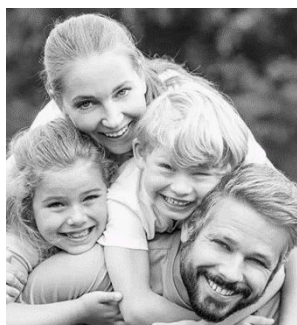
- Sterke voor een appartement (92%).
- Voorkeur voor huur (58%).
- Levensloopbestendig van meerwaarde.



Mobiliteitsoriëntatie

- Oriëntatie zowel op auto als op OV
- Relatief hoog autobezit¹¹ maar legt vaak minder kilometers af
- Inschatting parkeerbehoefte: tenminste 1 per huishouden.

Jongere gezinnen (< 35 jaar)



Kenmerken

- Thuiswonende kinderen.
- Werken vaak full- of parttime.
- Vrij hoge verhuisgeneigdheid (57%).



Locatiewensen

- Winkels voor dagelijkse boodschappen op fietsafstand.
- Kindervoorzieningen (opvang, scholen, speeltuin) van grote meerwaarde.



Woonwensen

- Voorkeur appartement (63%).
- Voorkeur voor koop (51%).



Mobiliteitsoriëntatie

- Leeftijdsgroep (ouders) gematigd gebruik van OV.
- Oriëntatie zowel op auto als op OV
- Leeftijdsgroep heeft hoog autobezit¹².
- Relatief hoge interesse in deelmobiliteit

Oudere gezinnen (> 35 jaar)



Kenmerken

- Thuiswonende kinderen.
- Werken vaak full- of parttime.
- Vrij lage verhuisgeneigdheid (28%).



Locatiewensen

- Winkels voor dagelijkse boodschappen op fietsafstand.
- Scholen en sport dichtbij van waarde.



Woonwensen

- Sterke voorkeur grondgebonden woning (84%).
- Sterke voorkeur voor koop (79%).



Mobiliteitsoriëntatie

- Leeftijdsgroep (ouders) gematigd gebruik van OV.
- Oriëntatie zowel op auto als op OV

¹¹ CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

¹² CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

- Leeftijdsgroep heeft relatief hoog autobezit¹³.
- Relatief hoge interesse in deelmobiliteit

Eenoudergezinnen



Kenmerken

- Thuiswonende kinderen.
- Werken vaak full- of parttime.
- Hoge verhuisgeneigdheid (71%).



Locatiewensen

- Vlakbij winkels voor dagelijkse boodschappen
- Kindervoorzieningen (opvang, scholen, speeltuin) van grote meerwaarde.



Woonwensen¹⁴

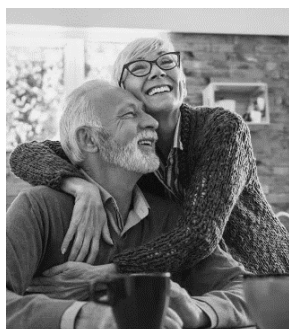
- Lichte voorkeur grondgebonden woning (58%).
- Lichte voorkeur koop (58%).



Mobiliteitsoriëntatie

- Leeftijdsgroep heeft vaak een auto¹⁵.
- Leeftijdsgroep (ouders) gematigd gebruik van OV.
- Relatief hoge interesse in deelmobiliteit

Empty Nesters



Kenmerken

- 55 tot 75 jaar.
- Alleen of samen.
- Werkend of met pensioen.
- Lokaal georiënteerd.
- Lage verhuisgeneigdheid (28%).



Locatiewensen

- Nabijheid van zowel dagelijkse voorzieningen (supermarkt) als andere voorzieningen (fysio, huisarts) is erg belangrijk.



Woonwensen

- Lichte voorkeur voor appartement (59%).
- Voorkeur voor koopwoning (66%).
- Levensloopbestendig van meerwaarde.
- Voorkeur voor woning met een extra kamer voor logé of hobby.



Mobiliteitsoriëntatie

- Leeftijdsgroep heeft vaak een auto¹⁶.
- Leeftijdsgroep maakt gematigd gebruik van OV.
- Gemiddelde interesse in deelmobiliteit

¹³ CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

¹⁴ Jongere eenoudergezinnen hebben een hogere verhuisgeneigdheid en hebben vaker dan gemiddeld een voorkeur voor een appartement en een huurwoning

¹⁵ CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

¹⁶ CBS (2020): Autobezit, leeftijd, 1 januari 2020 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking>

2 KANSRIJK PROGRAMMA VOOR ARENAPARK

2.1 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA

Het Arenapark is een gebied met veel potentie en grote ambities. Het toevoegen van 1.200 woningen betekent een aanzienlijke toevoeging aan de woningvoorraad in Hilversum. De druk op de woningmarkt in Hilversum is groot, waarmee de behoefte aan dit aantal woningen er is. Wel vraagt dit aantal woningen voldoende variatie en flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden. In deze paragraaf geven we een advies voor een kansrijk programma. Dit doen we op basis van de locatie, de positionering van het gebied met stedenbouwkundige uitgangspunten, de kansrijke doelgroepen en woonwensen en de wens om een divers aanbod in prijssegmenten te realiseren.

PROGRAMMA: GEMENGD PROGRAMMA MET VOORNAMELIJK APPARTEMENTEN



Het stedenbouwkundig plan voor het Arenapark biedt beperkt ruimte voor grondgebonden woningen. Voor de diversiteit in het gebied adviseren we een verdeling van circa 95% appartementen en circa 5% grondgebonden (Tabel 1). Het voorgestelde programma is gebaseerd op de woonbehoefte van de verschillende kansrijke doelgroepen. Daarnaast is rekening gehouden met beleidsuitgangspunten uit de woonvisie van Hilversum en de marktomstandigheden in Hilversum.

- Voor een groot deel van de appartementen adviseren we een prijs in de sociale sector, middeldure huursector en betaalbare koop (respectievelijk 33%, 20% en 30% van het totaal aantal woningen). Dit biedt een kans voor jongeren, starters, expats en andere doelgroepen met kleinere portemonnee. Het programma sluit daarmee aan op de uitgangspunten uit de Woonvisie van Hilversum.
- Voor het middensegment (huur en betaalbare koop) zijn de opgenomen prijssegmenten in relatie tot de oppervlaktes uitdagend binnen de huidige marktomstandigheden. De doelgroep die aangewezen is op dit segment is echter breed. Daarom is de aanbeveling om de ruimte te zoeken om de variatie in oppervlaktes in dit segment toch te realiseren, waar nodig met aanvullende beleidsinstrumenten. Met name voor betaalbare koop is de uitdaging om deze woningen te realiseren, betaalbaar te houden en terecht te laten komen bij de doelgroep middeninkomens waarvoor ze bedoeld zijn. Instrumenten die hieraan kunnen bijdragen zijn het opnemen van sociale koop in de doelgroepenverordening, KoopGarant, KoopSmarter en erfpachtconstructies.
- Binnen het sociale segment zien we ruimte voor een specifieke doelgroep, namelijk jongeren, waaronder MBO-studenten, onder de 23 jaar. Hiervoor

adviseren we (kleinere) studio's met een oppervlakte van ca. 25 m². Het gaat hier om zelfstandige studio's met enkele gedeelde voorzieningen (denk aan wasruimte). Deze studio's hebben een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Studenten en stagiairs verbonden aan een onderwijsinstelling, bijvoorbeeld het ROC, zijn vaak onder de 23 jaar. Alleen bij een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kunnen zij huurtoeslag ontvangen¹⁷. Vanwege deze specifieke groep en daarbij horende concept wijkt de minimale oppervlakte van een studio af van de oppervlakte die is genoemd in de Hilversumse doelgroepenverordening.

- Hiernaast adviseren we ook appartementen en beneden-bovenwoningen in het dure segment. Deze woningen zijn geschikt voor een diverse doelgroep: starters, gezinnen, empty nesters en senioren. Binnen de dure koop sector zien we ook mogelijkheden voor bijzondere woonconcepten zoals CPO-initiatieven.

	SEGMENT	AANDEEL	GROOTTE (GBO)	OPMERKING	DOELGROEP
Apparteme	Sociale huur laag (tot €442,46 ¹⁸ en tot €633,25 ¹⁹)	20%	25 – 60 m ²	Inclusief studio's voor jongeren met een prijs tot €442,46	Jongeren, (internationale) studenten, starters, senioren, spoedzoekers
	Sociale huur regulier (tot €763,47)	13%	50 – 80 m ²		Starters, gezinnen, senioren, empty nesters
	Midden huur (tot €936 ²⁰)	15%	45 – 65 m ²		Starters, senioren
	Midden huur plus (€936-1.144 ²⁰)	5%	60 – 80 m ²	Inclusief Friends woningen voor starters	Starters, senioren, expats
	Dure huur (>€1.144)	5%	>80 m ²	-	Expats, senioren, starters/urban professionals
	Betaalbare koop (tot €355.000 ²¹)	30%	50 – 80 m ²	-	Starters, senioren, expats
	Dure koop (>355.000)	7%	75 – 150 m ²	Inclusief CPO voor empty nesters/ouderen	Starters, gezinnen, senioren, empty nesters
Grondgebonden woningen	Beneden-boven woningen Dure koop	5%	80 – 120 m ²	-	Gezinnen, starters

TABEL 1 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA ARENAPARK

¹⁷ In het landelijke programma [Betaalbaar Wonen](#) is het voornemen opgenomen om deze leeftijdsgrens te verlagen van 23 naar 21 jaar.

¹⁸ Kwaliteitskortingsgrens

¹⁹ Eerste aftoppingsgrens

²⁰ Grond- en Huurprijzen Hilversum 2022

²¹ NHG-Grens 2022

KANSRIJKE WOONCONCEPTEN >>

Voor een aantrekkelijke ontwikkeling zien wij de volgende woonconcepten als kansrijk:

- **Appartementen met ruime en praktische bergingen** waar de bewoners spullen zoals een fiets, sportspullen of spullen voor een andere hobby kwijt kunnen. Ruimte voor spullen gerelateerd aan sport en het buitenleven past bij het karakter van het Arenapark als sportieve plek met verbinding met de natuur.
- **Levensloopbestendige appartementen.** Dit kan empty nesters en ouderen aantrekken op de locatie. Tegelijkertijd zijn deze appartementen door de aandacht voor toegankelijkheid ook interessant voor andere doelgroepen, zoals mensen met een mobiliteitsbeperking of gezinnen met jonge kinderen. Bij deze appartementen moet rekening gehouden worden met het bieden van een goede toegankelijkheid zowel in de woning, als naar de woning toe. Dit vraagt als vanzelfsprekend een lift, maar ook aandacht voor de toegankelijkheid van bijvoorbeeld buitenruimten.
- Appartementen met **een extra (slaap)kamer**. Ouderen en empty nesters kunnen deze kamer gebruiken voor het beoefenen van een hobby of het ontvangen van logés. Daarnaast kunnen appartementen met twee slaapkamers ook interessant zijn voor woningdelers (Friends-woningen). Dit geeft starters en jongeren op de woningmarkt een kans om een woning te krijgen. Ook voor startende stellen is een extra kamer interessant. Zij kunnen de extra kamer gebruiken als werkplek voor het thuis werken. De variatie aan doelgroepen maakt dat ook een variatie in woninggrootte gewenst is, oplopend tot 80m² in het sociale en middensegment.
- **Beneden-bovenwoningen met een groot balkon en gemeenschappelijk groen** met name voor jonge gezinnen. Om het Arenapark ook aantrekkelijk te maken voor gezinnen is het belangrijk dat er genoeg ruimte is om kinderen buiten te laten spelen. Door het realiseren van beneden-bovenwoningen met gemeenschappelijke buitenruimte kan deze ruimte geboden worden. Daarnaast kunnen beneden-bovenwoningen met een balkon en gemeenschappelijke ruimte ook interessant zijn voor empty nesters en vitale senioren die comfortabeler, maar nog altijd ruim willen wonen.
- Tot slot zien we ook kansen voor **innovatieve (collectieve) woonconcepten** zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperaties. Dit maakt het gebied interessant voor een bredere doelgroep en kan bijdragen aan de gemeenschapsvorming en ontmoeting. Met name voor doelgroepen zoals empty nesters, ouderen en gezinnen kan CPO interessant zijn om zelf invloed te hebben op hun uiteindelijke woning. Dit vraagt een actieve groep van toekomstige bewoners die bereid is om hier veel tijd en energie in te steken. Ook vanuit de gemeente vraagt dit extra aandacht, zeker gezien het intensieve programma op Arenapark. Voor het realiseren van CPO moeten in het Arenapark specifieke kavels aangewezen worden.



FIGUUR 1 INTERESSANTE VOORBEELDEN:

Wooncoöperatie ouderen Akropolistoren Amsterdam (CPO);

De Nieuwe Defensie (Utrecht): Beneden-boven woningen geschikt voor gezinnen; KOER (Rotterdam):

Hoogbouw met gemeenschappelijk groen.

FASERING >>

Vanwege de relatief grote omvang van de woningbouwontwikkeling in het Arenapark adviseren we de woningen te ontwikkelen in verschillende fases en dit mee te nemen in de ontwikkelstrategie van het hele gebied. Vanaf het begin moet zichtbaar zijn dat Arenapark een aantrekkelijk gebied is met ruimte voor een diversiteit aan functies en doelgroepen. We adviseren om dit terug te laten komen in de ontwikkeling van woningen. De nadruk kan in het begin liggen op de meer betaalbare segmenten en huurwoningen. Mensen die relatief snel op zoek zijn naar woonruimte zullen op deze manier Arenapark snel weten te vinden en voor levendigheid zorgen. De gefaseerde ontwikkeling sluit ook aan bij het advies van Stec²² over de huisvesting van jonge doelgroepen. Het zorgt ervoor dat de marktopname van de geplande segmenten gemonitord kan worden. Waar nodig is het dan mogelijk om bij te sturen. Ook kan aan de voorkant worden ingezet op flexibele plattegronden en adaptieve bouw, waarmee het aanbod ook in de toekomst kan meebewegen met ontwikkelingen in de woningbehoefte.

Ook de ruimtelijke fasering is van belang. Binnen het gebied kan gezocht worden naar zonering waarbij er een passende mix van doelgroepen en functies wordt

²² Stec Groep (2020): Grip op woonbehoefte Hilversumse young professionals, studenten, internationals en stagiairs

gezocht. Bijvoorbeeld een zone met iets meer rust en ruimte geschikt voor gezinnen en senioren, en een zone kleinere woningen en meer dynamiek voor kleine huishoudens. Op die manier kunnen verschillende ontwikkelingen aanspreken bij de variatie aan doelgroepen.

Op de korte termijn zien we kansen voor placemaking. Een combinatie van tijdelijke voorzieningen en eventueel huisvesting voor ca. 5 tot 10 jaar zorgt voor levendigheid in het gebied. Met name daghoreca (koffie, lunch en werkborrel; eventueel met flexwerkplekken) is kansrijk. Als er ruimte is voor tijdelijke huisvesting kan dit op de korte termijn bijdragen aan het terugbrengen van het tekort aan betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. Recent onderzoek laat zien dat placemaking bovendien positief bij kan dragen aan de businesscase van een gebiedsontwikkeling²³. Aandachtspunten hierbij zijn wel de uitstraling en het beheer van deze concepten, om te zorgen voor een kwalitatieve bijdrage aan het gebied.

2.2 KANSRIJKE AANVULLENDE VOORZIENINGEN

De profilering van het gebied als stedelijk, gezond en dynamisch vraagt om voorzieningen in het gebied die hieraan bijdragen. Voorzieningen moeten ondersteunend zijn aan de functies wonen, werken en ontmoeten. Belangrijkste hierbij is de bijdrage aan het gevoel van levendigheid. De compactheid van Hilversum maakt dat noodzakelijke voorzieningen eigenlijk nooit heel ver weg zijn. In Tabel 2 een matrix opgenomen waarin op basis van acht indicatoren mogelijke aanvullende functies voor het Arenapark zijn afgewogen op wenselijkheid en haalbaarheid. Hierbij weegt de verwachte marktbehoefte zwaar mee, omdat er anders risico is op leegstand en de ontwikkeling niet haalbaar is.

	WINKELS	HORECA	VRIJE TIJD	MAAT-SCHAPPELIJK
Marktbehoefte gebied				
Bijdrage leefbaarheid				
Synergie met andere functies				
Aansluiting bij kenmerken locatie				
Ruimtelijke inpassing				
Grondopbrengst				
Toekomstbestendigheid / flexibiliteit				
Maatschappelijk draagvlak				
EINDSCORE				

TABEL 2 MCA MATRIX VOORZIENINGEN

- **Winkels.** Het winkelaanbod in Nederland staat sterk onder druk. Enkel de dagelijkse sector, waarvan voornamelijk supermarkten, groeit nog. Gezien de nabijheid van andere supermarkten is dit niet passend en wenselijk binnen de

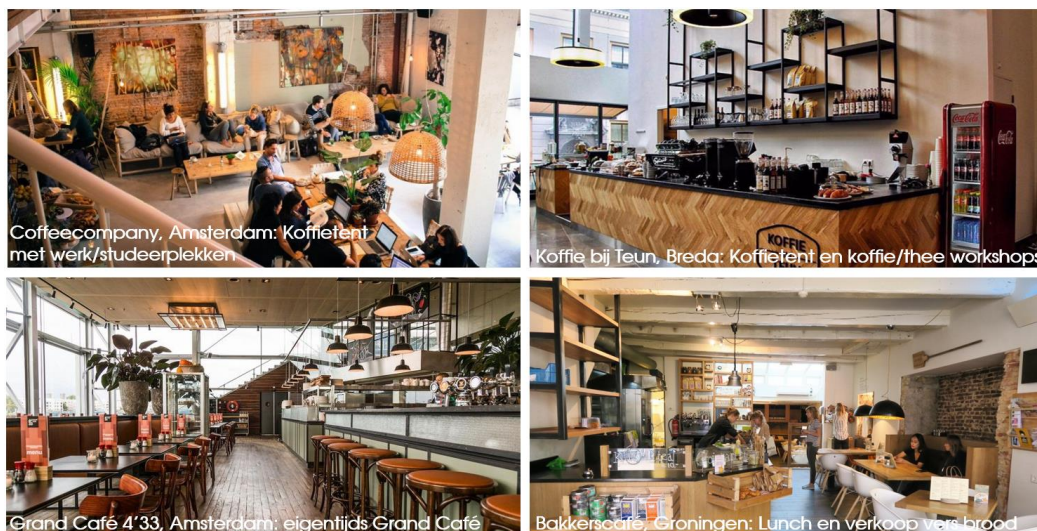
²³ [Gebiedsontwikkeling.nu](https://gebiedsontwikkeling.nu) (2022): Wat de strategische inzet van placemaking oplevert in gebiedsontwikkeling

gebiedsontwikkeling. Door de combinatie van wonen, werken en de aanwezigheid van een station zien we wel kansen voor een to go concept. Een dergelijk concept vraagt ca. 100 tot 350 m² BVO.

- **Horeca.** Horeca is een functie die veelal in een vroegtijdig stadium in gebiedsontwikkelingen wordt gerealiseerd, omdat het een positieve invloed heeft op de aantrekkelijkheid van het gebied. De vestiging van bijvoorbeeld een koffiezaak of lunchroom geeft het gebied daarmee een positieve impuls. Ook kan gekeken worden naar zogenaamde blurring concepten, waarbij horeca gecombineerd wordt met dagelijkse voorzieningen. Bijvoorbeeld door de verkoop van verse producten zoals brood. Gemiddeld vragen units 50 tot 75m² BVO.
- **Vrije tijd.** In de voorkeursvariant is al veel ruimte gereserveerd voor vrije tijd in de vorm van sport, met onder andere het zwembad en de action sports centre. Veel vrije tijdsfuncties hebben daarnaast een wijkoverstijgende, stadsverzorgende of zelfs regionale functie.
- **Maatschappelijke voorzieningen.** Het draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen stijgt door de toevoeging van woningen. Gedacht kan worden aan kleinschalige zorgvoorzieningen zoals een huisarts, fysiotherapeut en tandarts. Maatvoering voor deze voorzieningen ligt tussen de 50 m² en 120 m². Met de nadruk op appartementen in het woonprogramma en bestaande scholen in de directe omgeving, wordt er beperkt extra behoefte aan ruimte voor onderwijs verwacht. Wel is het aan te raden om binnen de ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen rekening te houden met de mogelijkheid om extra leslokalen te realiseren.

Er is op dit moment 6.000m² ruimte voorzien voor (maatschappelijke) voorzieningen in het Arenapark. Op basis van een algemene voorzieningenscan²⁴ is een eerste inschatting gemaakt of deze ruimte voldoende is gerelateerd aan het woonprogramma. Hierin is berekend dat er ruim 2.500m² aan voorzieningen nodig is op basis de toevoeging van 1.200 woningen. Voor onderwijs is rekening gehouden met de behoefte aan 2.900m². Op basis van deze inschatting is 6.000m² aan voorzieningen in het Arenapark voldoende. Er wordt dan echter geen rekening gehouden met bestaande overschotten/tekorten aan ruimte voor voorzieningen in Hilversum. Het is daarom aan te raden om een uitgebreid onderzoek naar de voorzieningen in Hilversum te doen, zodat Arenapark bij kan dragen aan de totale behoefte aan voorzieningen in Hilversum.

²⁴ Stipo (2012): Kennisbank Voorzieningenscan. Van mensen naar meters.



REFERENTIES HORECA ARENAPARK: HORECA WEL OF NIET GECOMBINEERD MET AANVULLENDE FUNCTIE/ACTIVITEIT

2.3 RANDVOORWAARDEN VOOR EEN AANTREKKELIJK WOONMILIEU IN ARENAPARK

Om te komen tot een succesvolle ontwikkeling van het Arenapark tot een aantrekkelijk woonwerkmilieu is een uniek concept en een sterk karakter voor het gebied essentieel. Een dergelijk concept en karakter zijn nodig om de kansrijke doelgroepen voor het Arenapark ook daadwerkelijk aan te trekken en een passend en fijn woongebied te bieden. Met name het aantrekken van de doelgroepen die groeien in de regio (o.a. ouderen en empty nesters), maar minder georiënteerd zijn op wonen in een woonwerkmilieu en daarnaast hoge eisen stellen aan hun woning en woonomgeving, zien wij als uitdaging. Een tweede uitdaging is het op de lange termijn trekken en behouden van doelgroepen die geen natuurlijke groei kennen in de regio, zoals jongeren en starters. Het is daarom van belang om te zorgen voor een gevarieerd aanbod aan kwalitatief goede woningen in een aantrekkelijke woonomgeving, wat daarmee in kan spelen op ontwikkelingen in de woonbehoeften. Het Arenapark heeft veel potentie om dit aantrekkelijke woonmilieu bieden. Om dit te laten slagen zien we een aantal concrete randvoorwaarden:

- **Verbinding van het gebied met de omliggende natuur** en aandacht voor groen in het gebied. Het Arenapark grenst aan het Goois Natuurreservaat Laapersheide. Dit biedt de kans een verbinding te maken met natuur in het Arenapark.
- Plekken in de **openbare ruimte en gemeenschappelijk groen voor ontmoeting en sport en speelplaatsen voor kinderen**. Om ontmoeting in de buurt te stimuleren en bewoners de plek te geven om fijn buiten te zijn.
- Een **goede en veilige bereikbaarheid** zowel binnen het Arenapark en de verbinding met andere plekken in Hilversum. Dit is van groot belang om het Arenapark geschikt te maken voor de diverse doelgroepen.

- Om de aantrekkelijkheid van het gebied te stimuleren adviseren we het gebied zoveel mogelijk autoluw te maken. Parkeerplaatsen kunnen zoveel mogelijk aan de rand van het gebied worden geplaatst. De aanwezigheid van het NS-station maakt dat het gebied aantrekkelijk is voor bewoners die gericht zijn op het OV. Daarnaast kan er ingezet worden op **deelmobiliteit**. Recent onderzoek laat zien dat zeven op de tien inwoners van Hilversum geïnteresseerd is in het gebruik van deelmobiliteit.²⁵ Dit sluit goed aan bij een deel van de beoogde doelgroepen, met name de starters. Hiermee kan verder voorkomen worden dat bewoners kiezen voor een eigen (tweede) auto. Vanwege het woon-werkkarakter van het gebied verwachten we dat parkeerplaatsen in het gebied dubbel kunnen worden gebruikt. Parkeeronderzoek moet uitwijzen welke ruimte precies nodig is en hoe dit kan worden ingevuld.
- Om het Arenapark aantrekkelijk te maken als woongebied, maar ook om de synergie tussen functies te optimaliseren, moeten de **doelgroepen voor wonen en werken ruimtelijk gezien goed op elkaar worden afgestemd**. We adviseren op elke ontwikkelkavel een mix van wonen en werken, waarbij de mate van mix wel per kavel verschilt en afhankelijk is van de beoogde doelgroepen. Zo dient het aandeel wonen in de ontwikkelkavel met grondgebonden woningen hoger te liggen dan in de ontwikkelkavel met appartementen voor jongeren/starters. Ook voor de ruimtelijke inpassingen van voorzieningen geldt dat dit zorgvuldig moet worden afgestemd op de (doelgroepen van) andere functies.



FIGUUR 2 VOORBEELDEN VAN 1. GEMEENSCHAPPELIJK GROEN (IN GEWORTELD WONEN, RIJSWIJK) EN 2. GROENE PARKEERCLUSTERS AAN DE RAND VAN HET GEBIED

Strootman Landschapsarchitecten en FARO architectuur/stedenbouw/research, O2d-environment, Synchroon, CG Concept, INBO, Reuvers Ontwikkeling en bouw

2.4 MEERWAARDE WOONPROGRAMMA ARENAPARK

Het beoogde concept in het Arenapark in Hilversum is in meerdere opzichten een meerwaarde voor Hilversum:

- Het Arenapark biedt de kans om een nieuw woon-werkmilieu met een campusachtige sfeer in Hilversum toe te voegen.
- Het Arenapark biedt de kans om ontbrekende segmenten toe te voegen in Hilversum. De locatie geeft de mogelijkheid om woningen in diverse

²⁵ Newcom Research & consultancy B.V. (2020): Onderzoek naar de mobiliteitsvisie 2040 onder stakeholders en inwoners van de gemeente Hilversum.

segmenten toe te voegen waaronder woningen het sociale segment (<€763,00) en in het middensegment (huur tot €1.100 en koop tot NHG-grens²⁶). Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente in de recent woonvisie²⁷.

- Het beoogde concept op Arenapark is een interessant concept voor jongeren en starters op de woningmarkt. Voor jongeren en starters is het momenteel lastig om een woning te vinden in Hilversum. Het realiseren van woningen in het Arenapark geeft jongeren en starters de kans om een passende (eerste) woning te vinden. Tegelijkertijd kan de ontwikkeling in het Arenapark ook bijdragen aan de woningbehoefte die ontstaat door vergrijzing: empty nesters en ouderen die graag kleiner en/of comfortabeler willen wonen. Het bouwen van woningen voor deze groepen zorgt ervoor dat deze huishoudens een (eengezins)woning achterlaten wat bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt.
- Het creëren van een gemengd woonwerkgebied draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het Arenapark en Hilversum. Door wonen en werken meer met elkaar te verbinden kunnen mobiliteitsstromen worden teruggebracht. Bovendien zorgt dubbelgebruik van bijvoorbeeld parkeren voor een betere benutting van de ruimte.
- Het ontwikkelen van woningen in het Arenapark kan de aantrekkelijkheid van het Arenapark vergroten en kan het gebied meer bij de rest van de stad betrekken. Aanvullende voorzieningen die ook gebruikt kunnen worden door bewoners uit andere delen van de stad spelen hierin ook een belangrijke rol.

2.5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In deze paragraaf bespreken wij de belangrijkste conclusies voor wonen in het Arenapark. Hierbij leggen we ook de verbinding met het eerder uitgevoerde onderzoek naar werkfuncties in het gebied.

- Er is voldoende marktruimte voor ca. 1.200 woningen in het Arenapark, uitgaande van de groei in de aankomende jaren in Hilversum zelf, de regio Gooi- en Vechtstreek en eventuele instroom vanuit omliggende steden zoals Amsterdam en Utrecht. De behoefte naar wonen in een woon-werkgebied vanuit de regio tot 2032 is echter niet heel erg ruim, namelijk 1.300 woningen. Het bieden van een stevig en onderscheidend concept is daarom van belang. Tegelijkertijd verwachten we dat de behoefteberekening aan de conservatieve kant is. Dit omdat Arenapark qua ligging en locatiekenmerken (bijvoorbeeld de ligging in een relatief grote plaats en nabij het station), aantrekkelijker is dan concurrerende woon-werkgebieden in de regio. Dit maakt dat het gebied ook aantrekkelijker is voor woningzoekenden buiten de regio Gooi- en Vechtstreek.
- Het Arenapark biedt de kans om ontbrekende segmenten toe te voegen in Hilversum, waaronder woningen het sociale segment (<€763,00) en in het

²⁶ NHG-grens 2022 = €355.000

²⁷ Woonvisie Hilversum 2021-2030 (2021): Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen.

middensegment (huur tot €1.100 en koop tot NHG-grens²⁸). Samen met de profilering van het gebied vormt het Arenapark een aantrekkelijk woonmilieu om jongeren en starters een plek te bieden in Hilversum.

- De groeiende huishoudensgroepen in de regio zijn met name gezinnen en senioren. Deze groepen sluiten minder vanzelfsprekend aan op de beoogde ontwikkeling van een woon-werkmilieu in het Arenapark dan bijvoorbeeld jongeren en starters. De groep is minder georiënteerd op wonen in een woon-werkgebied en stelt hogere eisen aan de woning en woonomgeving. Een uitdaging voor het Arenapark is om een aantrekkelijk woonmilieu voor deze groepen te creëren, waarmee ook deze groeiende groepen een plek kunnen vinden in het gebied. Dit vraagt om een sterk concept waarbij de volgende zaken een rol spelen:
 - Een goede menging van en synergie tussen woon- en werkfuncties van belang. Beide functies moeten elkaar niet in de weg zitten, maar elkaar aanvullen en waar mogelijk versterken. Denk bijvoorbeeld aan woningen voor personen die ook in het Arenapark werken, voorzieningen die aansluiten bij de bewoners van het Arenapark zoals plekken om te studeren en/ of werken en buitenruimte waar zowel de bewoners als de werknemers gebruik van kunnen maken in hun vrije tijd of pauze.
 - Een goede kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte is erg belangrijk.
 - Een mix aan woningen qua oppervlakte en betaalbaarheid zorgt ervoor dat een brede doelgroep kan worden aangesproken.
- Gezien de relatief grote omvang van het woonprogramma is het verstandig om de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren. Daarnaast zien wij mogelijkheden voor 'placemaking' met behulp van tijdelijke voorzieningen en eventueel woningen om het Arenapark op de kaart te zetten als aantrekkelijk (woon)gebied.
- Besteed aandacht aan een zorgvuldige inpassing van de verschillende woonconcepten en woondoelgroepen in het gebied in combinatie met de werkfuncties om tot een optimale synergie te komen. Het verschilt per woondoelgroep hoe aantrekkelijk het is om te wonen nabij werkfuncties. We adviseren daarom op elke ontwikkelkavel een mix van wonen en werken, waarbij de mate van mix per kavel verschilt en afhankelijk is van de beoogde doelgroepen. Op de ontwikkelkavel met grondgebonden woningen dient het aandeel wonen relatief hoog te liggen. Op de ontwikkelkavel(s) met appartementen voor jongeren/starters past een lager aandeel wonen.
- Ook voor de ruimtelijke inpassing van voorzieningen geldt dat dit zorgvuldig moet worden afgestemd op de (doelgroepen van) andere functies. Voorzieningen creëren reuring en passen daarmee het best in de gebieden met appartementen gericht op de jongere doelgroepen. Rond het (verplaatste) station is een logische plek voor voorzieningen en om reuring te creëren, gericht op de grootste loopstromen. Daarentegen dienen de voorzieningen wel verspreid door het gebied gerealiseerd te worden ten behoeve van de levendigheid.

²⁸ NHG-grens 2022 = €355.000

- Tot slot is het van belang aandacht te hebben voor de verhouding tussen het woon- en werkprogramma. In het onderzoek naar werkfuncties is geadviseerd om op langere termijn wellicht meer woningen toe te voegen om de verhouding tussen wonen en werken meer in balans te brengen, om te voorkomen dat bewoners het gevoel hebben dat ze op een werklocatie wonen. Op basis van de behoefte naar woningen in een woon-werkgebied en de groeiende doelgroepen in de regio is een toevoeging van 1.200 woningen echter al behoorlijk fors. Dat vraagt een stevig concept om wonen en werken goed te combineren. De bestaande oostelijke strook blijft echter primair gericht op werken, waardoor de toekomstige bewoners in beperkte mate gebruik zullen maken van dit deel van het Arenapark. In het te herontwikkelen gebied is de verhouding tussen wonen en werken ongeveer gelijk. Wij verwachten daardoor dat het aandeel wonen toereikend is in het beoogde programma en dat hier een aantrekkelijk woonklimaat kan worden gerealiseerd voor de toekomstige bewoners.

DEEL B

RESULTATEN MARKTONDERZOEK WONEN ARENAPARK

3 LOCATIE- EN CONCURRENTIE ANALYSE

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de planlocatie Arenapark in Hilversum en brengen we de kansen en risico's voor de beoogde ontwikkeling in beeld.

3.1 LOCATIE: ARENAPARK

Het Arenapark ligt in het Zuidoosten van Hilversum. De stad Hilversum ligt in provincie Noord-Holland en telt circa 91.235 inwoners²⁹. Het Arenapark is momenteel een kantoorlocatie. Er zijn meer dan 50 bedrijven gevestigd in meer dan 30 afzonderlijke gebouwen. Het Arenapark is hiermee de grootste kantorenlocatie van de regio Gooi- en Vechtstreek. Naast kantoren zijn er in het Arenapark ook een MBO college en sportvoorzieningen gevestigd. Aan de noordelijke rand van het Arenapark staat een aantal woningen en appartementsgebouwen en aan de Zuidkant grenst het gebied aan het Goois Natuurreservaat Laapersveld (Figuur 3). Het Arenapark is vanaf de snelweg binnen 5 minuten met de auto bereikbaar en ligt op minder dan 10 minuten lopen vanaf het treinstation Hilversum sportpark. In het Arenapark is ook een bushalte.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE ARENAPARK

Bron: Arenapark Masterplan 2020

²⁹ CBS (2021): Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio.

3.2 SWOT ANALYSE

Op basis van deskresearch van bestaande beleidsdocumenten, visies en plannen en een locatiebezoek is een SWOT-analyse opgesteld (Figuur 4). Hierin staat een samenvatting van de belangrijkste kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen voor het Arenapark als (gemengde) woonlocatie.

KWALITEITEN	KNELPUNTEN
• Zeer goede ligging en bereikbaarheid ten opzichte van andere steden. Het Arenapark ligt naast een treinstation. Zowel Utrecht, Amersfoort en Amsterdam zijn vanaf hier binnen ongeveer een half uur met de trein te bereiken. Daarnaast ligt het Arenapark ook naast een snelweg. Ook met de auto zijn Amersfoort, Utrecht en Amsterdam binnen ongeveer een half uur te bereiken. • Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen. Zowel sport, arts, scholen, natuur en het centrum van Hilversum zijn op loop- of fietsafstand. • Aanwezigheid van hoofdkantoor Nike zorgt momenteel al voor levendigheid en een sportief karakter binnen het gebied.	• Momenteel weinig tot geen woningen aanwezig op Arenapark. Wel al veel bedrijven aanwezig op de locatie. Ontwikkelen van een aantrekkelijk woon-werkmilieu is uitdagend. • De ruimtelijke uitstraling is in delen van het Arenapark matig. • Geen dagelijkse voorzieningen zoals supermarkt in het gebied zelf, huisarts binnen 10 minuten loopafstand. • Onaantrekkelijke route vanaf het station.
KANSEN	BEDREIGINGEN
• Ontwikkelen van een nieuw hoogstedelijk woonwerk-milieu in Hilversum. • Toevoegen nieuw woonmilieu in Hilversum. • Scholen (o.a. HIEC) vergroot aantrekkelijkheid voor gezinnen. • Mogelijkheden bieden voor doorstroom naar Arenapark vanuit andere wijken van Hilversum. • Instroom vanuit grote steden, met name Amsterdam en Utrecht. • Arenapark heeft al een onderscheidend profiel door de combinatie van werken, sport en de nabijheid van groen. Dit kan verder uitgebreid worden. Het onderscheidende profiel kan interessant zijn voor jongeren en starters.	• Hoge percentage aanwezige bedrijfsruimte is uitdaging voor het creëren van aantrekkelijk woonmilieu. • Concurrentie van aantrekkelijke woonwerkgebieden in andere (nabij gelegen) steden.

FIGUUR 4 SWOT ANALYSE

Bron: Bureau Stedelijke Planning

4 BELEID

In dit hoofdstuk gaan we kort in op het beleid met betrekking tot wonen in gemeente Hilversum.

WOONVISIE 2021 TOT 2030: HILVERSUMSE WONINGMARKT TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN >>

Hilversum gaat voor een woningmarkt waarin er voor iedereen een passende woning is. De woonvisie richt zich op thema's waar de gemeente invloed op uit kan oefenen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen drie niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente doen in samenwerkingen met partners en wat kan de gemeente (slechts) beïnvloeden? In de woonvisie staan de volgende vier thema's centraal:

- Hilversumse woningmarkt onder druk
- Ontbrekende schakels in de woningmarkt
- Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag
- Duurzame en energiezuinige woningen

Hilversumse woningmarkt onder druk

De woningmarkt in Hilversum staat onder een toenemende druk: er is een grote vraag naar woningen van zowel mensen uit Hilversum zelf en van buiten Hilversum. Dit zorgt ervoor dat het niet voor iedereen gemakkelijk is om een huis te vinden in Hilversum. De gemeente wil actief sturen om juist deze doelgroepen te helpen aan passende woonruimte. Dit gebeurt door:

- Woningbouw: 3.000 extra woningen
- Samenwerking met ontwikkelende partijen;
- Goede benutting van de bestaande woningvoorraad

Ontbrekende schakels in de woningvoorraad

De gemeente wil sturen op woningmarktsegmenten die momenteel ontbreken. Het ontbreken van bepaalde segmenten belemmert doorstroming. De gemeente wil inzetten op het toevoegen van deze ontbrekende segmenten door:

- Een goede benutting van bestaande woningen door kansen voor doorstroming te vergroten.
- Aanvullend woningen toevoegen in segmenten die het meest onderdruk staan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Ruimte bieden aan de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag

Mensen met een zorgvraag wonen vaker en langer zelfstandig thuis. Dit zorgt voor een grotere vraag naar reguliere woningen. De gemeente Hilversum wil in alle wijken mogelijkheden voor huisvesting bieden aan mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit doen ze als volgt:

- Voor ouderen meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen bieden, met aandacht voor zorg en ontmoeting.
- Voor andere zorgvragen voldoende aanbod verspreiden over de stad, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen op kunnen vangen.

Duurzame en energiezuinige woningen

In 2030 moet de CO₂-uitsoot ten opzichte van 1990 tot de helft gereduceerd zijn. Dit raakt de bestaande woningvoorraad. In de Transitievisie Warmte (TVW) is beschreven hoe gemeente Hilversum hier mee omgaat. In de TVW wordt voor de gehele bebouwde omgeving bepaald hoe Hilversum overstapt op andere warmtebronnen dan aardgas. Het is van belang dat de gemeente hierop een zo helder en eenduidig mogelijk beleid voert, op basis waarvan bewoners, ondernemers, projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bouwen aan de toekomst.

WOONAKKOORD REGIO GOOI EN VECHTSTREEK: SAMEN BOUWEN AAN EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO >>

Hilversum is onderdeel van de Gooi- en Vechtstreek. Deze regio werkt actief samen op het gebied van wonen. In 2021 hebben gemeenten in de Gooi- en Vechtstreek een nieuw woonakkoord gesloten met corporaties en de provincie Noord-Holland. In dit woonakkoord staat de vraag centraal hoe gewaarborgd wordt dat de Gooi- en Vechtstreek vitaal en toegankelijk blijft. Hiervoor zijn vier ambities geformuleerd:

1. **De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten.** Steeds meer mensen zitten in de knel op de woningmarkt. Ook wordt de kloof tussen huur- en koopmarkt groter. De regio wil dat mensen met lagere (midden)inkomens sneller een passende woning kunnen vinden. Om dit te bereiken gaat de regio tot 2040: meer betaalbare woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten.
2. **De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap).** Voor een toekomstbestendige en vitale regio wil de regio ook op de juiste plek de nieuwe woningen realiseren. Het behoud van karakteristieke landschappen en de groenblauwe kwaliteit is een speerpunt voor de regio. Om waardevolle landschappen te ontzien en toch aan de toekomstige vraag van woningen te voldoen, is de juiste woning op de juiste plek belangrijk. De Woonagenda, Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland geven richting aan dit belang.

3. **Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren.** Gemeenten en woningcorporaties staan de komende jaren voor een stapeling van opgaven. Dit vraagt om een integrale benadering.
4. **Waar maken: het regionale samenspel.** Waarmaken van de opgaven vraagt om een hecht en effectief regionaal samenspel. De afgelopen jaren is er veel samen bereikt in de regio. Dit blijft de basis voor een hecht samenspel: respect voor verschillende perspectieven en een constructieve houding waarin gemeenten, woningcorporaties en provincie elkaar verder helpen.

5 VRAAGONTWIKKELING HILVERSUM EN OMGEVING

5.1 WONINGMARKT HILVERSUM: LOKAAL EN REGIONAAL

Het onderzoeksgebied van dit marktonderzoek is bepaald aan de hand van de verhuisstromen naar Hilversum in de afgelopen jaren. In totaal vestigden zich tussen 2011-2020 97.789 personen in Hilversum. Van het aantal personen dat zich tussen 2011-2020 binnen Hilversum heeft gevestigd komt 52% uit de gemeente zelf. 48% van de personen komt uit een andere gemeente (Tabel 3). Het aandeel personen dat vanuit een andere gemeente naar Hilversum verhuist is relatief hoog. Dit duidt op een functionerende woningmarkt die duidelijk verder reikt dan alleen de gemeente zelf.

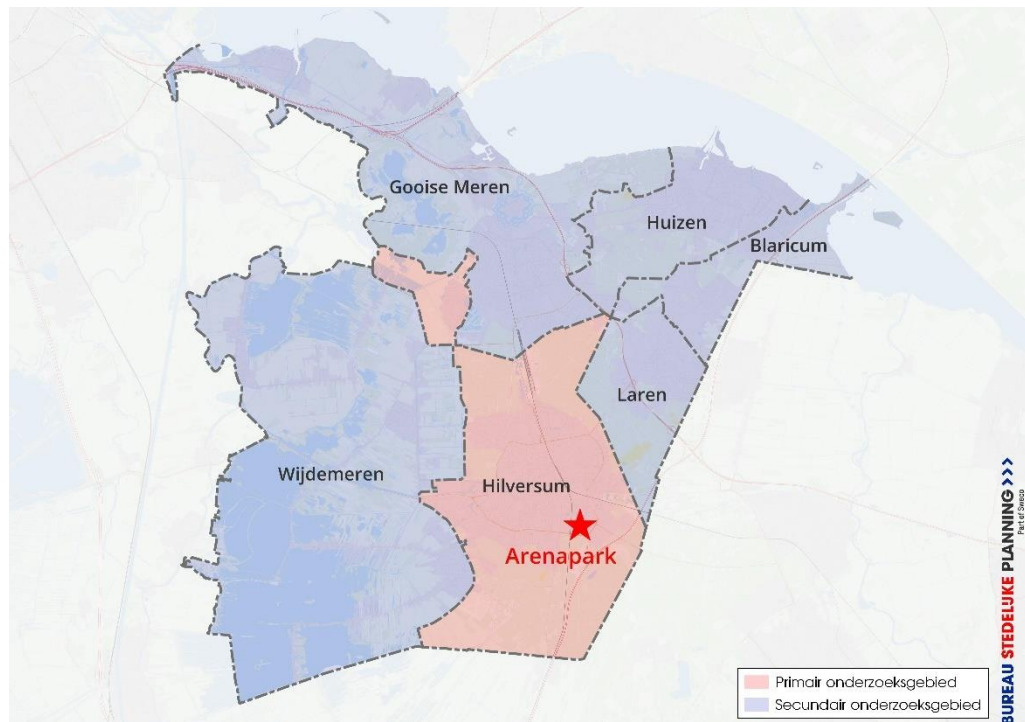
VERHUIZINGEN	AANTAL VERHUISDE PERSONEN
Binnen gemeente	50.817
Vanuit andere gemeente	47.062
Totaal	97.879

TABEL 3 AANTAL VERHUIZINGEN BINNEN HILVERSUM EN VANUIT ANDERE GEMEENTE 2011 - 2020

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2022)

Van het aantal verhuisde personen vanuit een andere gemeente komt een groot deel uit de gemeenten in de regio Gooi- en Vechtstreek (Blaricum, Gooise Meren, Huizen, Laren en Wijdemeren). De regio Gooi- en Vechtstreek heeft in 2021 het 'Woonakkoord regio Gooi- en Vechtstreek: samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio' gesloten. Hierin legt de regio gezamenlijke ambities vast met als hoofddoel: meer woningen realiseren. Vanwege de regionale woningmarkt, het gesloten regionale Woonakkoord en opgaven in de Gooi- en Vechtstreek kiezen we om naast de ontwikkelingen in Hilversum ook naar de ontwikkelingen in de hele regio te kijken (Figuur 5).

Naast de grote instroom vanuit de Gooi- en Vechtstreek komt, komt het grootste deel van de verhuisde personen uit Amsterdam. Ook zien we veel instroom vanuit andere (middel)grote steden in de buurt van Hilversum zoals Utrecht, Almere en Amersfoort en kleinere gemeenten nabij Hilversum zoals het voormalige Weesp (sinds maart 2022 onderdeel van Amsterdam) en Soest. Ondanks de relatief sterke verhuisrelatie met deze gemeenten nemen we deze gemeenten niet mee in het onderzoeksgebied. Dit maakt dat we in dit onderzoek uit van een terughoudende prognose van het aantal huishoudens.



FIGUUR 5 ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.2 HUISHOUDENSGROEI

STERKE HUISHOUDENSGROEI HILVERSUM EN GOOI- EN VECHTSREEK >>

In de aankomende 10 en 20 jaar groeit het aantal huishoudens in zowel gemeente Hilversum als in de hele regio Gooi- en Vechtstreek (Tabel 4).

- In gemeente Hilversum groeit het aantal huishoudens tussen 2022-2032 met 3.140 en tussen 2022-2042 met 4.825.
- In de regio Gooi- en Vechtstreek groeit het aantal huishoudens tussen 2022-2032 met 5.990 en tussen 2022-2042 met 8.705.

	2022	2032	2042	GROEI 2022- 2032	GROEI 2022- 2042
Hilversum	43.235	46.375	48.060	+3.140	+4.825
Regio Gooi- en Vechtstreek	109.265	115.255	117.970	+5.990	+8.705

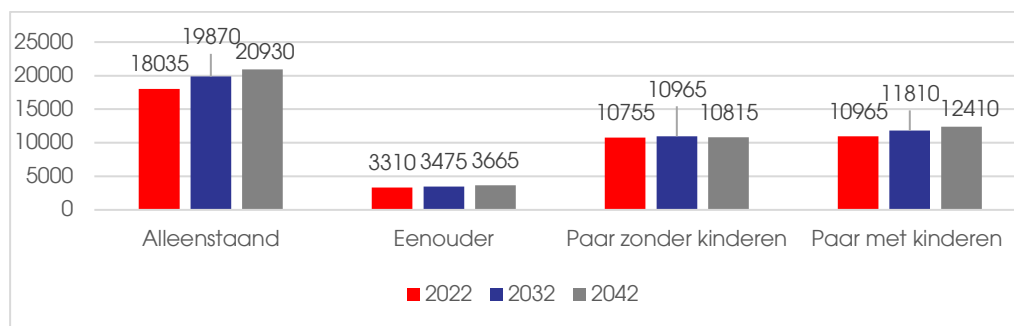
TABEL 4 HUISHOUDENSPROGNOSE 2022-2032 EN 2022-2042

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

GROEP ALLEENSTAANDEN GROEIT HET MEEST IN HILVERSUM EN IN DE REGIO >>

Momenteel is de huishoudensgroep alleenstaanden de grootste groep in Hilversum. De aankomende jaren groeit deze groep verder. Daarnaast groeit met name het aantal paren met kinderen (gezinnen) in Hilversum.

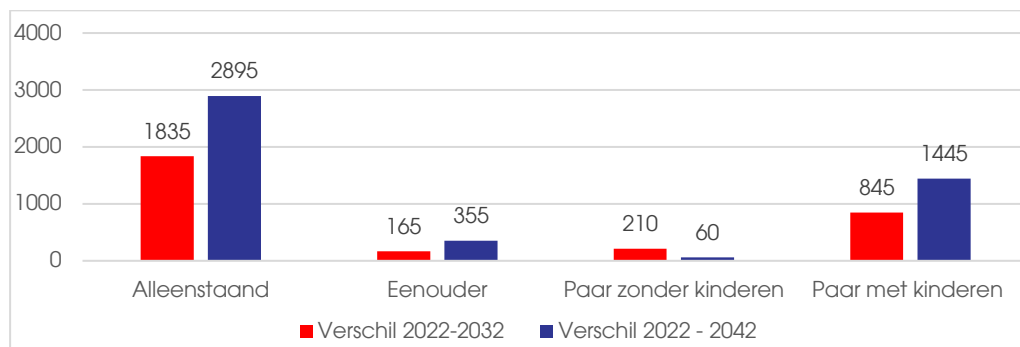
- Tussen 2022 en 2042 neemt het aantal alleenstaanden in Hilversum flink toe met 2.895. Dit kan voor een deel worden verklaard door de vergrijzende bevolking in Hilversum. Daarnaast neemt het aantal paren met kinderen in die periode ook flink toe met 1.445.
- Het aantal eenoudergezinnen en paren zonder kinderen nemen tot 2042 ook in mindere mate toe. Zij groeien tot 2042 respectievelijk met 355 en 60 (Figuur 6; Figuur 7).



FIGUUR 6 HUISHOUDENS NAAR TYPE IN HILVERSUM IN 2022, 2032 EN 2042

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

NB: In bovenstaande figuur in huishoudentype 'overig' niet meegenomen



FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENS IN HILVERSUM NAAR TYPE TUSSEN 2022-2032 EN 2022-2042

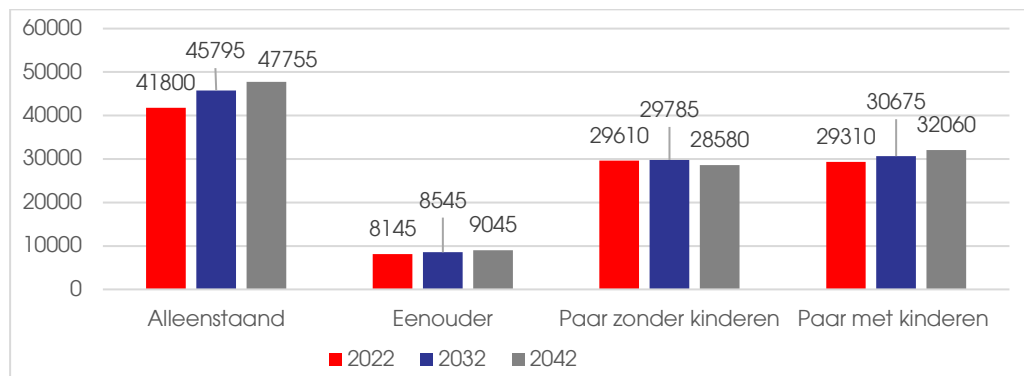
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

NB: In bovenstaande figuur in huishoudentype 'overig' niet meegenomen

De huishoudenssamenstelling in de Gooi- en Vechtstreek is vergelijkbaar met de samenstelling in Hilversum. Momenteel is de groep alleenstaanden de grootste groep in de Gooi- en Vechtstreek. Deze groep zal de aankomende jaren verder toenemen. Ook het aantal paren met kinderen neemt de aankomende jaren verder toe (Figuur 8; Figuur 9).

- Tussen 2022 en 2042 neemt het aantal alleenstaanden toe met 5.955. Ook in de hele regio kan dit voor een groot deel verklaard worden door vergrijzing. Het aantal paren met kinderen neemt in die periode toe met 2.750.

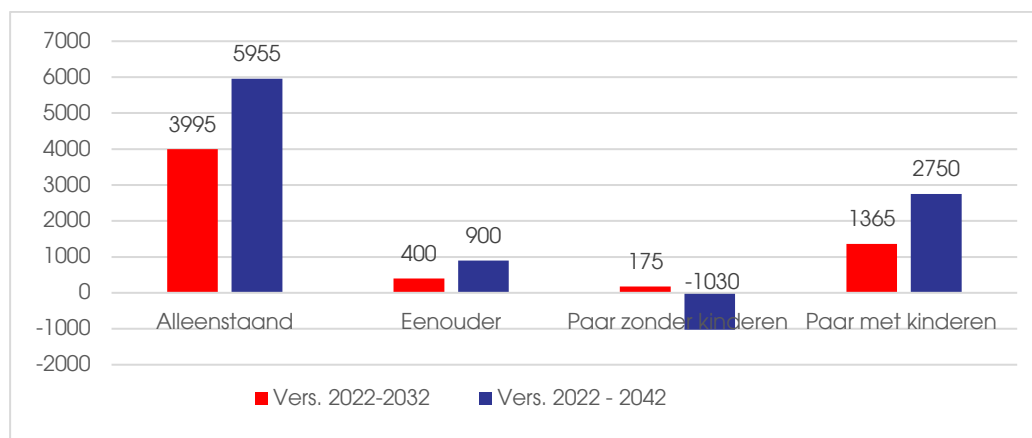
- Ook het aantal eenoudergezinnen neemt licht toe tussen 2022 en 2042 met 900. Het aantal paren zonder kinderen neemt in deze periode af met 1.030.



FIGUUR 8 HUISHOUDENS NAAR TYPE IN REGIO GOOI- EN VECHTSTREEK IN 2022, 2032 EN 2042

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

NB: In bovenstaande figuur in huishoudentype 'overig' niet meegenomen



FIGUUR 9 ONTWIKKELING HUISHOUDENS IN REGIO GOOI- EN VECHTSTREEK NAAR TYPE TUSSEN 2022-2032 EN 2022-2042

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

NB: In bovenstaande figuur in huishoudentype 'overig' niet meegenomen

5.3 HUISHOUDENSONTWIKKELING EN GESCHIKTHEID WOON-WERKMILIEU

De dynamiek die een woon-werkmilieu met zich meebrengt is uniek en niet te vergelijken met monofunctionele gebieden. Voor de ene huishoudensgroep is wonen in een woon-werkgebied aantrekkelijker dan voor de andere. Daarom gaan we ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van een woon-werkgebied in het Arenapark niet uit van de totale vraag naar wonen, maar brengen we specifiek de vraag naar wonen in een woon-werkgebied in beeld (Tabel 5). Bij het bepalen van de mengbaarheid van een huishoudensgroep is rekening gehouden met de kansrijke werkfuncties die in eerder onderzoek naar voren zijn gekomen: Media & ICT, HTSM, LSH en Business³⁰. De gedetailleerde inschatting van aantrekkelijkheid

³⁰ Deze sectoren zijn gerelateerd aan kantoren (ICT, Business) of bedrijfsruimten (HTSM, LSH)

van wonen in een gemengd woon-werkmilieu met de specifieke werkfuncties is te vinden in Tabel 5

- Op basis van de huishoudensontwikkeling en de mengbaarheid van de huishoudensgroepen is er een vraag naar wonen in een woon-werkgebied van ca. 4.200 tot 2032 en van ca. 7.400 tot 2042.

HUISHOUDENS- TYPE	HH 2022	HH2032	HH2042	ONTW. 2022-2032	ONTW. 2022-2042	MENGBAAR- HEID	AANTAL MENGBAAR TOT 2032	AANTAL MENGBAAR TOT 2042
Een-/tweepersoonshuishoudens								
Jongvolwassenen < 35 jaar								
Eenpersoons	7.825	7.765	7.305	-60	-520	90%	-	-
Tweepersoons	3.785	3.250	2.675	-535	-1.110	90%	-	-
Volwassenen 35 – 54 jaar								
Eenpersoons	9.030	9.170	9.465	140	435	90%	126	392
Tweepersoons	3.635	3.455	3.540	-180	-95	90%	-	-
Empty nesters 55 – 74 jaar								
Eenpersoons	14.485	15.060	13.845	575	-640	80%	460	-
Tweepersoons	15.070	14.115	12.025	-955	-3.045	80%	-	-
Senioren > 75 jaar								
Eenpersoons	10.460	13.800	17.140	3.340	6.680	50%	1.670	3.340
Tweepersoons	7.120	8.965	10.340	1.845	3.220	50%	923	1.610
Gezinnen								
Gezinnen < 35 jaar								
Eenouder	785	890	870	105	85	50%	53	43
Tweeouder	2.760	3.485	3.630	725	870	50%	363	435
Gezinnen > 35 jaar								
Eenouder	7.360	7.655	8.175	295	815	60%	177	489
Tweeouder	26.550	27.190	28.430	640	1.880	60%	384	1.128
Totaal	108.865	114.800	117.440	5.935	8.575		4.156	7.437

TABEL 5 PROGNOSE VRAAG NAAR WONEN IN EEN WOON-WERKMILIEU GOOI- EN VECHTSTREEK

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

* Overige huishoudens zijn niet meegenomen

Hilversum

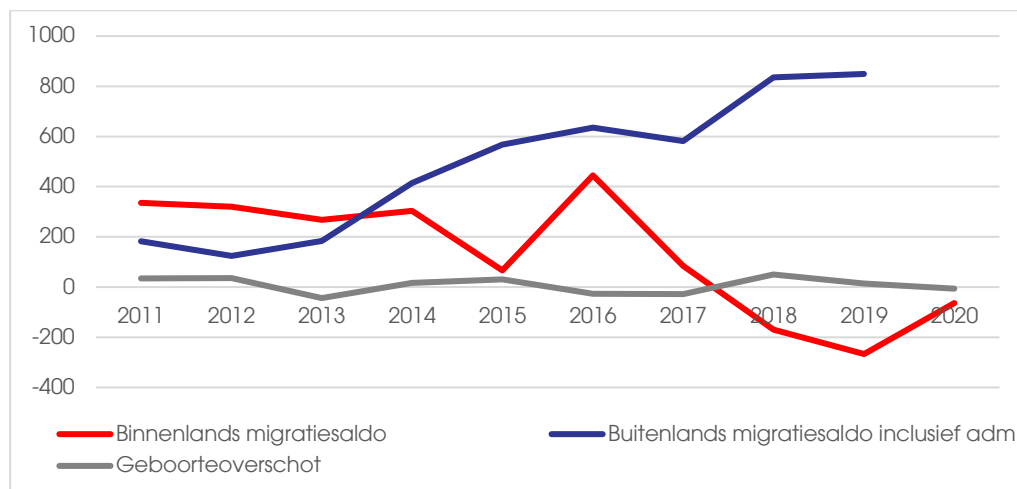
Bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijd aan voor de hele regio Gooi- en Vechtstreek. Op basis van deze ontwikkeling is de behoefte naar woningen in een woon-werkmilieu berekend. Om een beter beeld te geven van de ontwikkelingen in Hilversum vergelijken we de ontwikkelingen per huishoudens/leeftijdsgroep met de ontwikkelingen in Hilversum tot 2032. De volgende punten vallen dan op:

- In Hilversum groeit het aantal alleenstaanden < 35 jaar in de aankomende 10 jaar wel (+210). Het aantal tweepersoonshuishoudens <35 jaar neemt wel af (-200).
- Vergelijkbaar met de regio neemt in Hilversum de aankomende 10 jaar het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 35 – 54 jaar af (-185). Het aantal alleenstaanden in deze leeftijdsgroep neemt toe (+385).
- De ontwikkeling van één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 55-74 jaar (respectievelijk +430 en -20) en van 75 jaar en ouder (respectievelijk +810 en +615) in Hilversum is vergelijkbaar met die in de hele regio.
- De één- en tweeoudergezinnen in Hilversum nemen, vergelijkbaar met de regio, in beide leeftijdsgroepen toe in de aankomende 10 jaar. Met respectievelijk +80 en +375 voor één- en tweeoudergezinnen onder 35 jaar en +85 en +470 voor één- en tweeoudergezinnen boven de 35 jaar.

5.4 SCHOMMELEND MIGRATIESALDO EN INSTROOM VANUIT BUITENLAND

TOENEMENDE INSTROOM VANUIT HET BUITENLAND >>

- Het aantal gevestigde personen in Hilversum vanuit een andere gemeente was tussen 2011 en 2017 hoger dan het aantal personen dat vertrok vanuit de gemeente. Tussen 2018 en 2020 was dit licht negatief, maar inmiddels stijgt de lijn weer.
- Het aantal personen dat vanuit het buitenland zich in Hilversum vestigt, is sinds 2013 hoger dan het aantal personen dat uit Hilversum vertrekt. Sinds 2013 is er een stijgende lijn te zien.
- Het geboorteoverschot in de gemeente is de afgelopen jaren vrijwel gelijk gebleven schommelt rond nul: het aantal personen dat geboren wordt is dus vrijwel gelijk aan het aantal personen dat overlijdt (Figuur 10).

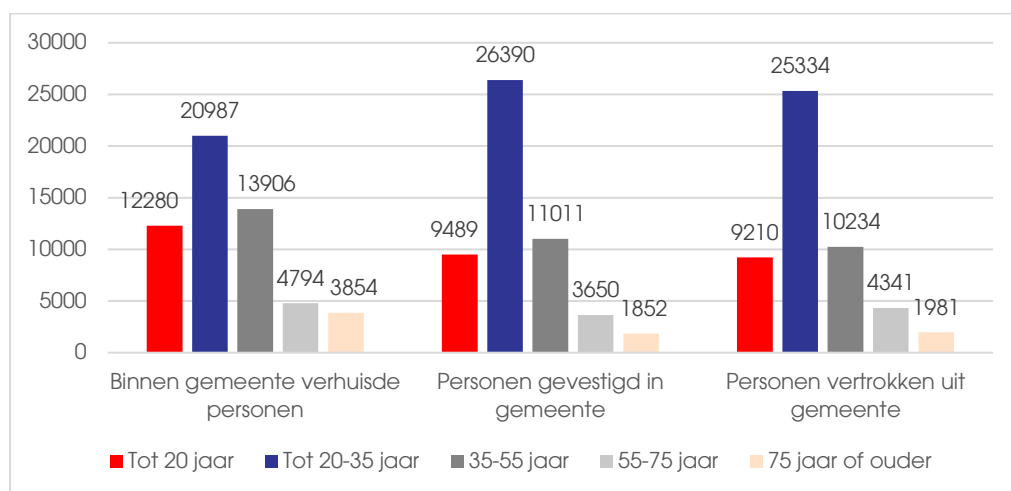


FIGUUR 10 BINNEN- EN BUITENLANDS MIGRATIESALDO EN GEBORTEOVERSCHOT

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2022)

VOORAL PERSONEN TUSSEN 20 – 35 JAAR VERHUIZEN >>

- Wanneer we kijken naar de verhuizingen zien we dat met name de groep personen tussen de 20-35 jaar veel verhuist. Dit geldt zowel voor verhuizingen binnen de gemeente als voor verhuizingen vanuit en naar Hilversum (Figuur 11).
- Naast deze leeftijdsgroep verhuizen ook personen onder de 20 jaar en personen tussen 35 en 55 jaar relatief veel. Dit kan worden verklaard door de verhuizingen van gezinnen met kinderen.
- Tussen de aantallen per leeftijdsgroep die zich in de gemeente vestigen en die uit de gemeente vertrekken zijn geen grote verschillen zichtbaar. Er is dus niet een leeftijdsgroep die significant meer naar Hilversum trekt dan vertrekt of andersom.

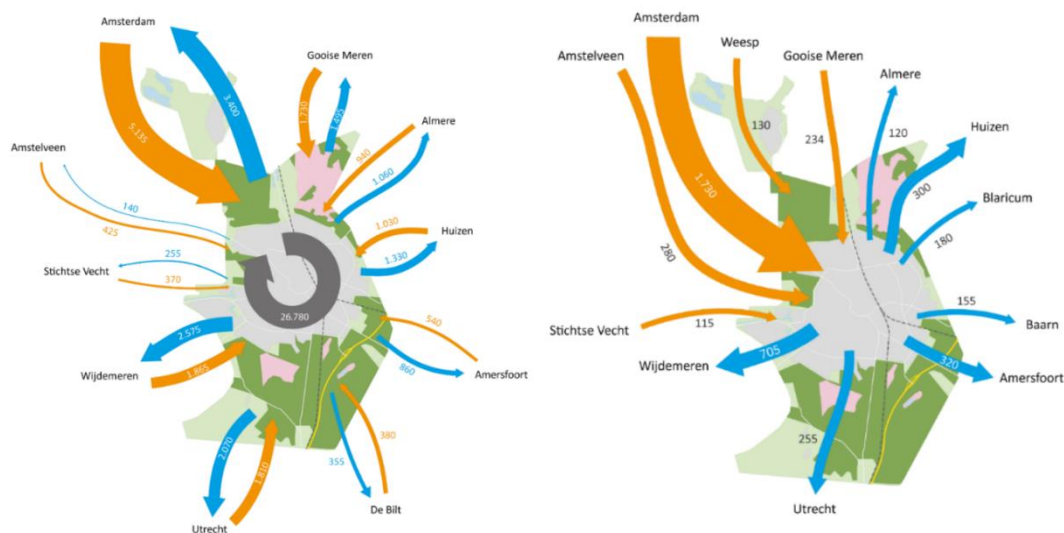


FIGUUR 11 VERHUISDE PERSONEN BINNEN, NAAR EN UIT GEMEENTE HILVERSUM NAAR LEEFTIJDGROEP 2011-2021

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2022)

INSTROOM VANUIT AMSTERDAM EN UTRECHT >>

Zoals eerder genoemd is er zowel in Hilversum als in de hele Gooi- en Vechtstreek een grote instroom van personen uit de grote steden Amsterdam en Utrecht. Het vestigingsoverschot van Amsterdam naar de Hilversum is sterk positief. Tussen 2015-2019 verhuisden er meer mensen van Amsterdam naar Hilversum dan andersom (Figuur 12).



FIGUUR 12 FIGUREN: TOP 10 VERHUISRELATIES HILVERSUM (LINKS) EN VESTIGINGS- EN VERTREKOVERSCHOTTEN HILVERSUM (RECHTS) 2015-2019

Bron: Woonvisie Hilversum 2021-2030: Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen (2021) met data CBS (2020)

Ook het migratiesaldo tussen van Amsterdam naar de hele Gooi- en Vechtstreek is positief.

- In 2019 en 2020 gezamenlijk zijn in totaal 2.820 huishoudens verhuisd van Amsterdam naar de Gooi- en Vechtstreek en 1.970 van de Gooi- en Vechtstreek naar Amsterdam (Tabel 6). Het migratiesaldo komt hiermee op 850.

VERHUIZING	AANTAL VERHUISDE HUISHOUDENS
Van Amsterdam naar Gooi- en Vechtstreek	2.820
Van Gooi- en Vechtstreek naar Amsterdam	1.970

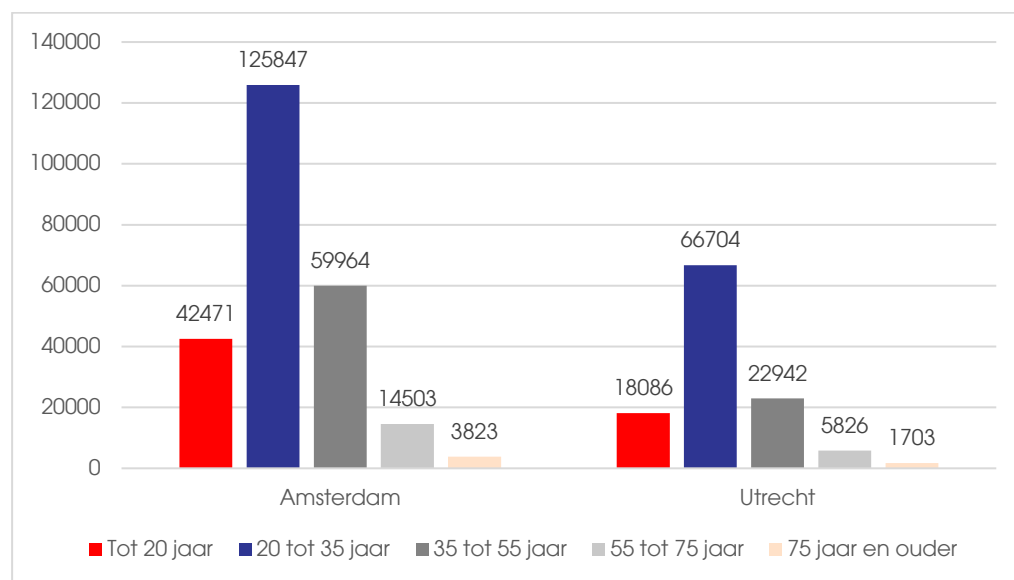
TABEL 6 AANTAL VERHUISDE HUISHOUDENS TUSSEN AMSTERDAM EN REGIO GOOI- EN VECHTSTREEK, 2019 EN 2020 GEZAMENLIJK

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van O&S Amsterdam: Wonen in de Metropoolregio 2021

- Binnen, naar en uit Hilversum verhuizen met name personen in de leeftijdsgroep 20-35 jaar³¹. Dit is ook de leeftijdsgroep die vooral vanuit Utrecht en Amsterdam naar een andere gemeente verhuist (Figuur 13).

³¹ Het gaat hier om alle verhuizingen naar alle andere gemeenten en niet specifiek om verhuizingen naar Utrecht en/of Amsterdam.

- Gezien de relatief grote groep huishoudens tussen de 20-35 jaar die verhuist vanuit Amsterdam en Utrecht zou het Arenapark ook voor huishoudens uit deze leeftijdsgroep interessant kunnen zijn.



FIGUUR 13 VERHUIZINGEN NAAR LEEFTIJDGROEP UIT UTRECHT EN AMSTERDAM 2017-2021

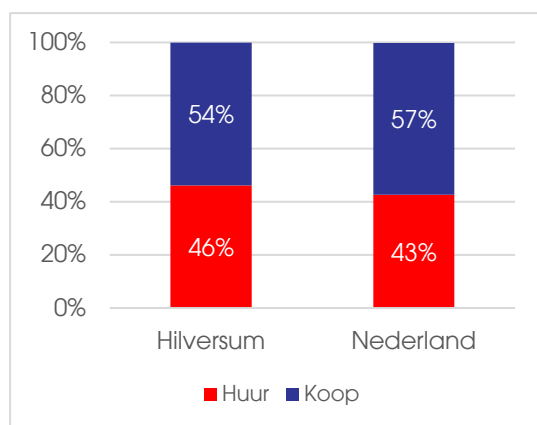
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2021)

6 AANBOD EN MARKTONTWIKKELING IN HILVERSUM

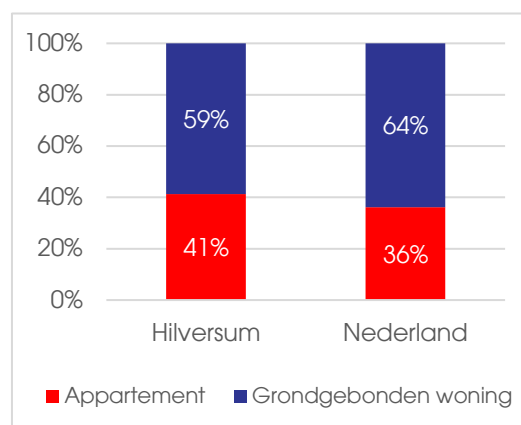
6.1 GEVARIEERD WONINGAANBOD

De woningvoorraad in Hilversum bestaat uit 42.979 woningen³² en is redelijk gevarieerd qua woningtype en verdeling tussen huur en koopwoningen.

- Van het totaal aantal woningen is het grootste deel een koopwoning (Figuur 15). Van het aantal huurwoningen is 65% in bezit van een woningcorporatie.
- Het grootste deel van de woningen is een grondgebonden woning (Figuur 14).
- In heel gemeente Hilversum staan er op 21-04-2022 op Funda 341 woningen te koop. Hiervan zijn er 159 beschikbaar en 182 in onderhandeling. Van de 341 woningen zijn er 229 een grondgebonden woning en 109 een appartement.



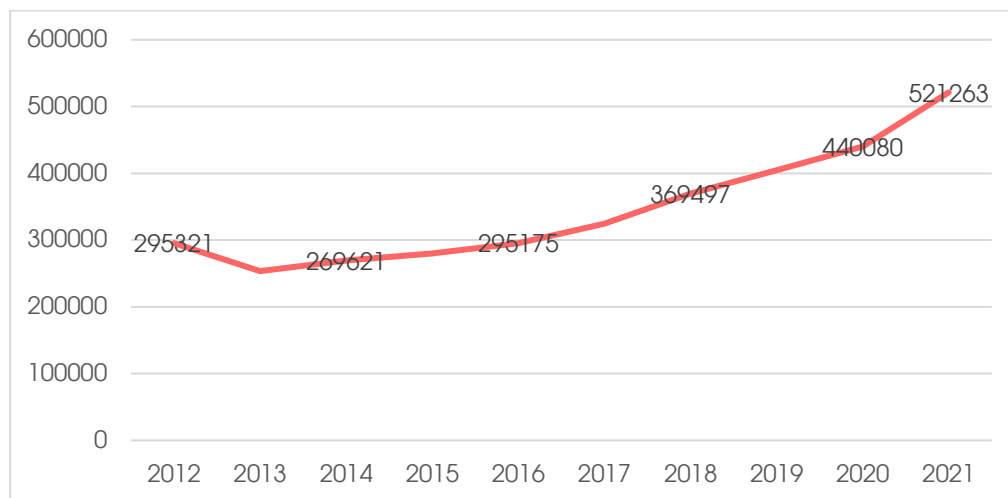
FIGUUR 15 HUIDIG AANBOD NAAR EIGENDOM
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2022)



FIGUUR 14 HUIDIG AANBOD NAAR TYPE
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2022)

- De afgelopen jaren is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Hilversum fors gestegen (Figuur 16). Waar de gemiddelde verkoopprijs van een woning in 2012 €295.321 was, was dat in 2021 in Hilversum €521.263. Dit betekent een stijging van 77% tussen 2012-2021. De gemiddelde verkoopprijs ligt ver boven het Nederlands gemiddelde van €386.714.

³² CBS: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, november 2021



FIGUUR 16 ONTWIKKELING GEMIDDELTE VERKOOPPRIJS WONING HILVERSUM

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS, Kaderster (2022)

HILVERSUM ZUIDOOST >>

Het Arenapark is gelegen in de wijk Hilversum Zuidoost. Hilversum Zuidoost is een woonwijk die eind 19^e – begin 20^e eeuw is gebouwd. In Hilversum Zuidoost staan in totaal 4.470 woningen.

- 51% van de woningen is een grondgebonden woning. Dit is minder dan het gemiddelde aantal grondgebonden woningen in Hilversum van 59%³³ en Nederland (64%).
- 61% van de woningen in Zuidoost is een koopwoning³⁴. Dit is hoger dan het gemiddelde percentage koopwoningen in Hilversum (54%) en Nederland (57%).
- De woningen in Hilversum Zuidoost zijn met een gemiddelde oppervlakte van 124 m² in vergelijking met het gemiddelde woningoppervlak in Hilversum (105 m²) relatief groot.
- Bovenstaande gemiddelden voor Hilversum Zuidoost geven niet het volledige beeld. Binnen de wijk Zuidoost zien we namelijk grote verschillen in de samenstelling van buurten, woonmilieus (en daarmee) doelgroepen. De woningen in het Arenaparkkwartier zijn voornamelijk eengezinswoningen (69%³⁵) en grotendeels koop (86%). Ook aan de oostkant van Arenapark, in het Schilderskwartier, staan voornamelijk eengezinswoningen (80%) en in het koopsegment (90%). Aan de noordzijde, in het Van Riebeeckkwartier, bestaat de woningvoorraad grotendeels uit meergezinswoningen (77%) en is er veel bezit van corporaties (60%).

³³ Hilversumincijfers.nl (2021)³⁴ CBSinuwbuurt.nl – Woningvoorraad – Wijken (2022)³⁵ https://cbsinuwbuurt.nl/#sub-buurten2019_perc_huurwoning_woningcorporatie

6.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

TOTALE PLANAANBOD HILVERSUM EN REGIO GOOI- EN VECHTSTREEK >>

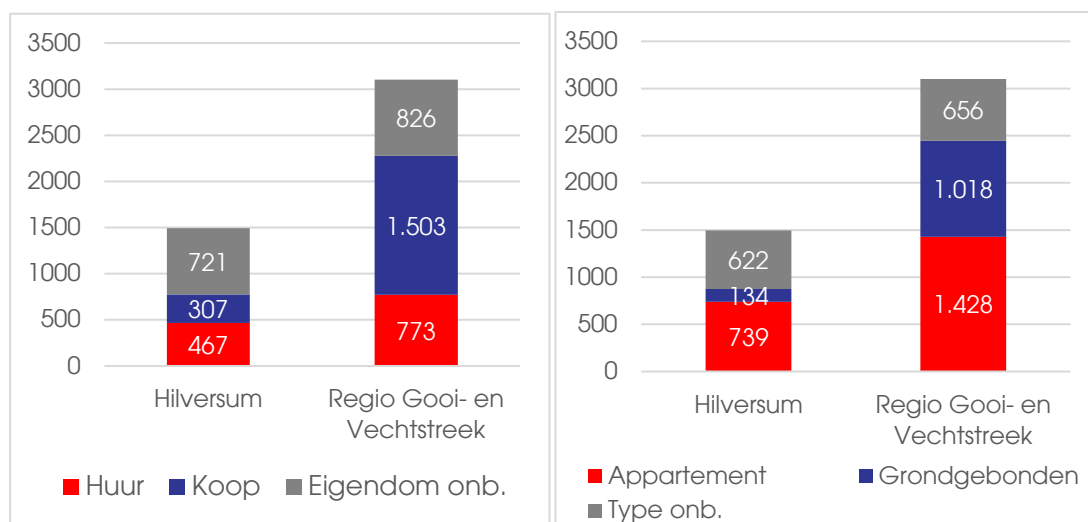
- In Hilversum zijn in totaal plannen voor ca. 6.100 woningen. Hiervan zijn er ca. 1.500 hard (Tabel 7).
- In de hele regio Gooi- en Vechtstreek zijn er in totaal plannen voor ca. 11.350 woningen. Hiervan zijn er ca. 3.100 hard.

	HARD	ZACHT	TOTAAL
Hilversum	1.495	4.590	6.085
Regio Gooi- en Vechtstreek	3.102	8.252	11.354

TABEL 7 PLANCAPACITEIT HILVERSUM EN REGIO GOOI- EN VECHTSTREEK

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Plancapaciteit.nl. NB: in de plancapaciteit is Arenapark zelf ook meegenomen. Dit is zachte plancapaciteit voor 1.000 woningen.

- Het grootste deel van de harde woningbouwplannen in Hilversum bestaat uit huurwoningen en appartementen. Ook is van een groot deel het eigendom (huur of koop) of type woning nog onbekend.
- In de hele regio Gooi- en Vechtstreek bestaat het harde planaanbod met name uit koopwoningen en appartementen. Ook in de hele regio is voor een groot deel van de woningen het eigendom of type nog onbekend (Figuur 17).



FIGUUR 17 HARDE PLANAANBOD HILVERSUM EN REGIO GOOI- EN VECHTSTREEK NAAR EIGENDOM EN TYPE

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Plancapaciteit.nl.

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD IN EEN WOON-WERKMILIEU

Zoals eerder besproken is wonen in een woon-werkmilieu voor de ene huishoudensgroep aantrekkelijker dan voor de andere. Gezien de ontwikkeling van een woon-werkgebied in het Arenapark brengen we specifiek de behoefte voor wonen in een woon-werkmilieu in beeld. Om te komen tot de behoefte naar wonen in een woon-werkmilieu brengen we eerst alle concurrerende plannen in de regio in beeld. Hierbij kijken we naar alle woningbouwplannen waar **a)** ten minste 100 woningen gerealiseerd worden en **b)** een woon-werkmilieu gerealiseerd wordt.

- In totaal zijn er in de Gooi- en Vechtstreek 18³⁶ plannen met 100 woningen of meer. Hiervan zijn er 4 hard. De harde plannen worden naar verwachting allemaal voor 2025 opgeleverd.
- Van alle harde en zachte plannen gezamenlijk zijn er (naast het Arenapark) 9 plannen voor een gemengd woon-werkgebied. Deze plannen zijn weergegeven in onderstaande tabel (Tabel 8).
- Op basis van een aantal kenmerken van deze beoogde ontwikkelingen is een concurrentiescore van de ontwikkeling bepaald. Ontwikkelingen met een woon-werkmilieu op een stedelijke locatie zien we als (zeer) concurrerend. Een aantal ontwikkelingen zien we als minder concurrerend, voornamelijk vanwege de ligging in een minder stedelijk milieu en minder centrale ligging.

In dit marktonderzoek richten we ons op de vraag naar wonen in een woon-werkmilieu in de regio Gooi- en Vechtstreek. Dit betekent dat we ook kijken naar concurrerende gebieden in deze regio. Desondanks kunnen woon-werkgebieden buiten het onderzoeksgebied maar wel (relatief) dichtbij Hilversum ook concurrerend zijn voor het Arenapark. Met name wanneer het Arenapark zich ook richt op groepen uit bijvoorbeeld Utrecht en Amsterdam kunnen woon-werkgebieden in deze steden ook concurrerend zijn. In dit licht kan de concurrentie op basis van alleen het aanbod in de regio worden gezien als een conservatieve inschatting.

³⁶ Exclusief Arenapark zelf

NAAM EN GEMEENTE	AANTAL WONINGEN ³⁷	TYPE LOCATIE	PROGRAMMA	SCORE ³⁸
Arenapark (Hilversum)	1.000/1.200	Rand Hilversum, huidige werkgebied.	Wonen + min. 12.000 m ² niet-woonfuncties, (kantoren, creatieve bedrijven en in beperkte mate retail en horeca).	N.v.t.
Stationsgebied (Hilversum)	260	Station Hilversum.	Wonen + 12.000 m ² niet-woonfuncties, waaronder kantoren, creatieve bedrijven en in beperkte mate retail en horeca.	++
Ter Syde (Wijdmeren)	590	Rand van dorp Loosdrecht.	Wonen + bedrijven.	+/-
Ter Gooi (Blaricum)	350	Huidige Ter Gooi ziekenhuis, rand van Bussum.	Wonen + bedrijven + zorg.	+/-
Crailo (Gooise Meren)	270	Rand van Bussum.	Wonen + werken veel ruimte voor groen.	+/-
Hunkemöller (Hilversum)	295	Momenteel distributiecentrum Oostkant van Hilversum. Nabij woningen en bedrijven.	Wonen + 2.000 m ² kantoorruimte + 8.000 m ² groen.	++
Korte Noorderweg (Hilversum)	278	Hilversum, nabij station en binnenstad.	Wonen + werken + groen.	++
Van Son (Hilversum)	174	Hilversum, nabij station en binnenstad.	Wonen + bedrijfsruimte.	++
Circusterrein (Hilversum)	550	Hilversum, in woonwijk.	Wonen + werken + maatschappelijke voorz.	++
P-Garage Noordse Bosje (Hilversum)	102	In binnenstad van Hilversum.	Wonen + winkels.	+
Totaal*	2.869			

TABEL 8 CONCURRENDE PLANNEN ARENAPARK

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van plancapaciteit.nl

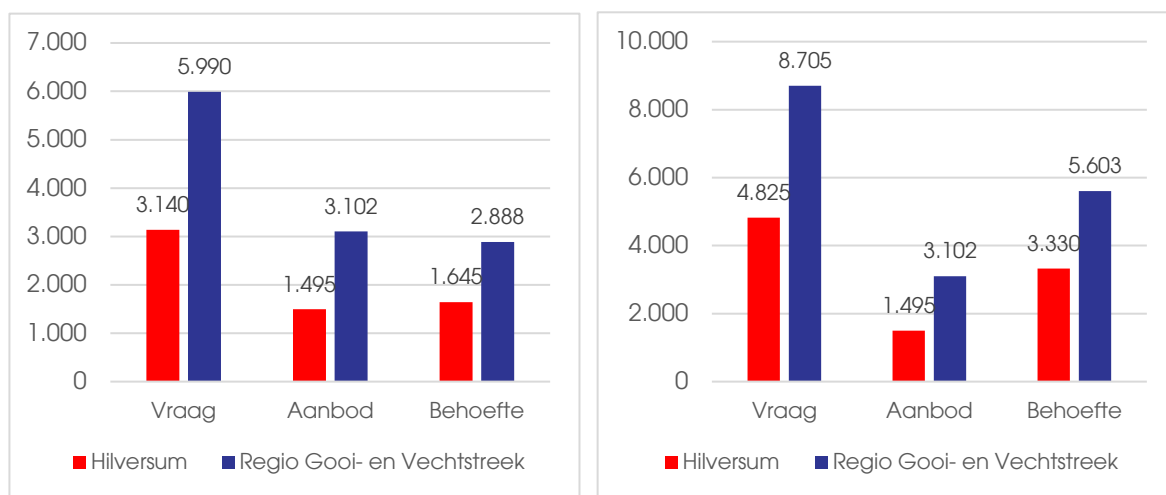
*exclusief Arenapark zelf

³⁷ Opgenomen in de plancapaciteit op plancapaciteit.nl³⁸ Concurrentiescore

7 BEHOEFTE WONEN OP ARENAPARK

Eerst brengen we de totale behoefte naar woningen in beeld door de vraag naar woningen te confronteren met het harde planaanbod (Figuur 18).

- De totale behoefte naar woningen tot 2032 in Hilversum is ca. 1.700 en tot 2042 ca. 3.330.
- De totale behoefte naar woningen tot 2032 in de regio Gooi- en Vechtstreek is ca. 2.900 en tot 2042 ca. 5.600.



FIGUUR 18 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE TOT 2032 EN TOT 2042 HILVERSUM EN GOOI- EN VECHTSTREEK

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van plancapaciteit.nl, huishoudensprognose Provincie Noord Holland (2021).

Op basis van de woonwensen uit de regio uit het WiMRA onderzoek³⁹ kunnen ook de kwalitatieve woonwensen van de huishoudens worden bepaald.

- 34% van de huishoudens in de Gooi- en Vechtstreek heeft een voorkeur voor een appartement en 48% voor een grondgebonden woning. 18% heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning of een appartement.
- 31% van de huishoudens in de Gooi- en Vechtstreek heeft een voorkeur voor een huurwoningen en 69% voor een koopwoning.

In bovenstaande alinea is kort ingegaan op de totale behoefte naar woningen in Hilversum en de Gooi- en Vechtstreek. Zoals eerder besproken is wonen in een woon-werkgebied zoals de beoogde ontwikkeling in het Arenapark voor de ene huishoudensgroepen aantrekkelijker dan voor andere. In onderstaande tabel is de behoefte naar wonen tot 2032 in een woon-werkmilieu weergegeven (Tabel 9).

- De behoefte naar wonen in een woon-werkmilieu is bepaald door het confronteren van de vraag naar wonen in een woon-werkmilieu (Tabel 5) met het aanbod van woningen in een woon-werkmilieu (Tabel 8). Voor het

³⁹ Onderzoek en Statistiek (2021): Wonen in de Metropoolregio 2021

berekenen van de behoefte zijn in het aanbod alle plannen voor een woon-werkmilieu meegenomen, ook de plannen die we beoordelen als matig concurrerend (zie beoordeling +/- in tabel 8).

- Tot 2032 is er in de regio een behoefte naar ca. 1.300 woningen in een woon-werkmilieu (Tabel 9). Dit biedt voldoende ruimte voor het ontwikkelen van 1.200 woningen in het Arenapark.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Tot 2032	4.156	2.869*	1.287

TABEL 9 VRAAG, AANBOD, BEHOEFTE WONEN IN EEN WOON-WERKMILIEU IN GOOI- EN VECHTSTREEK

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van plancapaciteit.nl, huishoudensprognose provincie Noord-Holland

*Zowel hard als zacht planaanbod. Planaanbod met onbekend oplevermoment is meegerekend tot aanbod 2032. Ook plannen die worden gezien als matig concurrerend zijn meegenomen.

BIJLAGE 1 MENGBAARHEID

Mengbaarheid op basis van de sectoren:

- Kantoren gerelateerd aan sport, technologie en media (Business; Media & ICT)
High Tech Maak (HTSM) en Life Sciences & Health (LSH)

	EEN + TWEE PERSOONS- HUISHOUDEN TOT 35 JAAR -Goed mengbaar	EEN + TWEE PERSOONS- HUISHOUDEN 35 - 54 JAAR -Over het algemeen goed mengbaar	EMPTY NESTERS -Over het algemeen mengbaar	SENIOREN -Enigszins mengbaar	GEZINNEN < 35 JAAR -Moeilijk mengbaar Conflicten verkeer en jonge spelende kinderen	GEZINNEN > 35 JAAR -Enigszins mengbaar afhankelijk zelfstandigheid en leeftijd kinderen
BUSINESS -Kantoorhoudende bedrijvigheid -Beperkte verkeersaantrekkende werking (focus op OV) -Geen milieuhinder	++	++	++	+	+	+ / ++
HIGH TECH MAAK EN LIFE SCIENCES & HEALTH (LSH) -Grotendeels bedrijfsruimten gerelateerd -Logistieke stromen aan- afvoer -Milieuhinder	+	+	-	--	--	--
MEDIA & ICT -Kantoorhoudende bedrijvigheid -Beperkte verkeersaantrekkende werking (focus op OV) -Geen milieuhinder	++	++	++	+	+	++
INSCHATTING GESCHIKTHEID GEMENGDE MILIEUS	90%	90%	80%	50%	50%	60%