

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
Cc College van B en W
Cc Pers

DATUM 17 november 2021
ZAAKNUMMER 1069255
BEHANDELD DOOR J. de Koning
TELEFOON (035) 629 2902
UW KENMERK -
BIJLAGEN -
BETREFT Beantwoording vragen art. 41-vragen van VVD over Ruimte voor werkgelegenheid

Geachte raads- en commissieleden,

Op 28 september 2021 heeft de fractie VVD vragen (*cursief*) gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over Ruimte voor werkgelegenheid. Hieronder treft u de vragen aan voorzien van een antwoord. Het college vindt het belangrijk om u op een goede wijze mee te nemen in de beantwoording van de vragen en dat vraagt om een toelichting vooraf.

Toelichting vooraf

Het kwantitatief en kwalitatief monitoren van ontwikkelingen in de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt is vrij complex en technisch. Doordat data steeds beter beschikbaar is groeit ook het aantal mogelijkheden om aanbod en leegstand in beeld te brengen. De beschikbare bronnen variëren echter sterk in gebruikte definitie, mate van nauwkeurigheid en zijn lang niet altijd complementair of vergelijkbaar. Op basis van de beschikbare bronnen proberen we een zo goed mogelijk kwantitatief en kwalitatief beeld te vormen van de markt voor werklocaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van LISA-data (werkgelegenheid), de Basis Administratie Gebouwen (BAG), monitoringsinstrumenten, definities en geografische afbakeningen van de provincie Noord-Holland en Plabeka (MRA). En tot slot de kennis en expertise van makelaars en onze accountmanagers bedrijven. We waren al bezig met het opstellen van de monitor Economie die binnenkort zal verschijnen. Die verzamelde inzichten gebruiken we nu vooruitlopend op de monitor voor beantwoording van deze artikel 41-vragen.

Een aantal begrippen zijn belangrijk voor het juist interpreteren van de gepresenteerde data. Deze lichten we hieronder toe.

- Voorraad – het totale areaal/volume aan bedrijventerreinen en kantoren dat in gebruik is.
- Beschikbaar aanbod – nieuw aanbod dat terstond uitgeefbaar is, aanbod aan bedrijventerreinen dat direct beschikbaar is voor de markt (gepland aanbod dat reeds bouwrijp gemaakt).
- Transformatie – Onttrekking van de werkvoorraad naar een nieuwe (of deels nieuwe) bestemming.

- Strategische voorraad – het benodigde aanbod dat direct beschikbaar moet zijn voor de markt om bedrijven die ruimte zoeken op korte termijn te kunnen huisvesten. Het ontwikkelen van werklocaties duurt gemiddeld drie tot acht jaar, daarom is het belangrijk een zogeheten strategische voorraad aan te houden.
- Leegstand – kantoren en bedrijfspanden die niet in gebruik zijn (tijdelijke invulling wordt meestal niet geregistreerd in de leegstandscijfers tenzij het een meerjarige invulling betreft).
- Courante versus incurante leegstand – niet alle leegstaande kantoren en bedrijfsruimten zijn (direct) geschikt om te verhuren/bedrijf te huisvesten. Wanneer het leegstaande aanbod courant is betekent dit dat het direct beschikbaar is voor de markt en als toekomstbestendig beschouwd wordt. Het incurante aanbod moet nog geschikt worden gemaakt voor de markt omdat het in de huidige staat niet (meer) verhuurbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gebrekkig onderhoud en uitstraling, het minimale energielabel C (verplicht vanaf 2023) en/of het verwijderen van asbest. Dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.
- Tijdelijke versus structurele leegstand – wanneer een pand langer dan drie jaar leeg staat of niet voldoet aan de wettelijk gestelde eisen dan wordt het in de leegstandscijfers meegenomen als incurant vastgoed en daarmee als structurele leegstand beschouwd.
- Fictieleegstand – Voor kantoren wordt 8% en voor bedrijfsruimte wordt 5% tot 6% courante leegstand op de totale voorraad aangehouden als een gezonde fictieleegstand in een gemeente. Hiermee is er kwantitatief voldoende ruimte beschikbaar voor verplaatsing en doorgroei van bedrijven. Kwalitatief is het belangrijk om een gevarieerd aanbod beschikbaar te hebben, dat laat het percentage niet zien.

Er bestaat geen eenduidige formule of bron waarmee eenvoudig een compleet beeld van de werklocatiemarkt gegeven kan worden. Uit alle beschikbare data, rapportages en lokale kennis is wel een heldere rode draad te herleiden wat een goed handvat biedt voor beantwoording van de gestelde vragen. Samengevat leidt dit tot het volgende vereenvoudigde beeld:

Tabel 1: Overzicht Ruimte voor Werken (cijfers gaan over het jaar 2020)

	Formele bedrijven-terreinen	Formele kantorenlocaties	Alle kantoren in Hilversum (incl formele locaties)	Informele werklocaties (niet-wonen)*
Voorraad	86,4 hectare	157.000 m ²	671.730	1,1 mln m ²
Beschikbaar aanbod**	0 hectare	0 m ²	0 m ²	Niet bekend
Gepland aanbod	5 hectare	55.000 m ²	← 55.000 m ²	0 m ²
Transformatie	7 hectare	0 m ²	Geen totaalbeeld	Geen totaalbeeld
Leegstand	4,3%	4%	10%	3,2 tot 4,2%
Courante leegstand***	4%	2,3%	5,9%	2 tot 3%
Norm gezonde (courante) frictie-leegstand****	5%	8%	8%	5 tot 8%
Conclusie	Krappe markt	Zeer krappe markt	Krappe markt	Zeer krappe markt

* Onder niet-wonen worden alle type bedrijfspanden verstaan (incl kantoren, bedrijfspanden, winkels, industrie, horeca etc.)

** Gaat om direct beschikbaar nieuw gecreëerd aanbod voor werken

*** Voor de bedrijventerreinen en informele werklocaties is het een inschatting o.b.v. de aanwezige kennis

**** Met de Provincie Noord-Holland en Plabeka (MRA) is afgesproken 8% als gezonde frictieleegstand te beschouwen

In de tabel hieronder is, conform Economisch Perspectief en de gestelde artikel 41 vragen, op basis van 1% werkgelegenheidsgroei per jaar het benodigde aanbod naar type werklocatie weergegeven.

Hierbij de opmerking dat de vraag naar kantoren zowel op de formele als informele werklocaties ingevuld kan worden.

Tabel 2: Beschikbaar aanbod nodig bij 1% groei obv het Economisch Perspectief (afgerond)

Nieuw te ontwikkelen	Strategische voorraad*	Bij 1% groei per jaar nodig (circa 500 banen per jaar)	Totaal benodigde toevoeging in 2040
Formele bedrijventerreinen	6,85 hectare	1,7 hectare	38,35 hectare
Formele kantorenlocaties	6.120 m ²	1.500m ²	34.262 m ²
Informele werklocaties (kantoren)	17.400 m ²	4.350 m ²	97.410 m ²

* Dit is het aanbod dat je nu beschikbaar zou moeten hebben om in veranderingen in de vraag te kunnen voorzien. Ieder jaar komt daar de jaarlijkse ruimtebehoefte bij om zo de strategische voorraad op peil te houden (2^e kolom).

Tabel 1 laat zien dat er momenteel geen direct beschikbaar aanbod is en dat de courante leegstand in Hilversum onder frictieniveau zit. Daarmee is er sprake van een zeer krappe markt. Om een gezond frictieniveau (van 8%) te bereiken is voor kantoren een toevoeging van circa 20.000m² nodig. Daarnaast laat tabel 2 zien dat een strategische voorraad van opgeteld circa 23.500m² aan kantoren en circa 7 hectare bedrijventerrein nu beschikbaar moet zijn bij een groei van 1% van de werkgelegenheid conform het Economisch Perspectief. Uitgaande van uitgifte/verhuur/verkoop komt daar ieder jaar 1,7 hectare bedrijventerrein en bijna 6.000m² voor kantoren bij.

Conclusie: realisering van het geplande aanbod aan kantoren en bedrijventerreinen is hard nodig om (deels) in de vraag op de korte termijn te kunnen voorzien. Daarnaast zal nu gestart moeten worden met verkenningen waar en hoe nieuwe ruimte voor werken gerealiseerd kan gaan worden om ook op de langere termijn in de ruimtebehoefte te kunnen voorzien.

Hieronder beantwoorden we de gestelde vragen en duiden we de cijfers van bovenstaande tabel.

Antwoorden op de gestelde vragen

1. *Hoeveel m² werklocaties is op dit moment aanwezig in Hilversum, onderverdeeld in gangbare categorieën (formele bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties).*

Formele bedrijventerreinen

De in gebruik zijnde voorraad is in de tabel hiervoor naar type werklocatie uitgesplitst. Daarnaast is er 5 hectare gepland aanbod. Dit gaat om Crailo, bedrijventerrein van drie gemeenten samen. In de monitor Plabeka staat dit nog als zacht plan opgenomen (nog niet in een bestemmingsplan vastgelegd, wel voorzien) omdat het over het jaar 2020 gaat, toen was het bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Voor bedrijventerrein Crailo geldt een verdeling van 3,5 hectare aaneengesloten bedrijventerrein en 1,5 hectare verdeeld over de kazernegebouwen en het woongebied. Deze 1,5 hectare betreft dus in feite meer een informele werklocatie. Daar tegenover staat verlies van hectares bedrijventerrein door transformatie. Met name in 1221 waar locaties als Liebergerweg (met Hunkemöller, Venetapark) en Korte Noorderweg, samen goed voor 7 hectare, worden getransformeerd van een werklocatie naar een gemengde woon-werklocatie. Onze formele bedrijventerreinen: Bedrijventerrein Kerkelanden, Havenkwartier, Zeverijnstraat (samen ZuidWest), Korte Noorderweg, Mussenstraat/Werf 35, Liebergerweg, Oude Amersfoortseweg, Media Park, Crailo.

Formele kantorenlocaties

De in gebruik zijnde voorraad is in tabel 1 naar type werklocatie uitgesplitst. Daarnaast heeft Hilversum momenteel een gepland planaanbod tot 2030 van 55.000m² op de formele kantorenlocaties, te weten 45.000m² op Arenapark (was 87.000m²) en 10.000m² in het Stationsgebied tot 2030. Hilversum heeft momenteel nog geen gepland aanbod na 2030. Onze formele kantorenlocaties: Arenapark, Laapersveld, Stationsgebied Hilversum.

Alle kantoren in Hilversum (incl formele locaties)

Naast de voorraad kantoren op de formele kantorenlocaties is ook de totale voorraad aan kantoren in heel Hilversum bekend. Dit gaat dan om zowel de kantoren op de bedrijventerrein, formele kantoorlocaties als in de rest van de stad (centrum, woonwijken, buitengebied). Voor wat betreft transformatie is helaas geen totaalbeeld beschikbaar. In de afgelopen jaren zijn diverse locaties geheel of gedeeltelijk onttrokken aan de markt door transformatie. Of hiervoor is planvorming gaande. Voorbeelden zijn Lucent, Heuvellaan 50, de Grote Sigarenfabriek, Van Son, Silverpoint en de Wybertjesfabriek.

Informele werklocaties

De in gebruik zijnde voorraad aan niet-wonen is weergegeven in de tabel. Dit is een relatief nieuwe manier van meten op basis van microdata waarbij een goed onderscheid naar verschillende type functies nog niet mogelijk is. Het aantal m² betreft de gebruiksoppervlakte volgens de BAG.

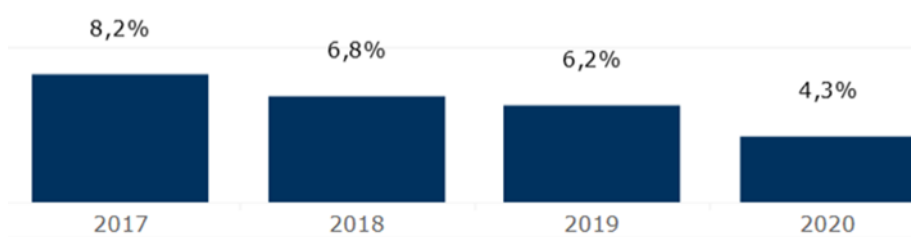
Onze informele werklocaties: Alles wat niet op de formele werklocaties ligt, ook wel gemengde werkmilieus genoemd.

2. *Hoeveel m² werklocaties staat op dit moment leeg in Hilversum, onderverdeeld in dezelfde gangbare categorieën (formele bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties)? Hoe is de trend in deze leegstand als we vijf jaar terugkijken?*

Formele bedrijventerreinen

In de afgelopen jaren is de leegstand aan bedrijfsruimte op bedrijventerreinen afgenomen van 8,2% in 2017 tot 4,3% in 2020. Hiertoe behoren de Korte Noorderweg en Liebergerweg, beide ontwikkellocaties. Daarmee is de inschatting van de courante leegstand (4%) conservatief te noemen. Verder is nog sprake van beperkte leegstand op de Oude Amersfoortseweg en op bedrijventerrein Kerkelanden. Het Media Park zit nagenoeg vol en dat geldt ook voor de andere bedrijventerreinen in Hilversum.

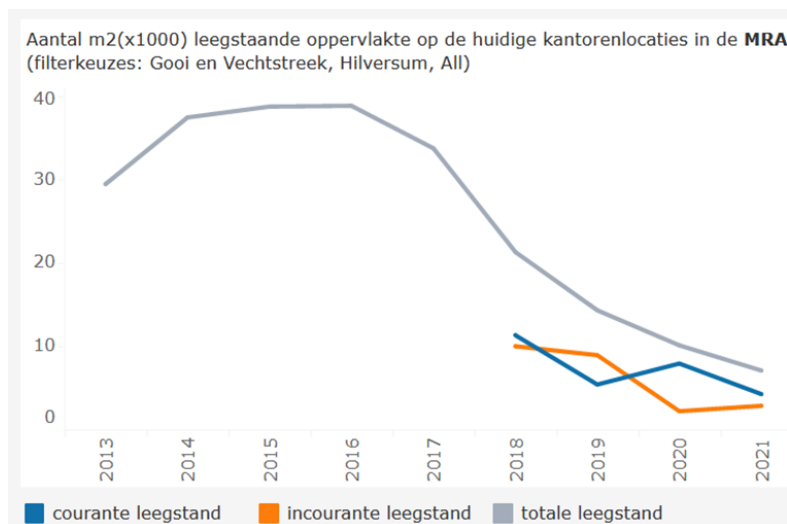
Leegstand (% leegstaande m²) in de gemeente Hilversum



Bron: Dashboard Werklocaties Plabeka

Formele Kantorenlocaties

In de afgelopen jaren is de leegstand aan kantoren meters op onze formele kantorenlocaties in Hilversum fors afgenomen van circa 21% in 2017 naar 4% in 2021. Het gaat in absolute zin nog om circa 7.000m² leegstand, waarvan 4.000m² als courant beschouwd wordt en 3.000m² als incurant. Dit betreft ruimte op het Arenapark.



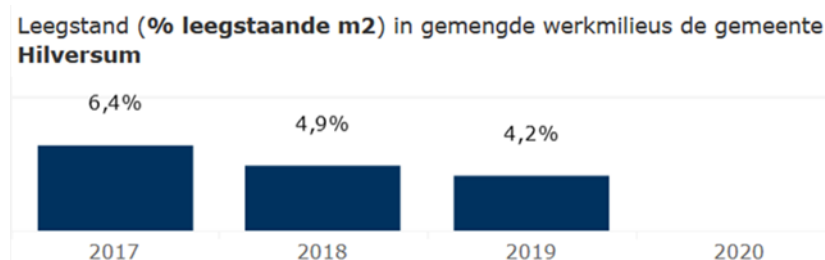
Bron: Dashboard Werklocaties Plabeka

Alle kantoren in Hilversum (incl formele locaties)

Het beeld van de kantorenleegstand op de formele kantorenlocaties is hiervoor gegeven. De kantorenleegstand op de informele werklocaties zit vooral in het centrum en verspreid over de woonwijken. Voorbeelden hiervan die nu nog in de cijfers zitten zijn [Heuvellaan 50](#) (gaat herontwikkeling plaatsvinden) en de [Vioolkist](#), die krijgt nieuw leven. Denk ook aan de vele kantorenvilla's en kleine kantoren die Hilversum rijk is met vaak kleine metrages (tot 100m²) die samen een groot aandeel vormen van het leegstandscijfer. Winkelleegstand wordt hier niet meegenomen.

Informele werklocaties

Het inzichtelijk maken van de voorraad en leegstand op de informele werklocaties (ook wel gemengde werkmilieus genoemd) is nog relatief nieuw. De focus heeft voorheen altijd gelegen op de formele werklocaties. De leegstandsberekening door de provincie Noord-Holland vindt plaats door een koppeling van diverse bestanden die samen een indicatief beeld geven van de leegstand. Hilversum heeft vergeleken met andere steden relatief veel werkgelegenheid op informele werklocaties (en minder op formele locaties). Specifiek voor Hilversum is het leegstandpercentage sinds 2017 gedaald van 6,4% naar 4,2% in 2019. Op regionaal schaalniveau is ook 2020 beschikbaar, te weten een leegstandpercentage van 3,2% in 2020 voor regio Gooi en Vechtstreek. Zowel op het niveau van Hilversum als regionaal is een afname van de leegstand zichtbaar.



Bron: Dashboard Werklocaties Plabeka

3. *Indien sprake van leegstand: is deze leegstand meer dan de gewenste frictie leegstand om bedrijven te kunnen laten bewegen?*

Ook hier maken we onderscheid naar de verschillende werklocaties.

- Voor de bedrijfsruimte op bedrijventerreinen wordt 5% tot 6% leegstand gezien als een gezonde frictieleegstand. In Hilversum is dit nu 4,3% met daarbij de kanttekening dat in dit percentage ook nog de transformatie- en herontwikkellocaties zijn meegenomen (zie beantwoording vraag 2.) waarvoor minder aanbod aan bedrijfsruimte terugkomt. Het werkelijke percentage leegstaande bedrijfsruimte ligt dus nog lager. Conclusie: de leegstand is lager dan de gewenste frictie leegstand om bedrijven te kunnen laten bewegen. De bedrijfsruimtemarkt in Hilversum is zeer krap te noemen.
- Voor kantoorruimte wordt 5% tot 8% courant aanbod algemeen gezien als een gezonde frictie leegstand. In MRA-verband is afgesproken 8% leegstand als een gezonde frictieleegstand te beschouwen. In Hilversum is de kantorenleegstand op de formele kantorenlocaties 4%, waarvan bijna de helft incurante leegstand betreft (zie beantwoording vraag 2.). Ook voor het kantorenaanbod in heel Hilversum geldt dat het courante leegstaande aanbod onder frictieniveau ligt. Conclusie: de leegstand is lager dan de gewenste frictie leegstand om bedrijven te kunnen laten bewegen. De kantorenmarkt in Hilversum is zeer krap te noemen.
- Op de informele werklocaties beschouwen we 5% tot 8% leegstand als een gezonde frictieleegstand. In Hilversum was dit in 2019 4,2% en regionaal is de daling verder doorgezet naar 3,2%, waardoor we verwachten dat dit ook in Hilversum verder gedaald is in 2020. Met de invulling (en deels onttrekking) van een aantal grotere leegstaande panden (zie beantwoording vraag 2.) weten we dat de dalende trend zeer waarschijnlijk is. Conclusie: de leegstand is lager dan de gewenste frictie leegstand om bedrijven te kunnen laten bewegen. De beschikbaarheid van ruimte voor werken op de informele werklocaties in Hilversum is zeer krap te noemen.

Dit is de kwantitatieve benadering. Signalen vanuit bedrijfsmakelaars, ondernemersverenigingen en verenigde vastgoedeigenaren in Hilversum benadrukken het gebrek aan beweegruimte voor bedrijven in de regio, waarbij ook het kwalitatief beschikbare aanbod zeer beperkt is.

4. *Is er een bepaalde categorie vastgoed waar relatief veel behoefte aan is, niet alleen soort werklocatie maar naar omvang van de betreffende werklocaties (schaarste)?*

We onderscheiden hier drie segmenten:

1. Uit de markt vernemen wij dat er veel behoefte is aan ruimte voor werk variërend van 100 tot 1.000m² op goed bereikbare (OV-)locaties in een bruisende omgeving. Dit gaat meestal om de functie kantoor, maar kan in sommige gevallen ook om een combinatie van kantoor en bedrijfsruimte gaan.
2. Verder vernemen wij uit de markt dat groter aanbod aan kantoorfuncties van 1.000m² of meer niet of nauwelijks beschikbaar is in Hilversum.
Daar waar die metrages wel beschikbaar zijn gaat het veelal om panden die niet courant zijn en nog geschikt gemaakt moeten worden voor opname door de markt. Ook dat is minimaal. Bedrijven zoeken vaak op de korte termijn een geschikte locatie en dat vraagt om directe beschikbaarheid van een aantal panden met grotere metrages om deze partijen te kunnen faciliteren. Dit kunnen bieden op een goed bereikbare (OV)locatie in een bruisende omgeving is een pré.
3. Wanneer we specifiek naar bedrijfsruimte kijken dan zien we dat reparatie- en handelsbedrijven (denk aan autodealers, garages etc.) zeer moeilijk een plek in Hilversum kunnen vinden.

Zeker voor de bedrijven op de informele werklocaties die willen groeien of zich genoodzaakt zien te verplaatsen door transformatie of herontwikkeling hebben we geen alternatieve locatie in Hilversum voor handen waar ze naar toe zouden kunnen. Gegeven het feit dat zij vaak juist voor praktijkgeschoolde beroepen werk bieden is het behoud hiervan voor onze beroepsbevolking een belangrijk aandachtspunt. Een ander aandachtspunt is de ruimtebehoefte van bedrijven die met hergebruik van restmaterialen werken (circulair). Dit vraagt veelal om ruimte voor opslag en verwerking op bedrijventerreinen die nu niet beschikbaar is. De vraag naar dit type ruimte is nu nog beperkt, maar gegeven de transitie die we doormaken naar een meer circulaire economie neemt dit naar verwachting wel toe. Dit biedt ook kansen voor meer praktijkgeschoolde banen. Tot slot noemen we hier de ruimte voor (duurzame) overslag/distributiehubs van goederen die in kleinere en schone stromen onze stad bevoorraden, zoals winkels. Hiervoor is ruimte nodig op geschikte goed bereikbare plekken om een (of meerdere in de toekomst) kleinschalig distributiecentrum te kunnen huisvesten.

5. *Is er een bepaalde categorie vastgoed waar relatief weinig behoefte en dus leegstand is, niet alleen soort werklocatie maar naar omvang van de betreffende werklocaties (overvloed)?*

Over het algemeen kan gesteld worden dat de werklocaties met een pure kantoorfunctie buiten de 1.200 meter contour van een stationslocatie momenteel minder in trek zijn. Ook de pure monofunctionele kantorenlocaties zijn minder in trek bij bedrijven. Die laatste hebben we echter niet in Hilversum.

Kijken we specifiek op pandniveau dan zien we bij kantoren dat panden die niet toekomstbestendig zijn ook niet overwogen worden bij bedrijven die ruimte zoeken. Toekomstbestendig houdt in dat het pand allereerst courant is en direct beschikbaar voor opname, voorzien is van minimaal energielabel C of hierop het vooruitzicht op korte termijn, digitaal goed ontsloten is en op een bereikbare locatie is gelegen.

Bij ons zijn op dit moment geen type panden bekend die opvallend meer of langer leeg staan dan ander type panden. Een aantal (grote) panden staat al langer leeg en is lange tijd bestempeld als incourant, omdat door de eigenaar niet is geïnvesteerd. Overigens zien we dat in meerdere van deze panden nu wel degelijk geïnvesteerd wordt (zoals Heuvellaan 50, Vioolkist en de Naarderweg 16 waar zich inmiddels meerdere bedrijven hebben gevestigd).

Overigens zien we wel een oplopende leegstand in delen van het centrum en aanloopstraten, zoals de Havenstraat, Emmastraat en Langestraat. Dit betreft veelal winkelvastgoed. De ontwikkeling naar een afnemende behoefte aan winkelmeters is al een aantal jaar gaande en zet zich naar verwachting door. Door corona is dit versterkt. Dit betreft een ander type vastgoed en een andere dynamiek dan op de werklocaties zoals hiervoor behandeld. De opgave is om deze gebieden nieuw perspectief te bieden.

6. *Door Corona wordt in veel branches meer thuisgewerkt dan voorheen. Met welke actuele inzichten/aannames over veranderende behoefte aan m2 werklocatie houdt het college rekening bij het invulling geven van het Economisch Perspectief 2040?*

We kunnen constateren dat door de coronamaatregelen in veel branches meer thuis gewerkt is en het kantoor naast werkplek en vergaderplek ook steeds meer een ontmoetingsfunctie heeft. Tegelijkertijd zien we ook dat de filedruk weer toeneemt en zien vastgoedmarktexperts een toenemende vraag naar kantoorruimte op het niveau van voor de coronacrisis.

Een tendens van afnemende ruimtebehoefte naar kantoren is, nu de economie weer aantrekt en de maatregelen grotendeels los zijn gelaten, door corona niet zichtbaar. Het tegenovergestelde zien we in de praktijk gebeuren. Het aantal partijen dat zich vestigt of overweegt te vestigen in Hilversum is hoger dan voor de coronacrisis.

In ieder geval geldt dat in bedrijfstakken zoals de logistiek, bouw, zorg, onderwijs, detailhandel en horeca veelal op locatie wordt gewerkt en is thuis werken niet of nauwelijks mogelijk. Voor bedrijfstakken als de zakelijke dienstverlening, adviesdiensten en bij overheden zijn wel meer mogelijkheden tot thuis werken. In de prognoses voor de toekomstige ruimte vraag is door Ecorys rekening gehouden met een lager gemiddeld ruimtegebruik per werknemer. Als gevolg van digitalisering en automatisering is het ruimtegebruik per werknemer bij kantoren in de afgelopen 20 jaar al fors afgenomen. Door corona kan dit nog iets verder dalen, maar tegelijkertijd zien we dat kantoortuinen weer worden omgebouwd tot kamers en meer bel- en vergaderplekken. Het is dus nog maar de vraag hoeveel verder het ruimtegebruik per werknemer gaat dalen. In het rapport van Ecorys wordt uitgegaan van gemiddeld 18m² per werknemer op de formele kantorenlocaties en 15m² per werknemer op de informele werklocaties. Vroeger was dit 35m² per werknemer op de formele kantoorlocaties en analyse van Ecorys laat zien dat het huidige ruimtegebruik per werknemer op de informele werklocaties in Hilversum gemiddeld rond de 72m² per werknemer ligt (inclusief bedrijfshallen) maar dat verschilt sterk per transactie. Uitgaan van 15m² per werknemer is hiermee conservatief te noemen.

7. *Hoeveel m2 aan werklocaties moet toegevoegd worden aan de bestaande capaciteit om jaarlijks de werkgelegenheid met 1% te kunnen laten groeien tot 2040 (480 banen per jaar)? Op pagina 36 van het Economisch Perspectief 2040 worden verschillende eenheden gecombineerd, graag inzicht in het benodigde aantal m2.*

Hiervoor verwijzen we naar tabel 2. Conclusie is dat er momenteel een structureel tekort is aan ruimte voor werken. Zowel voor bedrijfsruimte als voor kantoren geldt dat de leegstand al onder het gezonde frictieniveau zit en er geen ruimte is om groei van onze economie te faciliteren. Hiervoor is het beschikbaar hebben van strategische voorraad belangrijk. Dat vraagt om per direct te kunnen beschikken over het geplande aanbod. De realiteit is dat Hilversum niet beschikt over een strategische voorraad. Daarmee kan Hilversum op dit moment slecht voorzien in de economische dynamiek die wel gevraagd wordt en makelaars en ondernemers uiten hierover hun zorgen. Crailo komt op korte termijn beschikbaar, maar de kantoorontwikkelingen zoals die op Arenapark en in het Stationsgebied kosten nog een aantal jaren. Dit aanbod is nu dus niet beschikbaar.

8. *Welk deel van de benodigde toe te voegen m2 (antwoord op vraag 7) is op dit moment onderdeel van bestaande plannen zoals Arenapark en Circusterrein? Graag een overzicht van de grootste projecten die invulling gaan geven aan de ruimte voor werkgelegenheid.*

De grootste projecten waar nu in Hilversum aan gewerkt wordt en waar nadrukkelijk ruimte voor werken in zit zijn de ontwikkeling van Arenapark, 1221, stationsgebied en Crailo. Mooie locaties die allen een onderscheidend type werkmilieu bedienen en daarmee een brede variëteit aan vestigingsmogelijkheden bieden voor bedrijven.

Op het regionaal kantorenpark Arenapark gaat het om circa 45.000m² aan kantoorruimte (oorspronkelijk 87.000m², maar afgeschaald om zo ook andere functies op het Arenapark de ruimte te geven). De aanwezige leegstand zit onder het frictieniveau en snelle beschikbaarstelling van nieuw aanbod is zeer gewenst om in de ruimtebehoefte naar kantoorruimte te kunnen voorzien (zowel vanuit de formele als informele vraag naar werklocaties, zowel voor starters als groeiers en andere doorschuivers).

In postcodegebied 1221 wordt naar verwachting circa 8.000 tot 10.000m² aan kantoor- en bedrijfsruimte gecreëerd. Een kanttekening is hier wel op zijn plaats, want in feite vindt er in belangrijke mate onttrekking plaats met de transformatie en herontwikkeling van verschillende formele werklocaties zoals de Liebergerweg en Korte Noorderweg. Hoeveel de onttrekking exact zal zijn is nu nog moeilijk in te schatten. Uitgangspunt in de gebiedsagenda 1221 is dat het aantal arbeidsplaatsen minimaal behouden wordt. Per saldo zal daarmee straks sprake zijn van een afname van het aantal m² voor werken in 1221.

In het stationsgebied is in het programma circa 10.000m² ruimte voor werken opgenomen. Dit is voornamelijk gericht op kantoorruimte, maar biedt ook ruimte voor een hotel en andere type (kleinschalige) voorzieningen.

Crailo is de enige formele bedrijvenlocatie die in ontwikkeling komt. Dit gaat om circa 5 hectare nieuw bedrijventerrein, waarvan 3,5 hectare aaneengesloten en 1,5 hectare invulling krijgt in de bestaande kazernesgebouwen.

Voor het Circusterrein is een analyse opgesteld voor een geschikte invulling als gemengd woon-werkgebied. Het gebied heeft op dit moment al grotendeels een bedrijfsbestemming, maar wordt niet als zodanig benut. Het Circusterrein is vanuit economisch perspectief een goede aanvulling op het aanbod aan bedrijventerrein. Het biedt tevens goede overloopmogelijkheden voor het bedrijventerrein Kerkelanden dat nu vol zit en zeer intensief gebruikt wordt, waardoor schuifruimte op loopafstand ontstaat.

Verder noemen we hier nog Naarderweg 12, ook wel bekend als de zwembadkavel. Dit kavel is gemeentelijk eigendom en kent ook een bedrijvenbestemming (media). Deze locatie moet nog bouwrijp gemaakt worden en is dus niet direct beschikbaar voor opname door de markt. Uit de markt is wel concreet interesse voor de zwembadkavel en de verwachting is dat binnen afzienbare tijd de kavel tot ontwikkeling gebracht zal gaan worden.

De herontwikkeling van de locatie Heuvellaan 50 betreft een gemengde woon-werkontwikkeling. Hierbij wordt ook invulling gegeven aan ruimte voor werkgelegenheid door 50% van de bestaande circa 6.500m² aan werkruimte te behouden.

Tot slot noemen we hier bedrijventerrein Media Park. Hoewel er nog geen concreet plan voor ontwikkeling is biedt het bestemmingsplan nog wel beperkte ontwikkelruimte voor bedrijfsmatige invulling van bedrijven uit de media-industrie (bijvoorbeeld op het parkeerdek). Of dit beschikbaar komt voor de markt is aan de eigenaar en vraagt waarschijnlijk eerst nog om verdere planvorming.

9. *Vindt het college het belangrijk om het percentage inwoners dat in de eigen gemeente werkzaam is, te laten stijgen? Als dat het geval is, ziet het beleid er dan ook op toe dat juist die vormen van werkgelegenheid de ruimte krijgen waar nu een tekort aan banen is voor de aanwezige beroepsbevolking (bijvoorbeeld praktijkgeschoolden, beschreven op pagina 22 Economisch Perspectief 2040).*

Het college vindt het belangrijk om zoveel als mogelijk wonen en werken binnen onze eigen gemeente te faciliteren.

Dat betekent dat we aandacht houden voor een gezonde mix van bedrijven passend bij onze beroepsbevolking. Dat vraagt om een continue inzet op het bieden van een brede variëteit aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, zeker ook voor de meer praktijkgeschoolde beroepen. Het aangekondigde vertrek van het distributiecentrum van Hunkemöller is daarmee een verlies.

Gelet op de benodigde ruimte voor bedrijven die zich veelal op bedrijventerreinen vestigen en werk verschaffen aan praktijkgeschoolden ligt hier nog een belangrijk opgave voor Hilversum in de komende jaren. Dit kan door het zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor het vergroten van het aanbod aan bedrijventerrein, maar ook door onze ontwikkellocaties goed te benutten voor passende bedrijven (zoals kantoren) die bijvoorbeeld nu op een bedrijventerrein zitten maar heel goed in het stationsgebied of op het Arenapark gevestigd zouden kunnen zitten. Hiermee kunnen onze grootste ontwikkellocaties (Arenapark en Stationsgebied) een aantrekkelijk alternatief bieden waardoor nieuwe mogelijkheden op de bedrijventerreinen ontstaan voor praktijkgeschoolde activiteiten.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W. Groot, ls

P.I. Broertjes