

MARKTSTUDIE HAALBAARHEID KANTOORONTWIKKELING SPORTPARK (ARENAPARK)

GEMEENTE HILVERSUM

Better never settles

INTRODUCTIE & LEESWIJZER

INTRODUCTIE

Gemeente Hilversum is voornemens het gebied Arenapark verder tot ontwikkeling te brengen zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Sportpark (2023). Door in te zetten op een integraal plan met een multifunctioneel programma ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam gebied rondom een OV-knooppunt. In het gebied worden de functies sporten, studeren, wonen en werken gecombineerd. Gemeente Hilversum heeft Cushman & Wakefield (hierna: C&W) gevraagd inzicht te bieden in de werkfunctie die voorzien is als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Sportpark. Dit vertaalt zich in de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat is de (toekomstige) marktvraag naar kantoorruimte in Gemeente Hilversum en hoe verhoudt dit zich tot de haalbaarheid van de voorgenomen 70.000 m² aan toevoeging van werkfunctie (kantoorruimte) in Sportpark, zoals opgenomen in het Stedenbouwkundigplan Sportpark (2023)?
2. Hoe waarden (toekomstige) kantoorgebruikers de propositie van de kantoorontwikkeling in Sportpark, rekening houdend met de parkeernorm¹ in combinatie met een OV-knooppunt?

METHODOLOGIE

Binnen dit onderzoek is gebruik gemaakt van de door C&W ontwikkelde [Asset Quality Rating](#) (AQR). AQR drukt de kwaliteit (ofwel: kans op ingebruikname/courantheid) van alle 20.500 kantoren in Nederland, waarvan 125 kantoren (boven de 500 m²) in Gemeente Hilversum uit in een score tussen 0 (incourant; niet toekomstbestendig) en 100 (courant; zeer toekomstbestendig). De totale AQR-score is gebaseerd op een combinatie van de scores voor marktkwaliteit, pandkwaliteit en locatiekwaliteit. In dit onderzoek is specifiek gekeken naar de locatiekwaliteit van de kantorenvorraad en de kantoorlocaties in Gemeente Hilversum.

De locatiekwaliteit is enerzijds gebruikt om te bepalen op welke locatiekwaliteit de (toekomstige) marktbehoefte zich richt, en anderzijds om te bepalen welk deel van de voorraad op termijn vervangen dient te worden omdat deze locaties niet meer voldoen aan de toekomstige marktvraag en op welke locaties de uitbreidingsvraag zich moet richten.

LEESWIJZER

Om de twee onderzoeksvragen te beantwoorden, worden drie analyses uitgevoerd. Deze analyses vormen tegelijk de structuur van dit onderzoek:

1. [Kwantitatieve analyse](#) | De kwantitatieve analyse biedt inzicht in de toekomstige marktvraag naar kantoorruimte in Gemeente Hilversum waarbij de vertaling wordt gemaakt naar de gewenste voorraadontwikkeling door zowel de uitbreidingsvraag als vervangingsvraag inzichtelijk te maken voor Gemeente Hilversum.
2. [Kwalitatieve analyse](#) | In de kwalitatieve analyse is kritisch onderzocht welke type kantoorgebruikers Gemeente Hilversum heeft en welke het beste in aanmerking komen voor de nieuwe kantoorruimte in Sportpark. Daarnaast is er getoetst wat de behoefte is van deze gebruikers ten opzichte van parkeren en OV-gebruik.
3. [Confrontatie & advies](#) | In de confrontatie zijn de uitkomsten van zowel de kwantitatieve analyse als de kwalitatieve analyse geconfronteerd met de propositie van Sportpark om het toevoegen van 70.000 m² aan werkfunctie in Sportpark te toetsen. Op basis van deze confrontatie heeft C&W de onderzoeksvragen beantwoord en een advies voor Gemeente Hilversum geformuleerd.

KWANTITATIEVE ANALYSE

INTRODUCTIE BEHOEFTEANALYSE

Methodologie

METHODOLOGIE

Om de gewenste gemeentelijke kantorenvoorraad voor Gemeente Hilversum inzichtelijk te maken, is een behoefteanalyse uitgevoerd. Voor het uitvoeren van deze behoefteanalyse is een viertal stappen gevolgd:

- 1. Prognose landelijke kantorenmarktvraag** | De landelijke kantorenmarktvraag tot 2040 is geprognoseerd op basis van de historische kantooropname en de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product (BBP), de werkloosheid en het aantal kantoorbanen.
- 2. Prognose provinciale kantorenmarktvraag** | De uitkomst van de landelijke kantorenmarktvraag prognose is vertaald naar een prognose op provinciaal niveau, rekening houdend met de ontwikkeling van het aandeel kantooropname van de provincie binnen de landelijke opname, de ontwikkeling van het provinciale BBP en de ontwikkeling van de provinciale werkgelegenheid.
- 3. Prognose gemeentelijke kantorenmarktvraag** | Na de prognose op provinciaal niveau is de kantorenmarktvraag op gemeentelijk niveau geprognoseerd op basis van de concentratiebeweging van de kantooropname (structurele verschuiving van kantooropname op naar een beperkt aantal hoogwaardige locaties) binnen de provincie en regio Gooi en Vechtstreek.
- 4. Gewenste gemeentelijke voorraadontwikkeling, gebaseerd op:**
 - A. Lokale uitbreidingsvraag (toevoeging of onttrekking)** | Afgeleid van de geprognoseerde kantorenmarktvraag en bijbehorende leegstandsontwikkeling. Daarbij wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, welke gebruiksbewegingen faciliteert.
 - B. Vervangingsvraag** | Afgeleid van de toetsing van de kwaliteit van de huidige voorraad op de gebruikersvraag naar kwaliteit.

Tabel 1: Toegepaste variabelen behoefteanalyse

STAP	VARIABLEN
1 PROGNOSE LANDELIJKE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling kantorenmarktdynamiek ¹ 1996-2040 ²
	Bruto Binnenlands Product (index % groei) 1996-2040 ³
	Werkloosheid (index % groei) 1996-2040 ³
	Kantoorbanen (aantal) 1996-2040 ³
2 PROGNOSE PROVINCIALE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling aandeel kantorenmarktdynamiek ¹ 1996-2024 ²
	Bruto Binnenlands Product naar sector (index % groei) 1996-2040 ³
	Kantoorbanen naar sector (aantal) 1996-2040 ³
3 PROGNOSE GEMEENTELIJKE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling aandeel in kantorenmarktdynamiek ¹ 1996-2024 ²
	Concentratiebeweging kantorenmarktdynamiek ¹ 1996-2024 ²
4 PROGNOSE GEMEENTELIJKE UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG	(Geprognostiseerde) kantorenmarktdynamiek ¹ (opname en aanbod) 2025-2040 ²
	Voorraad en leegstand kantorenmarkt 2025 ²
	Gemiddelde locatiekwaliteit in kantorenmarktdynamiek ¹ 2015-2024 ²
	Locatiekwaliteit voorraad 2025 ²

¹ Kantorendynamiek betreft de transacties van verplaatsende bedrijven (huurverlengingen worden hierin niet meegenomen)

² Bron: C&W

³ Bron: Moody's.

PROGNOSE KANTORENMARKTVRAAG

Prognose

TOEKOMSTIGE KANTORENMARKTVRAAG

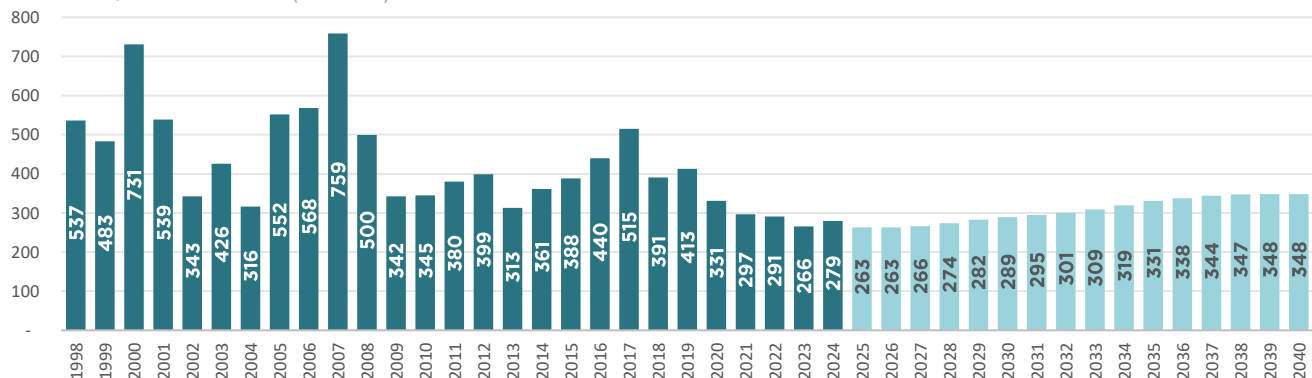
De verwachte kantorenmarktvraag binnen Provincie Noord-Holland is afgebeeld in figuur 1. Deze komt voort uit de landelijke prognose, het historische aandeel van de provincie in de landelijke kantooropname, de ontwikkeling van het BBP en de kantoorbanen per provincie. De verwachting is dat er tussen 2025 en 2040 cumulatief circa 4,9 miljoen m² aan kantoorruimte in gebruik wordt genomen in Provincie Noord-Holland. Dit komt neer op gemiddeld 307.000 m² aan kantooropname per jaar. Binnen de Provincie Noord-Holland trekt de meeste opname toe naar Gemeente Amsterdam, als gevolg van de landelijk zichtbare concentratiebeweging naar de G5-steden die is ingegeven door trends zoals de War for Talent en het verwezenlijken van duurzaamheidsambities.

Wanneer de prognose van de provinciale kantorenmarktvraag doorvertaald wordt naar regionaal en gemeentelijk niveau, zoals afgebeeld in figuur 2, is te zien dat Gemeente Hilversum een belangrijke functie vervult in de regionale kantorenmarkt van Gooi en Vechtstreek. Gemeente Hilversum kent langjarig het grootste aandeel in de kantorenopname binnen de regio Gooi en Vechtstreek. De afgelopen tien jaar lag dit gemiddelde aandeel op circa 73%.

Voor Gemeente Hilversum is het de verwachting dat er tussen 2025 en 2040 circa 139.000 m² aan kantooropname gaat plaatsvinden, met gemiddeld 8.700 m² per jaar. In deze prognose wordt uitgegaan van de latente marktvraag ongeacht de beschikbaarheid van kantoren.

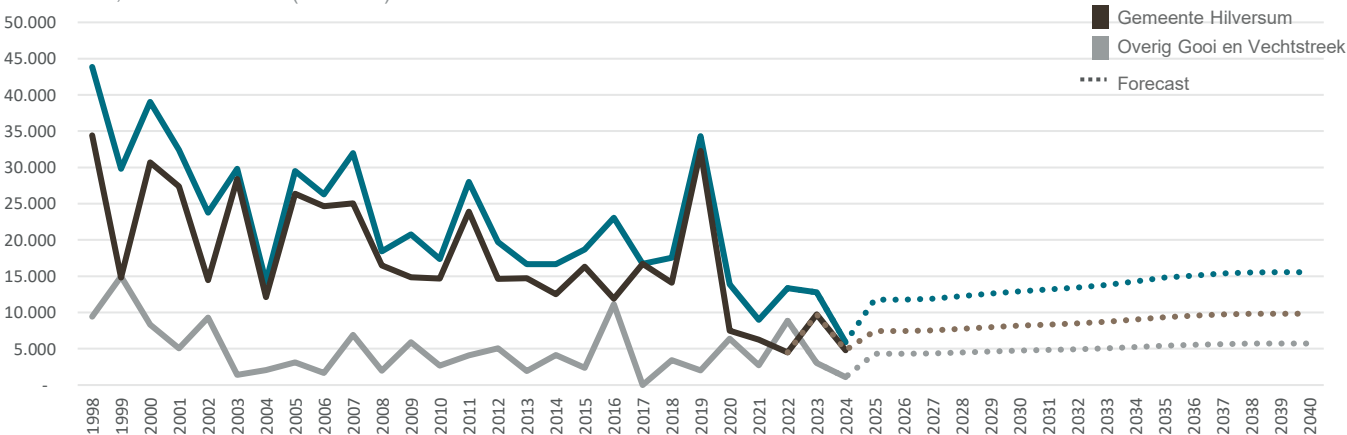
Figuur 1: Provincie Noord-Holland (geografie) | Ontwikkeling en prognose van kantorenopname

1998 - 2040, x 1.000 m² v.v.o. (> 500 m²)



Figuur 2: Ontwikkeling en prognose van kantorenopname per kantorenregio

1998 - 2040, x 1.000 m² v.v.o. (> 500 m²)



PROGNOSE KANTORENMARKTVRAAG

Uitbreidingsvraag en vervangingsvraag

METHODOLOGIE

Op basis van deze geprognosticeerde kantorenmarktvraag kan de gemeentelijke voorraadontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt, welke afhankelijk is van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag;

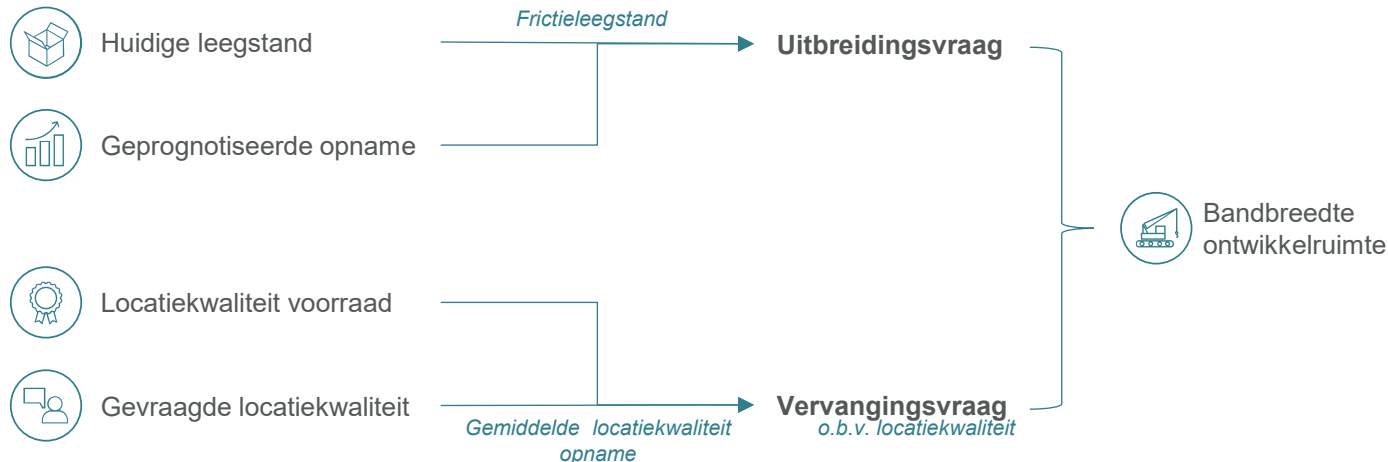
Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag is van invloed op de omvang van de voorraad. Hiervoor wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, dat gebruikersbewegingen en eventueel groei faciliteert. Daarvoor hanteert Gemeente Hilversum een minimale frictieleegstand van 8%. Binnen de modellering, wordt op gemeentelijk niveau gestuurd op die gestelde frictieleegstand. Een negatieve uitbreidingsvraag duidt op onttrekking van voorraad, een positieve uitbreidingsvraag duidt op het toevoegen van voorraad.

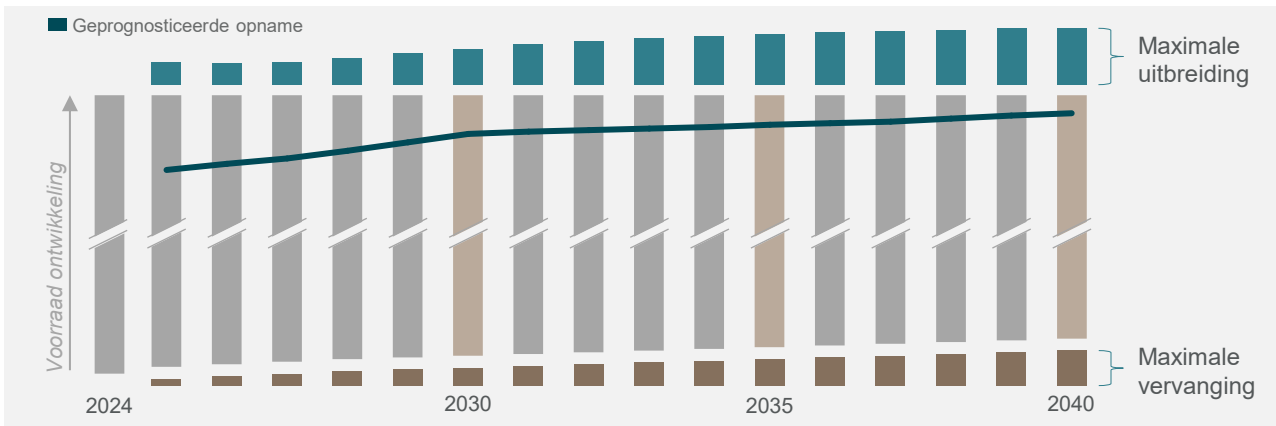
Vervangingsvraag

De vervangingsvraag is van invloed op de kwaliteit van de voorraad. Hiertoe wordt getoetst in hoeverre de huidige voorraad voldoet aan de gemiddelde locatiekwaliteit¹ van de regionale kantoelopname. Het aandeel dat hier niet aan voldoet, komt in aanmerking voor vervanging. Vervolgens kan op basis van vrijgekomen ruimte (aflopende contracten) een deel van de voorraad vervangen worden. Daarbij wordt aangenomen dat een deel van de vrijkomende opname niet voldoet aan de gemiddelde locatiekwaliteitsscore. Dit kan betekenen dat een deel van deze voorraad niet op dezelfde plaats vervangen wordt, maar onttrokken wordt op locaties die niet voldoen aan de gebruikerseisen en vervolgens wordt toegevoegd op kwalitatief hoogwaardige kantoorlocaties.

Figuur 3: Uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en ontwikkelruimte



Figuur 4: Voorbeeld bandbreedte ontwikkelruimte gemeentelijke voorraad



¹ De locatiekwaliteit is toegelicht in de bijlage 'Asset Quality Rating'

GEMEENTELIJKE PROGNOSE

Gewenste voorraadontwikkeling

GEWENSTE VOORRAADONTWIKKELING GEMEENTE HILVERSUM

Context en prognose kantorenmarktvraag

Voor Gemeente Hilversum is de verwachting dat er tussen 2025 – 2040 circa 139.000 m² aan kantooropname gaat plaatsvinden. Om deze kantorenmarktvraag te kunnen accommoderen is het van belang dat de voorraad van Gemeente Hilversum toereikend genoeg is, zowel qua omvang als in kwaliteit. Er moet voldoende passend aanbod zijn om te voldoen aan deze marktvraag. Hiertoe zijn de uitbreidings- en de vervangingsvraag berekend, zoals weergegeven in tabel 2. Tabel 2 weergeeft de cumulatieve marktvraag, uitbreidingsvraag en vervangingsvraag voor drie peildata (2030, 2035 en 2040). De cijfers in 2035 zijn inclusief de cijfers van 2030 en de cijfers in 2040 zijn inclusief de cijfers van 2030 en 2035. De marktvraag is groter dan het totaal aan uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Dit komt omdat een deel van de verwachte marktvraag zal plaatsvinden binnen de huidige bestaande voorraad terwijl een ander deel van de verwachte marktvraag vraagt om nieuwe toevoegingen aan de voorraad (uitbreidingsvraag) of om meer kwaliteit binnen de huidige voorraad (vervangingsvraag).

Uitbreidingsvraag

Gemeente Hilversum kende in 2025 een voorraad van 566.000 m² (inclusief Mediapark) en een leegstand van 3,66%. Omdat de leegstand lager ligt dan de frictieleegstand (8% leegstand) én de kantorenmarktvraag voor Hilversum in de toekomst toeneemt, zal de voorraad in omvang moeten groeien. In de periode tussen 2025 en 2040 zal de netto voorraad met 22.500 m² moeten toenemen, resulterend in een voorraad van 588.900 m² in 2040.

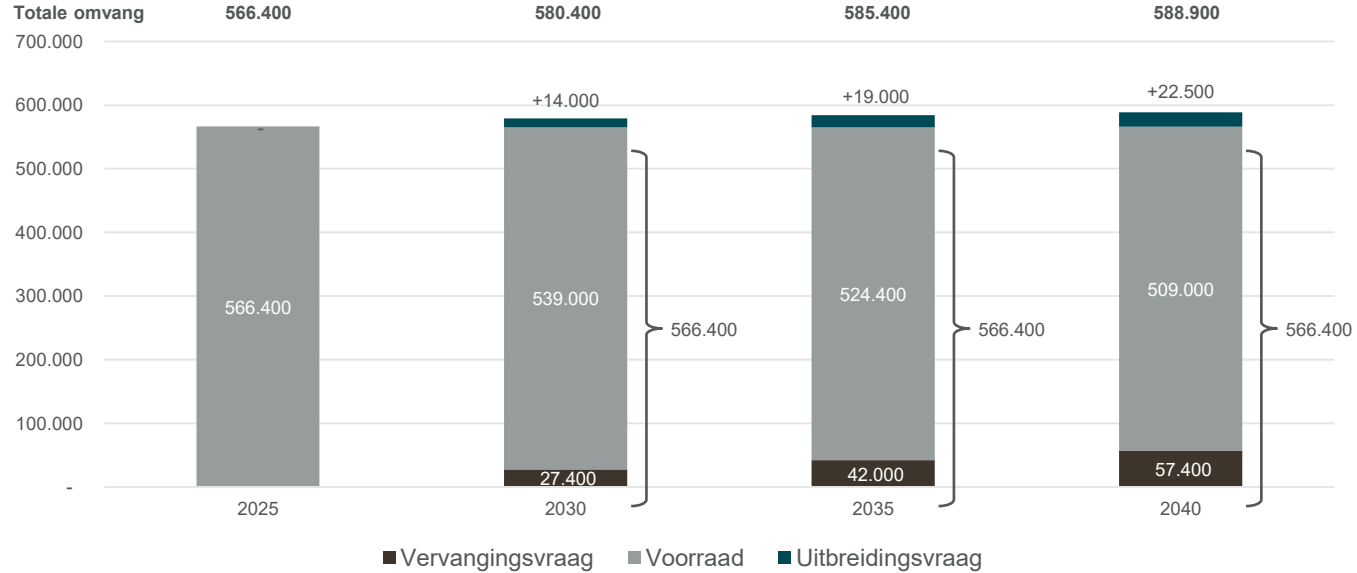
Tabel 2: Uitkomsten behoefteanalyse

RUIMTEBEHOEFTE	JAAR	MARKTVRAAG ¹	UITBREIDING ²	VERVANGING ²
Gemeente Hilversum*	2025			
	2025 – 2030	46.300	14.000	27.400
	2025 – 2035	90.300	19.000	42.000
	2025 - 2040	139.000	22.500	57.400

* Deze cijfers houden nog geen rekening met geplande onttrekkingen en transformaties. Dit is verwerkt op [pagina 9](#).

Figuur 5: Vraagprognose Gemeente Hilversum

Voorraad, uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar peiljaar



¹ Betreft de cumulatieve geprognosticeerde opname aan kantoorruimte.

² Betreft de cumulatieve theoretische uitbreidingsvraag.

³ Betreft de cumulatieve theoretische vervangingsvraag op basis van locatiekwaliteit.

GEMEENTELIJKE PROGNOSE

Gewenste voorraadontwikkeling

Vervangingsvraag

Kijkend naar de locatiekwaliteit, blijkt dat 46% van de voorraad (263.000 m²) in Gemeente Hilversum niet voldoet aan de gemiddelde regionale gebruikersvraag (gemiddelde gewenste locatiekwaliteit (LQR) van de opname binnen Gooi en Vechtstreek). Dit betekent op termijn dat deze kantoren op basis van locatiekwaliteit niet meer op vraag kunnen rekenen. Bij de berekening van de daadwerkelijke vervangingsvraag is daarbij rekening gehouden met de lokale marktdynamiek (aflopende contracten), ofwel de te verwachte verplaatsingen.

De cumulatieve vervangingsvraag voor Gemeente Hilversum bedraagt in de periode 2025 – 2040 57.400 m². Mocht dit metrage inderdaad worden vervangen, dan zal de voorraad een gezondere kwaliteitsmix behelzen waarmee een meer diverse en brede groep aan gebruikers bediend kan worden. De vervangingsvraag kan plaatsvinden door:

- Het toepassen van kwaliteitsimpulsen op bestaande kantoren, bijvoorbeeld door het verbeteren van de locatiekwaliteit bij panden die een hoge pandkwaliteit hebben.
- Het enerzijds onttrekken van kantoren met een lage kwaliteit en het anderzijds toevoegen van kantoren met een hoge kwaliteit op betere locaties elders.

De berekende vervangingsvraag houdt niet direct rekening met de pandkwaliteit. Echter, de marktwerking zal ervoor zorgen dat enkel de kantoren die niet meer aansluiten op de markt vraag leeg komen te staan en in aanmerking komen voor vervangingsvraag in de vorm van sloop-nieuwbouw. Panden met een goede pandkwaliteit komen minder snel leeg te staan. Wanneer dit wel dreigt, kan vervangingsvraag alsnog plaatsvinden middels het toepassen van kwaliteitsimpulsen op de bestaande kantoren door het verbeteren van de omgeving van dat kantoor. De vervangingsvraag heeft daarmee geen effect op de netto omvang van de voorraad, maar leidt dus tot een kwaliteitsverbetering van de gehele voorraad.

Gewenste voorraadontwikkeling

Hiermee is de uitbreidingsvraag van invloed op de omvang van de voorraad (kwantitatief) en de vervangingsvraag van invloed op de verandering van de kwaliteit van de voorraad (kwalitatief). Binnen Gemeente Hilversum zou tot en met 2040 idealiter circa 22.500 m² aan kantoorruimte toegevoegd moeten worden en 57.400 m² aan voorraad vervangen moeten worden.

Onttrekkingen

Het onttrekken van kantoorgebouwen heeft op twee manieren invloed op de gewenste voorraadontwikkeling:

- Wanneer er binnen Gemeente Hilversum een verouderd kantoorgebouw wordt onttrokken, terwijl een (ver)gelijk(baar) metrage aan kantoorruimte elders terug wordt gebouwd, kan dit metrage verrekend worden met de totale vervangingsvraag. Er is immers een pand onttrokken en *vervangen* door een nieuw pand waardoor de kwaliteit van kantorenvorraad zal toenemen, terwijl de omvang van de voorraad gelijk blijft.
- Echter, wanneer er binnen Gemeente Hilversum verouderde kantoorgebouwen worden onttrokken, maar deze metrages niet worden vervangen, geldt dat de uitbreidingsvraag toeneemt. De totale voorraad neemt in omvang af, waardoor de uitbreidingsvraag wordt vergroot om de gewenste omvang te bereiken.

Op de volgende pagina wordt de gewenste voorraadontwikkeling geconfronteerd met de voorgenomen onttrekkingen en plancapaciteit en wordt inzichtelijk gemaakt hoe deze plannen invloed hebben op de gewenste voorraadontwikkeling.

GEMEENTELIJKE PROGNOSE

Gewenste voorraadontwikkeling versus actuele planvoorraad en onttrekkingen

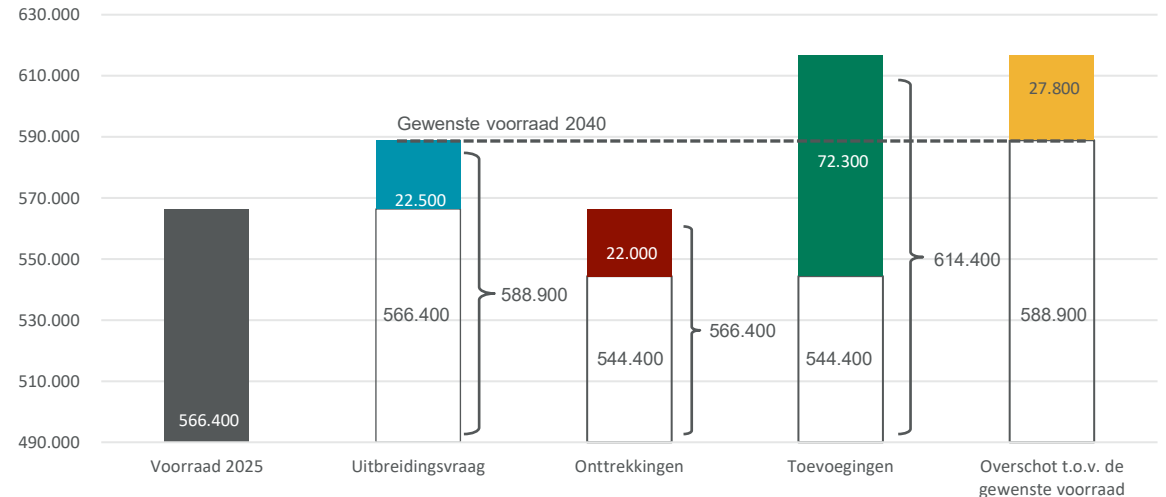
CONFRONTATIE GEWENSTE VOORRAADONTWIKKELING MET ACTUELE PLANVOORRAAD EN ONTTREKKINGEN

De gewenste voorraadontwikkeling voortkomend uit de gemeentelijke prognose, kijkt vanaf de peildatum naar hoe de voorraad zich in omvang zou moeten ontwikkelen om aan de toekomstige marktvrage te voldoen. Daarbij wordt nog geen rekening gehouden met de plannen omtrent onttrekkingen van voorraad en plancapaciteit (toevoegen van voorraad). Deze confrontatie kijkt expliciet naar de omvang (kwantitatief) en dus in hoeverre aan de uitbreidingsvraag wordt voldaan. De vervangingsvraag komt in deze confrontatie niet aan bod, omdat de vervangingsvraag geen invloed heeft op de omvang van de voorraad, enkel op de kwaliteit. Figuur 6 geeft inzicht in de invloed van onttrekkingen en plancapaciteit op de omvang van de voorraad en in hoeverre de gewenste voorraad in omvang bereikt wordt.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- **Uitbreidingsvraag** | Zoals eerder geconcludeerd, moet de kantorenvoorraad van Gemeente Hilversum met 22.500 m² groeien (uitbreidingsvraag), om aan de toekomstige marktvrage te voldoen. Dit resulteert in een voorraad van 588.900 m² in 2040.
- **Onttrekkingen** | Op basis van de beschikbare informatie eind 2025, wordt binnen Gemeente Hilversum de komende jaren circa 22.000 m² aan kantoorruimte onttrokken.
- **Plancapaciteit** | De bekende toevoegingen van kantoorruimte betreft 72.300 m². Waarvan 70.000 m² in Sportpark¹ en circa 2.300 m² in het Stationsgebied.
- **Overschot** | Dit betekent dat wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen gerealiseerd worden, dat er 27.800 m² meer aan kantoorruimte wordt toegevoegd dan vanuit de uitbreidingsvraag gewenst is. Daarmee ontstaat er een overschot aan kantoorruimte ten opzichte van de gewenste voorraadontwikkeling. Bovendien is de zachte plancapaciteit (+10.000 m²) hierin nog niet meegenomen. Dit zal het overschot vergroten.

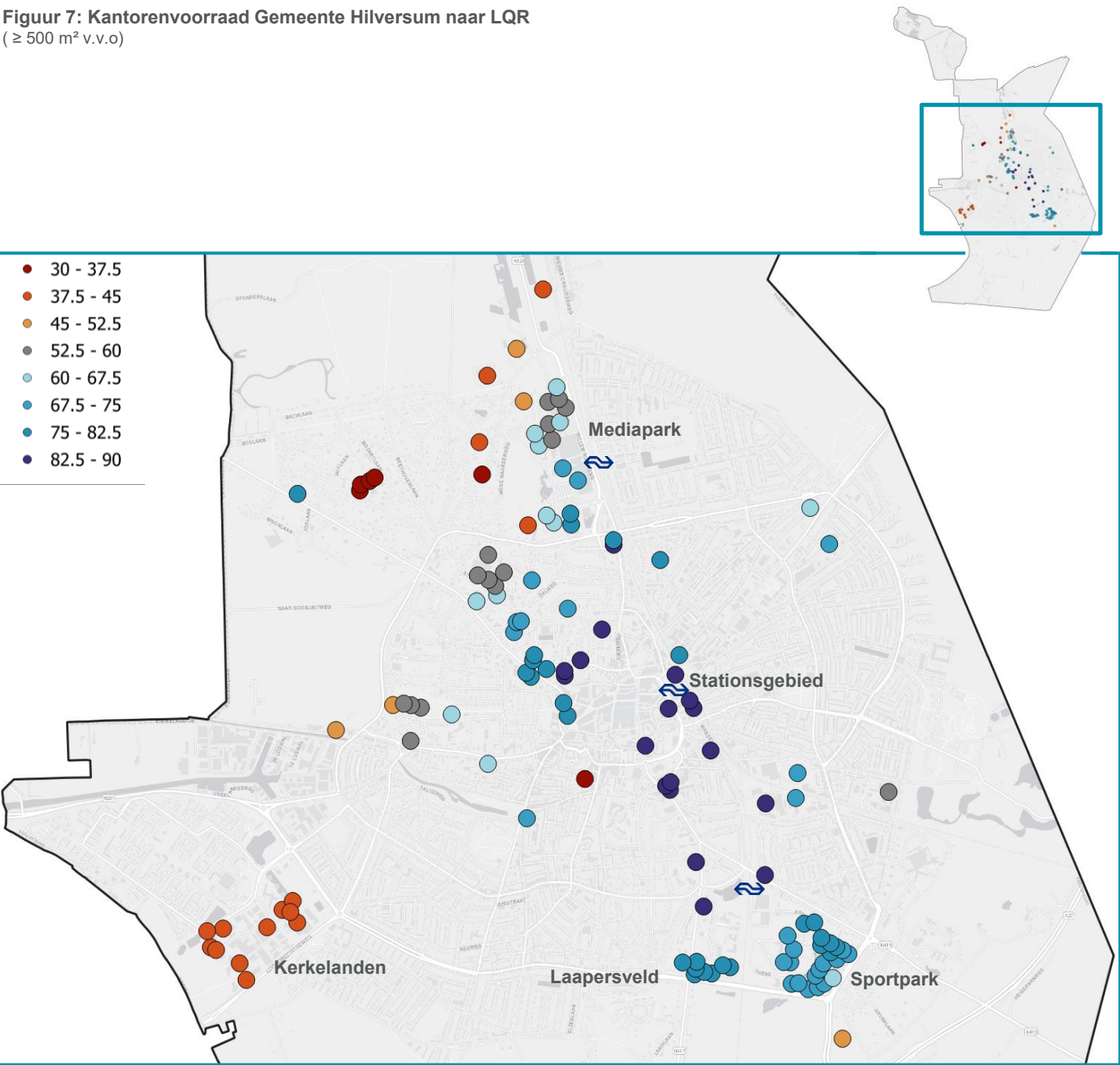
Figuur 6: Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2040
Gemeente Hilversum



Wat betekent dit voor de gewenste voorraadontwikkeling?

Waar de gewenste voorraadontwikkeling zonder rekening te houden met de onttrekkingen bestond uit 22.500 m² uitbreidingsvraag en 57.400 m² aan vervangingsvraag, verandert dit als de onttrekkingen in ogenschouw worden genomen. Als de voorraad afneemt met 22.000 m², wordt in feite de uitbreidingsvraag met dit metrage groter omdat dit impact heeft op de omvang van de voorraad. De totale uitbreidingsvraag bedraagt dan 44.500 m². Dit metrage is nog altijd lager dan de plancapaciteit, waardoor er een overschot van 27.800 m² ontstaat. Om de volledige plancapaciteit te benutten dient er nog 27.800 m² extra aan kantoorruimte onttrokken te worden.

Figuur 7: Kantorenvorraad Gemeente Hilversum naar LQR
(≥ 500 m² v.v.o)



LOCATIEKWALITEIT (LQR)

Om te bepalen waar kantoren toegevoegd dienen te worden (uitbreidingsvraag) en waar kantoren vervangen dienen te worden (vervangingsvraag) is het van belang om de locatiewaarde in ogenschouw te nemen. Daartoe is de locatiewaarde¹ (LQR) van de huidige kantorenvorraad geanalyseerd. Hieruit blijkt het volgende:

- De meest hoogwaardige kantoren zijn gelegen in het **Centrum**. De hoge locatiewaarde is een gevolg van de sterke OV- en autobereikbaarheid, functiemix, voorzieningenniveau en stedelijkheid van het gebied.
- Ook scoren kantorenlocaties **Laapersveld** en **Sportpark** relatief hoog op locatiewaarde. Deze kantorenlocaties zijn gelegen nabij station Hilversum Sportpark en nabij de A27 in combinatie met functiemix en stedelijkheid.
- Hiermee sluiten de kantorenlocaties **Centrum**, **Laapersveld** en **Sportpark** het meest aan op de wensen van de bredere gebruikersmarkt.
- Kantoren op bedrijventerrein **Kerkelanden** blijven, vergeleken met andere kantoren(locaties), achter wat betreft de locatiewaarde. Deze omgeving scoort ten opzichte van de overige (kantoren)locaties aanzienlijk lager op OV- en autobereikbaarheid en functiemenging.
- De locatiewaarde van kantoren op het **Mediapark** scoort lager dan de locatiewaarde van andere locaties. Echter, deze kantoren bedienen over het algemeen een vrij specifieke groep aan (kantoorhoudende) organisaties waardoor de achterblijvende locatiewaarde hier iets minder relevant is.
- De kantoren verspreid over de gemeente (**Overig**) scoren in het perspectief van de brede marktvraag ondergemiddeld. Dit betekent echter niet dat deze locaties incourant zijn gezien zij wel kunnen aansluiten op de vestigingsvoorwaarden van meer lokale (MKB) kantoorgebruikers door bijvoorbeeld autobereikbaarheid, zichtlocatie en voldoende parkeergelegenheid. Lokale bedrijven kunnen dit als belangrijke vestigingsvoorwaarden hebben wanneer hun werknemers voornamelijk uit de regio afkomstig zijn en met de fiets of auto naar kantoor komen. Ook zijn deze kantoren gelegen op bedrijventerreinen waar de kantoorfunctie vaak gecombineerd is met bedrijfsruimte.

¹ Binnen de LQR wordt geen rekening gehouden met betaald parkeren en/of de beschikbaarheid aan parkeerplaatsen.

KWALITATIEVE ANALYSE

KWALITATIEVE ANALYSE

Vergelijking kantoorlocaties

INTRODUCTIE

Door de centrale ligging, de internationale scholen, het intercitystation, de goede (auto)bereikbaarheid en de nabijheid van Schiphol en Amsterdam en Utrecht is Hilversum aantrekkelijk voor diverse (internationale) bedrijven. In de kwalitatieve analyse is onderzocht welke type kantoorgebruikers gemeente Hilversum kent, die zich vanuit zowel de gemeente zelf als vanuit regio, in Hilversum vestigingen. Daarnaast is gekeken welke doelgroepen het beste in aanmerking komen voor nieuwe kantoorruimte in Sportpark en wat de behoefte van deze gebruikers is ten opzichte van parkeren en OV-gebruik.

Huidige kantoorgebruikers in Hilversum

De kantorenmarkt in Hilversum heeft, zoals afgebeeld in Figuur 7, meerdere kantoorclusters. Van deze clusters hebben het Mediapark en Sportpark een sterke profilering. Het Mediapark functioneert van oudsher als een cluster voor mediabedrijven en media-gerelateerde techbedrijven, vanuit Hilversum maar ook de grotere regio. Op het Sportpark is de campus van het EMEA hoofdkantoor van Nike de grootste gebruiker. Daarnaast zijn voornamelijk consultancy en zakelijke dienstverlening het type gebruiker op Sportpark, zoals bijvoorbeeld Eiffel en Salta Group.

Doelgroepen voor Sportpark Hilversum

- **Creatieve en media-ondernemingen** | De nabijheid van het Mediapark en de sterke aanwezigheid van media-ondernemingen in Hilversum, in combinatie met het lage leegstandspercentafe van 1,93% op Mediapark, de centrale ligging en de goede bereikbaarheid, maakt Sportpark een logische overlooplocatie nieuwe creatieve en media-ondernemingen.
- **Consultancy en zakelijke dienstverlening** | Door de centrale ligging en goede bereikbaarheid is Hilversum en Sportpark aantrekkelijk voor consultancy en zakelijke dienstverlening. Werknemers van deze bedrijven zijn immers vaak onderweg.

Consultancybedrijven uit de regio Utrecht (bijvoorbeeld Baarn of Nieuwegein) zoeken vaak representatieve ruimte in Hilversum.

- **Diversen (Openbaar bestuur, gezondheidszorg en onderwijs)** | Ook bedrijven, zoals bijvoorbeeld Mentaal Beter Cure of Xpert Handtherapie, hebben vaak (regionale) vestigingen in Hilversum door de gunstige ligging en goede bereikbaarheid.

Parkeernorm

Gemeente Hilversum hanteert een lagere parkeernorm voor bouwplannen op loopafstand van het station Hilversum Sportpark van **0,6 parkeerplaats op 100 m²** (circa 1 op 167 m²), wat vergelijkbaar is met locaties als de Amsterdamse Zuidas of Utrecht CS. Dit wordt door de markt als laag ervaren voor een 'autolocatie' als Sportpark. Hoewel het Sportpark een eigen station heeft, betreft dit een sprinterstation en geen intercitystation, wat de afhankelijkheid van de auto voor veel gebruikers vergroot.

Tabel 3: Type gebruiker en parkeerbehoefte

Gebruikerstype	Parkeerbehoefte (in m ² v.v.o)	OV-behoefte	Toelichting
Consultancy	1 op 45m ² tot 1 per 60 m ²	Gemiddeld	• Werken vaak op locatie bij klanten • Raad van bestuur komt vrijwel altijd met de auto
Creatieve en mediaondernemingen	1 op 75m ² tot 1 per 100 m ²	Hoog	• Jongere werknemers die vaker gebruikmaken van OV
Zakelijke dienstverlening ²	1 per 24 m ² tot 1 per 50 m ²	Gemiddeld	• Hechten waarde aan ESG¹ en kwaliteit • Parkeren blijft een harde eis voor verhuur
Diversen: Openbaar bestuur, gezondheidszorg, Onderwijs	1 per 24 m ² tot 1 per 50 m ²	Gemiddeld	• Ontvangen geregeld bezoek waarvoor parkeergelegenheid nodig is.

Bron: Cushman & Wakefield

¹ Een breed raamwerk dat investeerders en bedrijven gebruiken om duurzaamheid, ethiek en maatschappelijke impact van een organisatie te beoordelen op de drie kernpijlers: Environmental, Social en Governance.

² Omvat verschillende type bedrijven zoals ICT/Tech, financiële dienstverlening, verzekeringen ect.

KWALITATIEVE ANALYSE

Vergelijking kantoorlocaties

Locaties met een vergelijkbaar profiel

Kantoorlocaties die een vergelijkbaar profiel hebben als Sportpark en eenzelfde (toekomstige) ontwikkeling doormaken, zijn vanwege de vraag over parkeren hieronder toelicht.

Beukenhorst-Oost Hoofddorp

Beukenhorst-Oost in Hoofddorp is een Randstedelijke kantoorlocatie nabij Schiphol, gelegen aan het sprinterstation Hoofddorp. Het type kantoorgebruiker is vooral zakelijke dienstverlening met een sterke internationale oriëntatie. De gemeente Haarlemmermeer hanteert een parkeernorm van ca. **1,0 per 100 m²**.

Utrecht Papendorp

Utrecht Papendorp is een campusachtige kantorenlocatie gelegen aan de A2 en A12. Deze locatie heeft geen treinstation, maar wel een hoogwaardige busverbinding, waardoor het voor mensen wonend in Utrecht en omstreken goed bereikbaar is. In 2026 start de ontwikkeling van nieuwbouw in Papendorp, dat het gebied tot een levendige woon en werkplek moet gaan transformeren door verdere verdichting en toevoeging van voorzieningen. De parkeernorm in Papendorp ligt tussen de **1,0 en 1,2 per 100 m²** en is daarmee marktconform voor autolocaties.

Arnhem IJsseloord 2

Arnhem IJsseloord 2 is een kantorenlocatie gelegen aan de A12 en A50. Het gebied heeft een hoogwaardige busverbinding maar, met Arnhem Centraal op enige afstand, zijn de kantoorgebruikers vaak afhankelijk van de auto. Het gebied wordt getransformeerd tot een meer gemengd woon-werkgebied, met een hogere kwaliteit van openbare ruimte. De parkeernorm op IJsseloord 2 ligt rond de **1,2 per 100 m²**

Tabel 4: Parkeernorm en OV-voorzieningen van kantoorlocaties met een vergelijkbaar profiel als Sportpark

Kantoorlocatie	Parkeernorm (in m² b.v.o.)	OV-Voorziening
Hilversum Sportpark	0,6 per 100 m²	Sprinterstation
Beukenhorst Hoofddorp	1,0 per 100 m²	Sprinterstation
Utrecht Papendorp	1,0 tot 1,2 per 100 m²	Busverbinding
Arnhem IJsseloord 2	1,2 per 100 m²	Busverbinding

KWALITATIEVE ANALYSE

Vergelijking kantoorlocaties

Locaties met een vergelijkbare parkeernorm

Om de haalbaarheid van de beoogde parkeernorm van **0,6 per 100 m²** voor Sportpark te toetsen, zijn locaties onderzocht die een vergelijkbare parkeernorm hanteren en waar eveneens grootschalige toekomstige gebiedsontwikkeling plaats zal vinden.

Amsterdam Sloterdijk

Amsterdam Sloterdijk is een Randstedelijke kantoorlocatie, gekenmerkt door een intercitystation en een uitgebreid metronetwerk. De locatie trekt een diversiteit aan gebruikers aan, variërend van grootschalige zakelijke dienstverlening en overheidsinstanties tot creatieve ondernemingen. Gezien de goede bereikbaarheid per spoor en metro, hanteert de gemeente een scherpe parkeernorm van **0,6 tot 0,8 per 100 m²**, wat passend is voor een locatie met deze stedelijke dichtheid.

Eindhoven Stationsgebied

Het Stationsgebied van Eindhoven is een kantoorlocatie in het centrum met een sterke intercityverbinding. Het profiel van de kantoorgebruikers kenmerkt zich door een sterke focus op technologie en innovatie. Met de gebiedsontwikkeling 'KnoopXL' wordt het gebied de komende jaren getransformeerd tot een moderne stadswijk waar wonen, werken en verblijven samenkomen in een hoogstedelijke setting. Door de centrale ligging en de uitstekende OV-verbinding ligt de parkeernorm in dit gebied op ca **0,6 per 100 m²**.

Breda Stationsgebied

Het Bredase Stationsgebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Crossmark. Het gebied zet in op regionale hoofdkantoren en zakelijke dienstverleners vanwege de goede intercityverbinding. Het gebied ontwikkelt zich stapsgewijs tot een gemengd stedelijk gebied. De gemeente hanteert hiervoor een parkeernorm van **0,6 tot 0,8 per 100 m²**

Tabel 5: Parkeernorm en OV-voorzieningen van kantoorlocaties met vergelijkbare parkeernorm als Sportpark

Kantoorlocatie	Parkeernorm (in m² b.v.o.)	OV-Voorziening
Hilversum Sportpark	0,6 per 100 m²	Sprinterstation
Amsterdam Sloterdijk	0,6 tot 0,8 per 100 m²	Intercitystation
Eindhoven Stationsgebied	0,6 per 100 m²	Intercitystation
Breda Stationsgebied	0,6 tot 0,8 per 100 m²	Intercitystation

KWALITATIEVE ANALYSE

Vergelijking kantoorlocaties

Sportpark als alternatieve locatie

Door de gebiedsontwikkeling kan Hilversum Sportpark fungeren als een alternatieve locatie voor kantoren die nu op vergelijkbare locaties gevestigd zijn. Hierdoor is het interessant om te onderzoeken hoe vergelijkbare locaties omgaan met de parkeernorm in combinatie met OV-voorzieningen.

Utrecht Rijsweerd

Rijsweerd is een relevante vergelijking voor de consultancy-sector en zakelijke dienstverlening met gevestigde bedrijven zoals PWC, ASR en MaxGrip. Daarnaast ligt het net als het Sportpark aan de rand van de stad, dicht bij de snelweg (A27) en wordt het gezien als binnenstedelijke snelweglocatie.

Rijsweerd heeft een parkeernorm¹ van **0,8 op 100 m²** met een hoogwaardige busverbinding, maar geen treinstation. Hierdoor is de parkeerdruk in Rijsweerd al jaren enorm hoog². Sportpark ligt op 15 minuten rijden van Rijsweerd en kan daarmee een aantrekkelijk alternatief vormen voor o.a. consultancy partijen en zakelijke dienstverleners die zich niet in Rijsweerd kunnen vestigen of een gunstigere parkeernorm wensen. Door de beoogde strikte parkeernorm voor nieuwe ontwikkelingen op het Sportpark, wordt de aantrekkelijkheid van Sportpark ten opzichte van Utrecht Rijsweerd beperkt.

Gouda Spoorzone

Spoorzone Gouda is een project in ontwikkeling met als doel om een monotone kantoorlocatie te transformeren tot een levendig stedelijk gebied waar gewerkt en gewoond kan worden. Rabobank heeft hier een groot regionaal kantoor en er zijn technische consultancy kantoren gevestigd zoals Technolution.

Gemeente Gouda hanteert een parkeernorm van **1,2 op 100 m²** voor dit gebied. Dit is strikt, maar nog steeds gunstiger dan de norm van Sportpark³. Daarnaast ligt Spoorzone Gouda naast het intercitystation van Gouda, wat voor veel gebruikers als gunstiger wordt ervaren van een sprinterstation zoals bij Sportpark.

Tabel 6: Parkeernorm en OV-voorzieningen van vergelijkbare kantoorlocaties

Kantoorlocatie / Deelgebied	Parkeernorm (in m ² b.v.o.)	OV-Voorziening
Hilversum Sportpark	0,6 per 100 m ²	Sprinterstation
Utrecht Rijsweerd	0,8 per 100 m ²	Busverbinding
Gouda Spoorzone	1,2 per 100 m ²	Intercitystation
Naarden Gooimeer ⁴	> 2,5 per 100 m ²	Busverbinding
Amersfoort Hoefkwartier	2 – 2,8 per 100 m ²	Intercitystation

1 [Parkeernorm Rijsweerd](#)

2 Reactienota gemeente Utrecht over [parkeerproblematiek](#) Rijsweerd

3 [Parkeernorm Spoorzone Gouda](#)

4 Betreft geen officiële kantoorlocatie, maar er is wel sprake van een kantoorconcentratie.

KWALITATIEVE ANALYSE

Vergelijking kantoorlocaties

Naarden Gooimeer

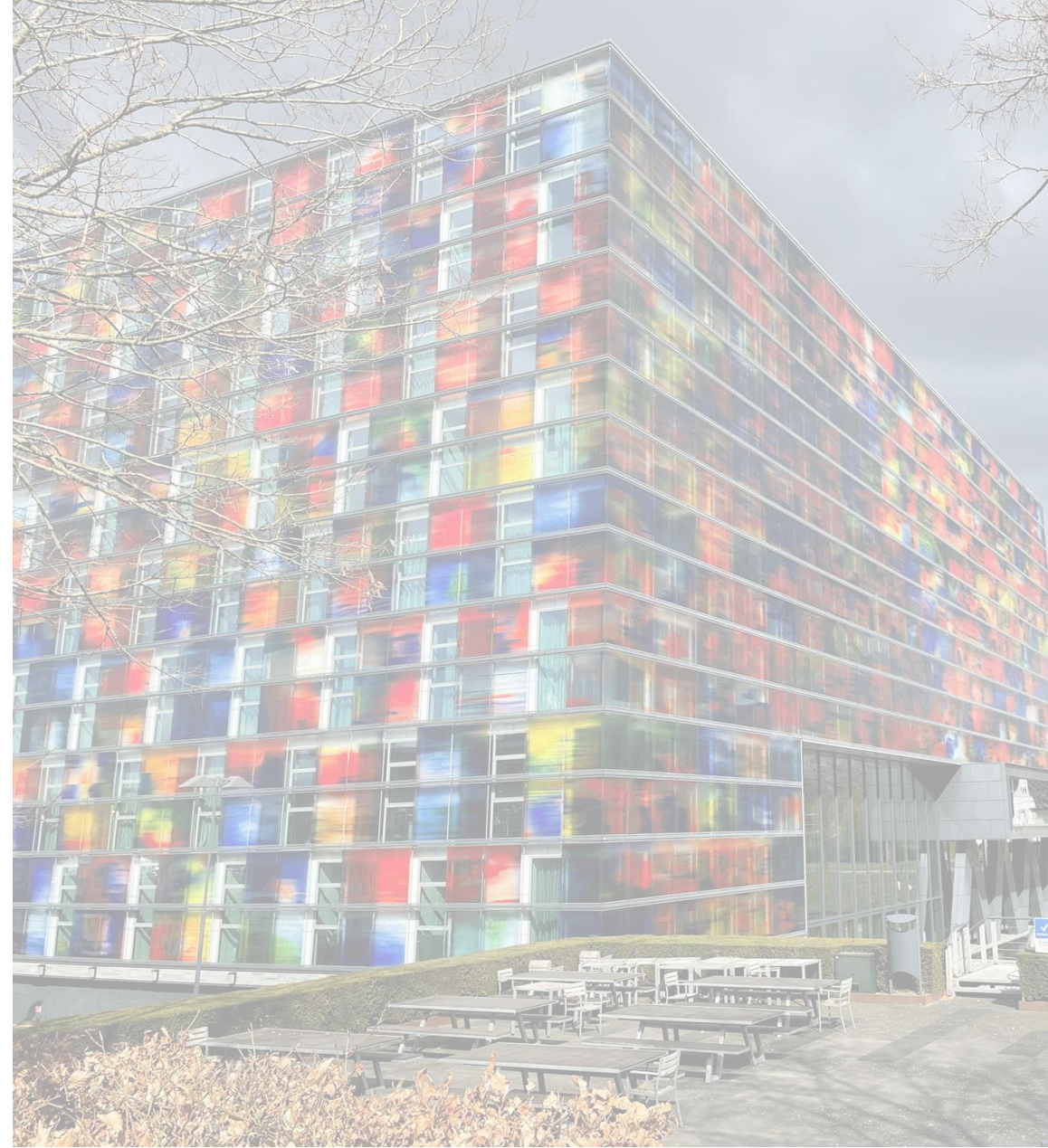
Gooimeer is een goed voorbeeld van een locatie waar de auto dominant is. Gebruikers op deze locatie zijn voornamelijk afhankelijk van de auto en hebben een parkeernorm die vaak ruimer is dan **2,5 op 100 m²**.

Bedrijven uit Naarden zouden de overstap naar Hilversum Sportpark kunnen maken vanwege een kwaliteitsslag in uitstraling en de aanwezigheid van een station voor een deel van het personeel. Wanneer de parkeernorm voor nieuwbouw op het Sportpark te rigide wordt gehanteerd, kan dit ertoe leiden dat bedrijven een verplaatsing naar het Sportpark als een risico ervaren.

Amersfoort Hoefkwartier

Amersfoort Hoefkwartier is een kantorenlocatie en bedrijventerrein gelegen nabij intercitystation Amersfoort Schothorst. In Hoefkwartier worden veel kantoren getransformeerd tot woningen. Bedrijven die willen verplaatsen, kunnen in Sportpark een gunstig alternatief zien, omdat het net als Hoefkwartier goed bereikbaar is met de auto (A1/A27) en een intercitystation heeft.

De parkeernorm bij huidige bedrijven in Hoefkwartier varieert van **2,0 op 100 m² tot 2,8 op 100 m²** en is daarmee een stuk ruimer dan de norm van 0,6 op 100 m² van Sportpark. Ook hieruit blijkt dat de aantrekkelijkheid van het Sportpark als alternatieve kantoorlocatie onder druk kan komen te staan bij een te strikte parkeernorm.



CONFRONTATIE & ADVIES

CONFRONTATIE & ADVIES

Toetsing kantoorprogramma 70.000 m²

Wat is de (toekomstige) marktvraag naar kantoorruimte in Gemeente Hilversum en hoe verhoudt dit zich tot de haalbaarheid van de voorgenomen 70.000 m² aan toevoeging van de werkfunctie (kantoorruimte) in Sportpark?

De huidige kantorenvoorraad in Gemeente Hilversum bedraagt 566.000 m² en kent een **leegstand van 3,66%**. Dit leegstandspercentage ligt aanzienlijk lager dan de gewenste 8,0% frictieleegstand en wijst daarmee op **relatief krappe situatie** binnen de Hilversumse kantorenmarkt.

De prognose geeft aan dat de vraag naar kantoren in Gemeente Hilversum de komende jaren zal stijgen, voornamelijk vanwege de **concentratiebeweging vanuit lokale en regionale gebruikers** waar Hilversum als regionale kernstad op kan inspelen.

Om aan deze vraag te voldoen en tevens een gezonde marktsituatie te creëren, moet de gemeentelijke kantorenvoorraad in eerste instantie tot 2040 met **22.500 m² netto toenemen (uitbreidingsvraag)**. Wanneer er rekening gehouden wordt met de voorgenomen onttrekkingen, groeit de uitbreidingsvraag nog met **22.000 m² (totaal 44.500 m²)**. Daarnaast moet **circa 57.400 m² van de bestaande voorraad worden vervangen** om de kwaliteit van de gehele Hilversumse kantorenvoorraad op peil te houden. Deze vervangingsvraag kan binnen Gemeente Hilversum leiden tot toevoeging van courante kantoorvolumes op courante kantorenlocaties wanneer incurante kantoren op incurante kantorenlocaties elders worden gesloopt, onttrokken en/of getransformeerd. De uitbreidingsvraag is dus van invloed op de omvang van de voorraad en de vervangingsvraag is van invloed op de kwaliteit van de voorraad. **De totale ontwikkelruimte bedraagt 102.000 m², mits tegenover de vervangingsvraag een gelijk metrage aan onttrekkingen staan.**

De plancapaciteit en onttrekkingen hebben invloed op de omvang van de voorraad en zijn daarom geconfronteerd met de uitbreidingsvraag. **Daaruit blijkt dat wanneer alle onttrekkingen en de volledige plancapaciteit worden benut, de voorraad met een volume van 27.800 m² groter is dan gewenst.**

Dit betekent dat er ofwel 27.800 m² minder kantoorruimte moet worden toegevoegd, ofwel dat er 27.800 m² meer kantoorruimte moet worden onttrokken binnen Gemeente Hilversum.

Voor het **geplande ontwikkelprogramma van 70.000 m² kantoorruimte in Sportpark betekent dit dat dit niet in verhouding staat tot de gewenste voorraadontwikkeling. De voorraad heeft, rekening houdend met de onttrekkingen, een groeipotentie van 44.500 m² (uitbreidingsvraag)**. Daarmee leidt de geplande toevoeging tot een sterkere groei dan gewenst. Bovendien is het alloceren van het volledige volume aan ontwikkelruimte aan één kantorenlocatie is ambitieus en brengt een risico op structurele leegstand met zich mee, vanwege:

- **Marktoriëntatie** | Hilversum kent een voornamelijk lokaal en regionaal georiënteerde vraag, terwijl landelijke trends wijzen op concentratie naar G5-steden (zoals Amsterdam en Utrecht) en stationsgebieden binnen regionale kernsteden zoals Hilversum. Het sterk onderscheidend vermogen van het Hilversumse Stationsgebied onderstreept dit.
- **Locatiekwaliteit** | Sportpark scoort relatief hoog op bereikbaarheid en functiemix, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor (nieuwe) kantoren(ontwikkelingen). Echter zijn er ook andere kantoorlocaties die aanspraak zullen maken op de toekomstige marktvraag. De kantorenlocatie Stationsgebied kent de sterkste locatiekwaliteit en speelt het meest in op de brede marktvraag vanuit kantoorgebruikers, wat ook zal vragen om uitbreidingsvraag. De plancapaciteit (2.300 m²) is relatief beperkt. Ook scoort Laapersveld relatief hoog op locatiekwaliteit. Voor Sportpark en Laapersveld is het verschil met de locatiekwaliteit van het Stationsgebied substantieel. Deze locaties maken dus aanspraak op een kleiner deel van de uitbreidingsvraag tot 2040.
- **Strategische uitdaging** | Om tot een commercieel haalbaar kantoorprogramma voor Sportpark te komen, moeten actief nieuwe doelgroepen aangetrokken worden die passen bij proposities die zich onderscheiden van concurrerende locaties als het Stationsgebied. Dit betreft nicheproposities, sterke branding en het benutten van specifieke OV-bereikbaarheid.

CONFRONTATIE & ADVIES

Toetsing waardering kantoorgebruiker

Hoe waarden (toekomstige) kantoorgebruikers de propositie van de kantoorontwikkeling in Sportpark, rekening houdend met de parkeernorm² in combinatie met een OV-knooppunt?

Door de centrale ligging, de internationale scholen, het intercitystation, de goede (auto)bereikbaarheid en de nabijheid van Schiphol en Amsterdam en Utrecht is Hilversum aantrekkelijk voor diverse (internationale) bedrijven. Bij de propositie van Sportpark zijn de onderstaande doelgroepen het meest passend:

Creatieve en media-ondernemingen | De nabijheid van het Mediapark en het creatieve en media-gerelateerde cluster in Hilversum, maakt Sportpark een logische aanvullende kantorenlocatie voor mediabedrijven die door schaarste elders geen ruimte vinden. Voor deze doelgroep is de uitstraling van Sportpark belangrijk: een campusomgeving met (internationale) allure sluit goed aan bij hun imago. Media- en creatieve bedrijven zijn doorgaans iets flexibeler in mobiliteit en hebben een jongere werknemerspopulatie, waardoor OV-gebruik en alternatieve mobiliteitsoplossingen beter geaccepteerd worden. Voor hen is een lage parkeernorm minder problematisch mits er aanvullende voorzieningen zoals deelmobiliteit en goede fietsverbindingen beschikbaar zijn.

Consultancy en zakelijke dienstverlening | Hilversum heeft een sterke aantrekkingskracht op internationale bedrijven en expats, mede door de aanwezigheid van internationale scholen en het prettige woonklimaat. Consultancybedrijven zoeken representatieve kantoorruimte en hechten veel waarde aan (auto-)bereikbaarheid voor zowel medewerkers als klanten. Deze doelgroep is echter sterk afhankelijk van parkeercapaciteit, omdat klantbezoeken en zakelijke reizen vaak per auto plaatsvinden. Voor hen is een te lage parkeernorm een doorslaggevende reden om Sportpark niet als vestigingslocatie te kiezen.

Diversen (Openbaar bestuur, gezondheidszorg en onderwijs) | Door de centrale ligging en de goede (auto)bereikbaarheid vinden bedrijven in deze doelgroepen Hilversum interessant om een regionale vestiging te openen. Doordat dit type bedrijven veel bezoek

ontvangen, is voldoende parkeergelegenheid een belangrijke voorwaarde in de keuze voor huisvesting.

De parkeernorm van 0,6 per 100 m² (1 plek per 167 m²) is vergelijkbaar met de *huidige* parkeernorm van toplocaties zoals de Zuidas of Utrecht CS, waar hoogwaardige OV-verbindingen een lagere norm rechtvaardigen. Deze vergelijking laat zien dat een norm van 0,6 per 100 m² voor Sportpark in de huidige marktomstandigheden niet marktconform is en de aantrekkelijkheid voor autogerichte doelgroepen zoals consultancy en zakelijke dienstverlening en openbaar bestuur, gezondheidszorg en onderwijs ernstig beperkt. Voor locaties die qua profiel lijken op Sportpark (campusomgeving, Randstedelijk, sprinterstation, nabijheid snelweg) ligt de marktconforme parkeernorm tussen 1,0 en 1,2 per 100 m².

Op locaties waar in de toekomst grootschalige stedelijke gebiedsontwikkeling plaatsvindt, worden in de plannen nauwelijks veel striktere parkeernormen gehanteerd. De locaties waar een strikte parkeernorm van 0,6-0,8 per 100 m² wordt gehanteerd, zijn veelal binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in de directe nabijheid van een intercitystation in de G5 (Amsterdam Sloterdijk, District E in Eindhoven) dan wel in grote regionale kernsteden (Stationsgebied Breda). Locaties die meer vergelijkbaar zijn met Sportpark waar in de toekomst gebiedsontwikkeling plaats zal vinden, blijven een ruimere parkeernorm van minimaal 1,0 per 100 m² hanteren (IJsseloord 2 in Arnhem, Beukenhorst in Hoofddorp, Papendorp in Utrecht).

De wisselwerking tussen de parkeernorm en OV-bereikbaarheid zijn doorslaggevende locatiefactoren. De afwezigheid van een intercitystation in de directe nabijheid van Sportpark maakt de locatie primair autogericht en vergroot de noodzaak voor voldoende parkeercapaciteit. Zonder aanpassing van de norm of aanvullende mobiliteitsoplossingen zal Sportpark niet kunnen concurreren met alternatieve locaties. Een parkeernorm van minimaal 1,0 per 100 m² is essentieel om de propositie van Sportpark te laten aansluiten bij de behoeften van de markt, eventueel, aangevuld met een mobiliteitsstrategie (deelmobiliteit, shuttles naar Hilversum CS, fietsvoorzieningen) om de lagere norm te compenseren.

CONFRONTATIE & ADVIES

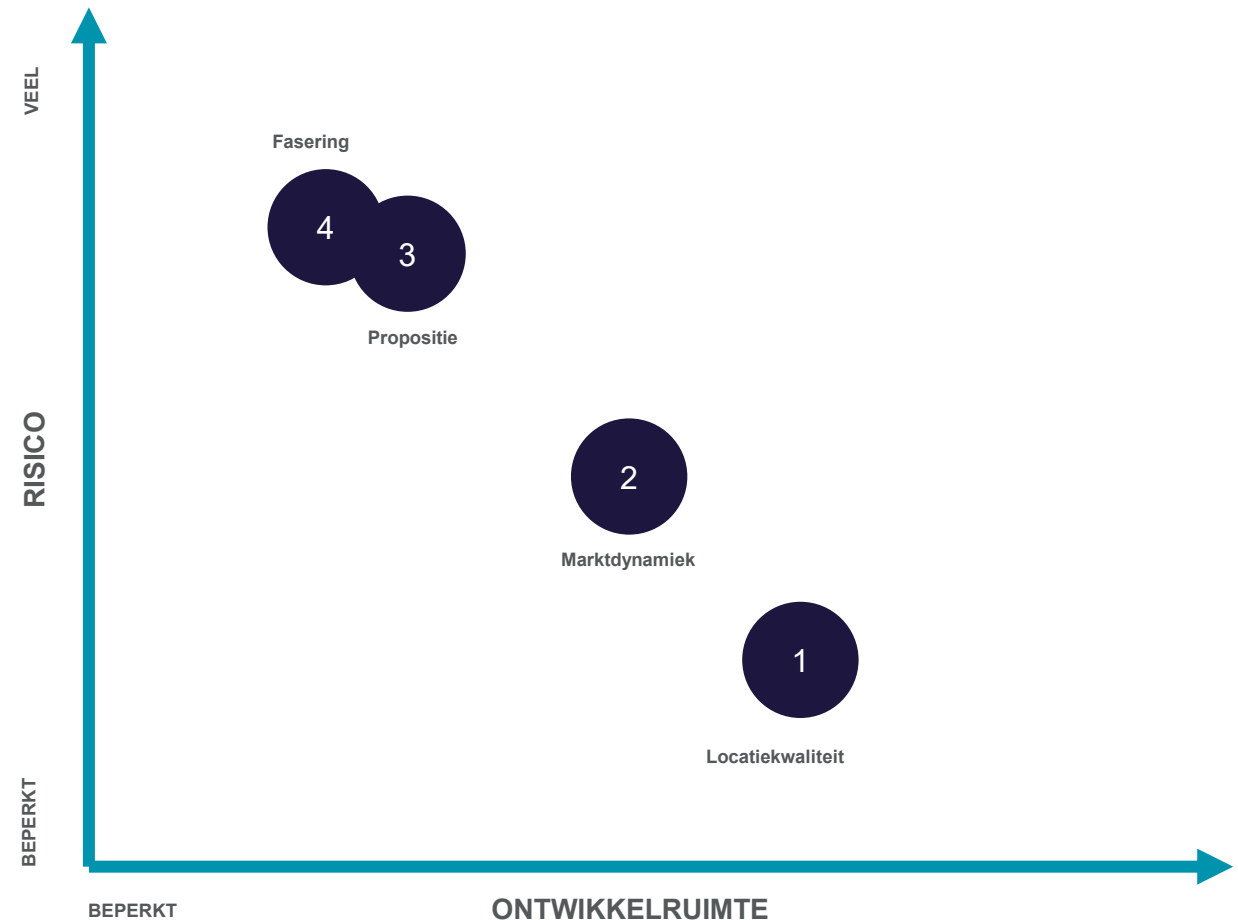
Haalbaarheid kantoorontwikkeling Sportpark

CONCLUSIE

Vanuit het beantwoorden van de twee onderzoeksvragen blijkt dat het in één keer toekennen van 70.000 m² aan kantoorprogramma op Sportpark met de parkeernorm van 0,6 binnen de huidige marktomstandigheden met bijbehorende prognose niet op voldoende marktvraag kan rekenen. Dit is een gevolg van enerzijds de geprognostiseerde vraag en anderzijds de marktoriëntatie, de locatiekwaliteit en strategische uitdaging van deze vraag. Het toekennen van ontwikkelruimte aan een locatie, in dit geval Sportpark, vraagt om een goede risico-afweging, waarbij de volgende factoren een belangrijke rol spelen:

- 1. Locatiekwaliteit** | Een hogere locatiekwaliteit ten opzichte van andere kantoorlocaties, leidt tot minder risico.
- 2. Marktdynamiek** | Een grotere marktvraag (geprognostiseerde opname) in combinatie met een lage leegstand, leidt tot minder (verhuur)risico bij een nieuwe ontwikkeling.
- 3. Propositie** | Wanneer de propositie goed aansluit op de marktvraag, doelgroepen die deze marktvraag genereren en gebruikerseisen van deze doelgroepen, in dit geval ten aanzien van de parkeernorm, hoe groter het aandeel van de marktvraag en ontwikkelruimte die de ontwikkeling naar zich toe kan trekken, wat leidt tot minder risico.
- 4. Fasering** | Hoe meer de fasering van de ontwikkeling is afgestemd op de toekomstige marktvraag, hoe minder risico.

Figuur 8: Risico afweging



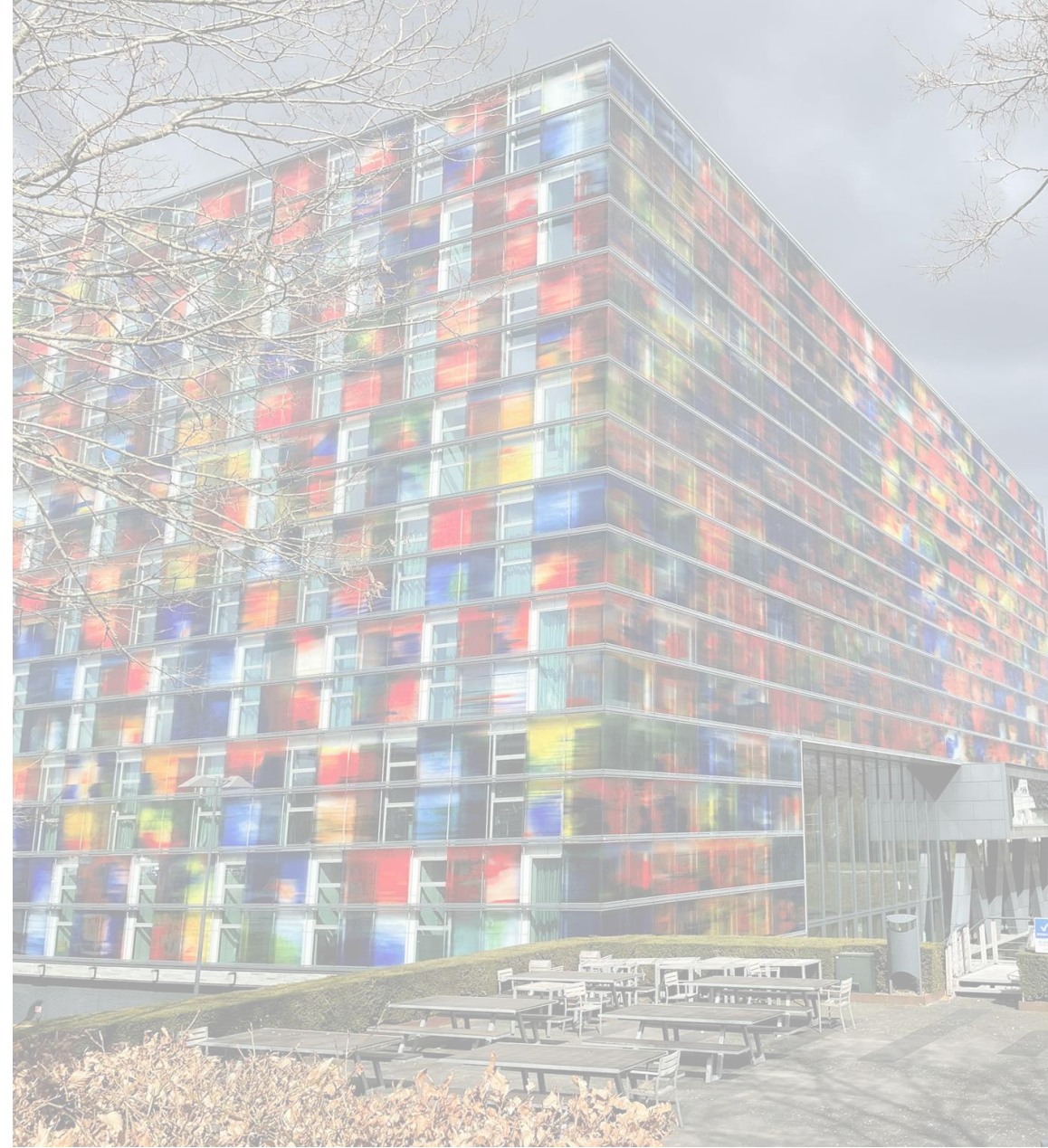
CONFRONTATIE & ADVIES

Haalbaarheid kantoorontwikkeling Sportpark

CONCLUSIE

Wanneer deze risico-afwegingen worden geprojecteerd op het Sportpark is te zien dat elk risico van invloed is op de toekenning van de ontwikkelruimte aan een locatie.

- De (1) locatiekwaliteit van Sportpark scoort ten opzichte van andere locaties, met uitzondering van het Stationsgebied, relatief hoog. Dit brengt dus relatief weinig risico met zich mee, waardoor een groter aandeel ontwikkelruimte toegekend kan worden.
- De (2) marktdynamiek in Gemeente Hilversum is relatief gunstig voor nieuwe kantoorontwikkelingen. De voorraad van Hilversum moet immers groeien om aan de toekomstige marktvraag te voldoen. Dit vraagt dus om ontwikkelruimte, maar er dient altijd rekening gehouden te worden met het risico op veranderende (tegenvallende) marktomstandigheden wat kan leiden tot leegstand.
- De (3) propositie van Sportpark, en met name de lage parkeernorm, sluit niet volledig aan op de marktvraag vanuit de doelgroepen die nu en in de toekomst kantoorruimte behoeven. Dit betekent dat de ontwikkelruimte met deze beperkte parkeernorm beperkt moet worden.
- Tot slot is het risico ook afhankelijk van de (4) fasering van de propositie. Hoewel de 70.000 m² op Sportpark niet in één keer naar de markt wordt gebracht, maakt de confrontatie tussen de planvoorraad en uitbreidingsvraag tot 2040 inzichtelijk dat het toevoegen van 70.000 m² (Sportpark) + circa 2.300 m² (Stationsgebied) leidt tot een overschot ten opzichte van de gewenste voorraad in 2040. Spreiding van de plancapaciteit over verschillende fases, beperkt het risico en stelt de gemeente in staat om beter in te spelen op veranderende marktomstandigheden.



CONFRONTATIE & ADVIES

Aanbevelingen

AANBEVELINGEN

Op basis van de confrontatie doet C&W de volgende aanbevelingen aan Gemeente Hilversum ten aanzien van de toevoeging van 70.000 m² in combinatie met de parkeernorm van 0,6 per 100 m² in Sportpark.

1 | SCHETS CONTOUREN, MAAR BEWAAK FLEXIBILITEIT

Omdat gebiedsontwikkeling vaak jaren in beslag neemt en marktomstandigheden aan verandering onderhevig zijn, is het van belang om flexibiliteit te bewaken. Veranderende marktomstandigheden kunnen ertoe leiden dat de (toekomstige) marktvraag juist toeneemt of afneemt ten opzichte van wat in dit onderzoek geprognostiseerd is, wat vervolgens weer invloed heeft op gemeentelijke uitbreidings- en de vervangingsvraag. Dit onderzoek schept contouren hoe de gemeentelijke voorraad in Gemeente Hilversum zich idealiter ontwikkelt. Desondanks is het van belang om ontwikkelingen te monitoren en hierop te anticiperen:

- De afgelopen jaren lag het leegstandspercentage in Gemeente Hilversum (ruim) onder de 8%. Blijft de markt de komende jaren krap met een leegstandspercentage van onder de 8%? Dit betekent dat de uitbreidingsvraag groter wordt.
- Wordt er veel kantoorruimte onttrokken terwijl er geen vervanging plaatsvindt? Dan wordt eveneens de uitbreidingsvraag groter. Dit is zichtbaar in de 22.000 m² die wordt onttrokken in Gemeente Hilversum, en die daarmee bovenop de al geprognosticeerde uitbreidingsvraag van 22.500 m² komt.

Gebruik de kengetallen in dit onderzoek als contour, maar blijf alert op wat er daadwerkelijk aan opname plaatsvindt, wat de leegstand is, welke kantoren worden onttrokken en welke ruimte wordt toegevoegd om in te spelen op de actuele marktbehoefte. Dit houdt dan ook verband met aanbeveling 2.

2 | BRENG FASERING AAN IN HET ONTWIKKELPROGRAMMA OM RISICO'S TE BEPERKEN

Het bewaken van flexibiliteit kan ook toegepast worden middels het faseren van het ontwikkelprogramma. Hoewel de 70.000 m² op Sportpark niet in één keer naar de markt wordt gebracht, maakt de confrontatie tussen de planvoorraad en uitbreidingsvraag tot 2040 inzichtelijk dat het toevoegen van 70.000 m² (+ circa 2.300 m²) leidt tot een overschot ten opzichte van de gewenste voorraad in 2040. Dit brengt daardoor ook risico's voor de verhuurbaarheid met zich mee. Spreiding van het programma over verschillende fases beperkt het risico op leegstand en stelt Gemeente Hilversum beter in staat in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Het is raadzaam om een ontwikkelprogramma van 70.000 m² te spreiden over de korte en lange termijn. Waarbij tot 2040 rekening wordt gehouden met de maximale uitbreidingsvraag van 44.500 m² (22.500 uitbreidingsvraag + 22.000 uitbreidingsvraag vanuit onttrekkingen).

Hiervoor kunnen peildata als 2030, 2035 en 2040 aangehouden worden. Voor de korte termijn betekent dit bijvoorbeeld dat Gemeente Hilversum inzet op het ontwikkelen van 14.000 m², wat gelijk is aan de uitbreidingsvraag tot en met 2030. Hoewel de totale uitbreidingsvraag dan wel volledig wordt toegekend aan één ontwikkellocatie, is er nog steeds ontwikkelruimte (voortkomend uit de vervangingsvraag en vanuit de onttrekkingen) die toegekend kan worden aan andere locaties om de diversificatie (aanbeveling 3) te bewaken.

Voor de langere termijn is het belangrijk om tijdens en na de ontwikkeling van 14.000 m² te blijven monitoren op de marktontwikkelingen en hierop te anticiperen. Daarbij kan gedacht worden aan de snelheid waarmee het ontwikkelprogramma is opgenomen door de markt, veranderende marktomstandigheden of investeringen waardoor de propositie op meer interesse kan rekenen, en een inschatting in hoeverre er nog meer sprake is van (latente) marktvraag waardoor er meer of minder ontwikkelruimte op de langer termijn moet worden toegekend.

CONFRONTATIE & ADVIES

Aanbevelingen

3 | DIVERSIFIEER IN SCHAAL EN LOCATIE

Een diverse kantorenvorraad draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de Hilversumse kantorenmarkt en speelt bovendien in op het beantwoorden van de brede marktvraag. Ondanks dat Sportpark een grote kantorenlocatie is voor Hilversum en de regio, dient bij het alloceren van de ontwikkelruimte ook rekening gehouden te worden met diversiteit. Het alloceren van het volledige volume aan ontwikkelruimte aan één kantorenlocatie is ambitieus en brengt een risico op structurele leegstand met zich mee. Dit maakt dat beoogde ontwikkelprogramma voor Sportpark (70.000 m²) niet in verhouding staat met de gewenste voorraadontwikkeling, rekening houdend met de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag,

Bij het alloceren van ontwikkelruimte aan Sportpark is het van belang rekening te houden met de schaal van de beoogde ontwikkeling. Handvatten om de schaal van de beoogde ontwikkeling te waarborgen zijn:

- Zorg voor een organische groei van de kantorenvorraad door een goede verhouding tussen de gealloceerde ontwikkelruimte en huidige voorraad. De huidige omvang brengt perspectief voor zich mee ten aanzien van de allocatie van ontwikkelruimte.
- Verdeel de ontwikkelruimte binnen Gemeente Hilversum waarbij de meeste ruimte gealloceerd dient te worden aan de beste locaties om een brede marktvraag aan te spreken, nu en in de toekomst.

Het diversifiëren brengt met de strijd om de ruimte ook uitdagingen met zich mee. Er zijn niet altijd voldoende ontwikkellocaties om ontwikkelruimte te spreiden, voldoende ruimte voor werken blijft dan ook een belangrijk aandachtspunt.

4 | HOUD OOG VOOR WELKE GEBRUIKER DE KANTOORRUIMTE EN DE KANTOORLOCATIE IS BEOOGT

De propositie van Sportpark speelt in op diverse doelgroepen: de creatieve en media-ondernemingen, zakelijke dienstverlening en consultancy en diverse bedrijven

in het Openbaar bestuur, gezondheidszorg en onderwijs. De nabijheid van het Mediapark en het creatieve en media-gerelateerde cluster in Hilversum, maakt Sportpark geschikt voor creatieve en media-ondernemingen die door de schaarste elders in de gemeente geen ruimte vinden. Creatieve en media-ondernemingen zijn doorgaans iets flexibeler in mobiliteit en de (vaak) jonge werknemers staan open voor alternatieve mobiliteitsopties. De zakelijke dienstverlening en consultancybedrijven kiezen voor Sportpark om een andere reden: de autobereikbaarheid die belangrijk is voor zowel medewerkers als klanten. Dit is ook de reden waarom bedrijven binnen openbaar bestuur, gezondheidszorg en onderwijs kiezen voor Sportpark, hoewel voldoende parkeergelegenheid belangrijk is voor het ontvangen van bezoek.

Dit maakt ook dat het stellen van een lage parkeernorm voor de gehele ontwikkeling leidt tot het voortijdig uitsluiten van de doelgroep zakelijke dienstverlening en consultancy bedrijven en openbaar bestuur, gezondheidszorg en onderwijs, terwijl juist deze doelgroepen een belangrijk deel van de (toekomstige) marktvraag voor haar rekening zullen nemen. De consultancy en zakelijke dienstverlening is tegelijkertijd (vaak) in staat is om hogere (nieuwbouw) huurprijzen te betalen.

De haalbaarheid van het kantoorprogramma van Sportpark is daarom niet alleen afhankelijk van de *kwantitatieve* marktbehoefte (pas het binnen de ontwikkelruimte) maar ook of het voldoet aan de *kwalitatieve* marktbehoefte (vestigingsvoorwaarden en gebruikerseisen van primaire doelgroepen). Een parkeernorm van minimaal 1,0 per 100 m² is essentieel om de propositie van Sportpark te laten aansluiten bij de kwalitatieve behoefte van deze doelgroepen, daarmee een aanzienlijk aandeel van de latente marktbehoefte aan zicht te binden en zodoende een aanzienlijk deel van de ontwikkelruimte aan te spreken. Het is raadzaam te onderzoeken of de lage parkeernorm van 0,6 voor een kleiner deel van de ontwikkeling, waar de creatieve en mediabedrijvigheid aanspraak op doet, volstaat, eventueel aangevuld met een mobiliteitsstrategie om de lagere norm te compenseren.

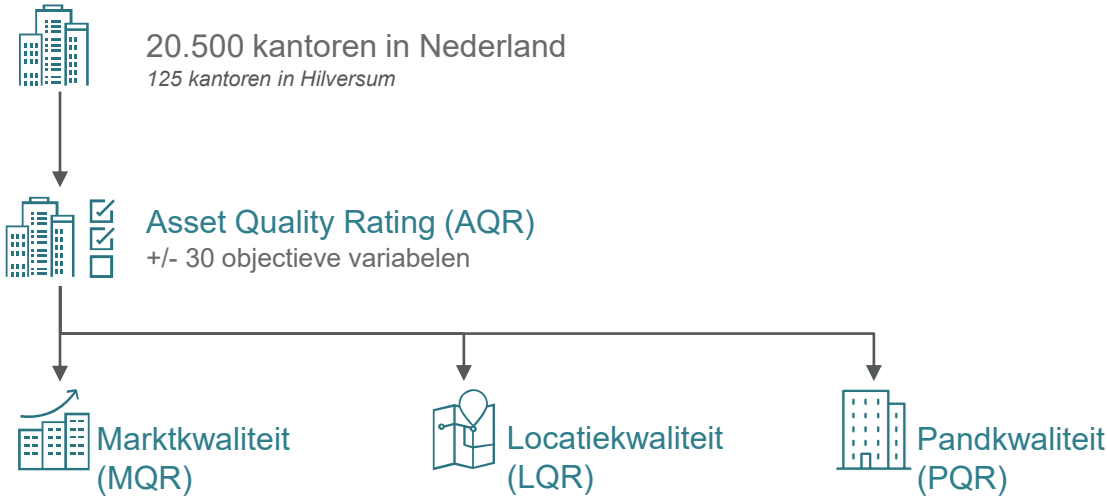
BIJLAGE

BIJLAGE | ASSET QUALITY RATING (AQR)

METHODOLOGIE

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit (kans op verhuur/courantheid) van alle 20.500 kantoren in Nederland – waaronder dus in Gemeente Hilversum– uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. De AQR geeft data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder kantoor en kan zo als kwaliteitsbenchmark worden gebruikt. Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van het betreffende kantoor. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel kantoor in Nederland voor iedere variabele maximaal scoort. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken hebben een eigen weging gekregen, die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Deze weging is gebaseerd op de input van ervaren vastgoedprofessionals vanuit verschillende vastgoedperspectieven: taxatie, gebruikers, beleggers en beheer. Zo is marktkennis en – gevoel gecombineerd in de data-gedreven AQR – methodiek. Deze variabelen met hun eigen wegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (markt, locatie en pand): Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR). Samen de totale AQ.

Deze methodiek maakt het mogelijk om vastgoedobjecten door heel Nederland op een consistente manier te vergelijken op basis van exact dezelfde intersubjectieve variabelen. Zo wordt duidelijk of de kwaliteit van het betreffende kantoor zich onder, op of boven het gemiddelde bevindt en of dit wordt gedreven door locatie-, markt- en/of pand-specifieke kenmerken. De AQR draagt bij aan een beter begrip van (de drijfveren achter) de kwaliteit van ieder individueel kantoor of van de voorraad in zijn geheel. Daarmee biedt de AQR de mogelijkheid voor ieder kantoor te bepalen of deze in de huidige functie nu en de komende jaren op vraag kan rekenen of niet. Zo kan een eerste schifting worden gemaakt in welke kantoren behouden moeten worden, welke een kwaliteitsimpuls nodig hebben en welke in de huidige en toekomstige markt niet of nauwelijks op vraag kunnen rekenen.



Voorbeeld benchmark

Categorie	Kantoor 1	Kantoor 2	Gemeente Z	Provincie
MQR – Marktkwaliteit	71	73	64	65
LQR – Locatiekwaliteit	87	83	69	63
PQR – Pandkwaliteit	31	48	36	35
AQR – Algehele kwaliteit	80	71	60	55

BEGRIPPENLIJST

KANTOORRUIMTE (VOORRAAD)

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven. Op pandniveau neemt C&W alleen kantoorfuncties mee boven de 500 m² v.v.o.

- Gemeentehuizen, politiebureaus, (brandweer)kazernes, scholen/universiteiten, rechtbanken, bibliotheken, musea, evenementenlocaties, ziekenhuizen, zorginstellingen en sportcomplexen worden niet als kantoorfunctie beschouwd;
- Wanneer er binnen een gebouw meerdere functies zijn gevestigd, geldt het volgende:
 - Wanneer er binnen één gebouw kantoorfunctie en bedrijfsruime gevestigd is en waar meer dan 50% kantoorruimte in zit, ziet C&W het als een kantoorgebouw en wordt het volledige metrage van het hele gebouw meegerekend.
 - Wanneer er binnen één gebouw kantoorfunctie gecombineerd met overige functies, zoals Retail of Residential, gevestigd zijn, dan worden alleen de kantoormetrages meegerekend. Hier geldt dat er binnen dit gebouw minimaal 20% kantoorfunctie gevestigd moet zijn.

V.V.O.

Verhuurbaar vloeroppervlak. Bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlakte, de verticale verkeersruimte en installatieruimte.

LEEGSTAND

Op de markt aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. De leegstand wordt benaderd vanuit het oogpunt van een unit. Een gebouw kan dus een X metrage leegstand bevatten.

OPNAME

Kantoorruimte die op de 'vrije markt' verhuurd of verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties. Opname wordt uitgedrukt in ene totaal oppervlak in vierkante meter v.v.o. Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming is bereikt.

KANTORENMARKTVRAAG

Een verwachting van de toekomstige vraag naar kantoorruimte die gebaseerd is op de historische opname.

GEWENSTE VOORRAADONTWIKKELING

De omvang van de kantorenvoorraad welke nodig is voor aan de (toekomstige) marktvraag te voldoen, zonder dat er sprake is van zeer krappe marktomstandigheden.

UITBREIDINGSVRAAG

Toevoeging of onttrekking (negatieve uitbreiding) van kantorenvoorraad, met als doel het bewerkstelligen van een gezonde marktsituatie waarbij sprake is van voldoende aanbod om gebruikersbewegingen en/of groei te faciliteren, maar tegelijkertijd geen overmatige leegstand bestaat. Daarmee is de uitbreidingsvraag van invloed op de omvang van de voorraad.

VERVANGINGSVRAAG

Vervanging van kantorenvoorraad (dan wel op dezelfde locatie, dan wel door onttrekking op locatie X en toevoeging op locatie Y), met als doel het beter laten aansluiten van de kwaliteit van de voorraad op de behoeften van de (toekomstige) kantoorgebruiker. Daarmee is de vervangingsvraag van invloed op de kwaliteit van de voorraad.

ONTTREKKINGEN

voorgenomen onttrekking van kantorenvoorraad, ofwel door sloop ofwel door transformatie.

(HARDE) PLANCAPACITEIT

Planruimte voor kantoren die zijn opgenomen in een Omgevingsplan of Bestemmingplan.

ZACHTE PLANCAPACITEIT

Planruimte voor kantoren die nog niet zijn opgenomen in een Omgevingsplan of Bestemmingplan. Deze plannen verkeren in de ideefase of planfase.



WILLEMIJN VAN DEN HOEK

Senior Strategic Consultant | Strategic Consulting
Willemijn.vandenhoeke@cushwake.com

LAURENS VAN DER SCHOOR

Associate | Strategic Consulting
Laurens.vanderschoor@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles

