



Rapport

Leegstandsanalyse woningen Hilversum

Gemeente Hilversum



Leegstandsanalyse woningen Hilversum



Gemeente Hilversum

Datum 24 april 2024

Opdrachtgever: Gemeente Hilversum

Contactpersoon: Bas Demmers

Nadere inlichtingen: Arend Jonkman; arend.jonkman@rigo.nl; 06 1954 72 67

Mede-auteurs: Elin Nieland & Rosa Slagt

Projectnummer: P46900



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

Samenvattende conclusie	1
1 Inleiding	3
2 Leegstand in Hilversum en referentiegemeenten	5
2.1 Situatie leegstand 2022	5
2.2 Ontwikkeling leegstand 2020-2022	6
2.3 Context (langdurige) leegstand	7
2.4 Deelconclusie	8
3 Hilversum op buurniveau	9
3.1 Situatie leegstand 2022	9
3.2 Ontwikkeling leegstand 2020-2022	12
3.3 Ontwikkeling langdurige leegstand 2021-2022	13
Bijlagen	16
Bijlage 1: wijken en buurten in Hilversum	16
Bijlage 2: leegstand in 2022 op buurniveau	18
Bijlage 3: ontwikkeling langdurige leegstand 2021-2022	20

Samenvattende conclusie

Frictieleegstand van woningen komt overal voor en is onvermijdelijk en onderdeel van een goed functionerende woningmarkt. Frictieleegstand ontstaat bijvoorbeeld doordat een woning tijdelijk leegstaat, vaak een aantal maanden, bij een verhuizing met of zonder verbouwing. Naast frictieleegstand kan er sprake zijn van onwenselijke vormen van leegstand. Woningen kunnen om verschillende redenen langdurig leegstaan. Deze vormen van leegstand zijn vaak onwenselijk, doordat het niet noodzakelijk is, geen bijdrage levert aan het functioneren van de woningmarkt en het betekent dat de woningvoorraad niet optimaal benut wordt. En dat terwijl er grote schaarste aan woningen is, zeker ook in de gemeente Hilversum.

In dit rapport hebben we de leegstand van woningen in de gemeente in kaart gebracht op basis van de Landelijke Monitor Leegstand van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In deze jaarlijkse monitor wordt voor verschillende typen vastgoed, waaronder woningen, de administratieve leegstand vastgesteld. Er is sprake van administratieve leegstand als een object (woning) uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) niet bewoond is volgens de Basisregistratie Personen (BRP), er geen bedrijvigheid staat geregistreerd en er geen (fiscaal) gebruik is volgens de Registratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Naast de administratieve leegstand in 2020 tot en met 2022 in Hilversum en in vergelijking met andere gemeenten, kijken we ook naar langdurige leegstand en (langdurige) leegstand na een energiecorrectie. Bij langdurige leegstand zal het meestal niet gaan om frictieleegstand. De energiecorrectie filtert woningen die administratief leegstaan maar die wel degelijk gebruikt worden.

De woningleegstand in Hilversum bedraagt in 2022 2,6% van de woningvoorraad. Dat is iets hoger dan wat de VNG ziet als gangbare frictieleegstand en ook iets boven gemiddelde voor G40-gemeenten (2,2%). In vergelijking met enkele andere referentiegemeenten is de leegstand in Hilversum iets lager dan Haarlem en Gooise Meren en hoger dan bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn, Amersfoort en Gouda.

In Hilversum staat 0,6% van de woningvoorraad langer dan een jaar leeg. Dat is een lager aandeel dan voor de G40-gemeenten (0,7%). Dit betreft 240 woningen. Het aandeel langdurige leegstand halveert ongeveer na de energiecorrectie, naar 0,3% (120 woningen). Van de langdurig leegstaande woningen wordt dus een relatief groot deel toch op een manier gebruikt.

In de periode van 2020 tot en met 2022 is de woningleegstand in Hilversum gedaald van 3% naar 2,5% en 2,6%. De leegstand in de G40-gemeenten bleef stabiel op 2,2% tot 2,3%.

Op buurniveau bestaan aanzienlijke verschillen in de woningleegstand. De hoogste leegstandspercentages komen voor in buurten in het centrum van Hilversum. In de Langgewenstbuurt staat 7% van de woningen leeg en in Centrum en de Sint Vitusbuurt beide 4%. Ook na energiecorrectie is de leegstand het hoogst in deze buurten. Daar tegenover staan verschillende buurten in de Hilversumse Meent, Oost en Zuidoost met een laag percentage leegstand. In de buurten Johannes Geradtswegbuurt, Schrijverskwartier, 't Hoogt van 't Kruis, Het Rode Dorp, Astronomische Buurt, Trompenberg Noord en Trompenberg Zuid staat maximaal 1% van de woningen leeg.

De meeste woningen staan langdurig leeg in de buurten Centrum (afgerond 30 woningen; 1,5% van de woningvoorraad) en Langgewenstbuurt (afgerond 20 woningen; 2% van de woningvoorraad). In andere buurten staan afgerond maximaal 10 langdurig leegstaande woningen.

Op buurniveau bestaan aanzienlijke verschillen in de ontwikkeling van woningleegstand. De totale leegstand is bijvoorbeeld afgenomen in Centrum, net als in Schrijverskwartier,

Staatsliedenbuurt, Electrobuurt en Trompenberg-Zuid. In Van Riebeeckkwartier, Noord, Zeeheldenkwartier, Hilversumse Meent, Sint Vitusbuurt, Kerkelanden, Langgewenstbuurt is de leegstand toegenomen in de drie jaar.

De langdurige leegstand is in Noordwest afgerond afgenomen met 20 woningen en toegenomen. In andere wijken is sprake van een afname van afgerond 10 woningen (Zuidoost), een stijging van afgerond 10 woningen (Noordoost) of een gelijk gebleven langdurige leegstand (Centrum, Zuidwest, Oost en Hilversumse Meent).

1 Inleiding

In dit rapport wordt de leegstand van woningen in de gemeente Hilversum beschreven aan de hand van registratiegegevens uit de Landelijke Monitor Leegstand van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). We kijken naar leegstand in de gemeente als geheel en hoe dat zich verhoudt tot andere referentiegemeenten. Hierbij wordt ook specifieke aandacht geschonken aan de ontwikkeling van leegstand tussen het jaar 2020 en 2022. De leegstand in Hilversum is daarnaast in kaart gebracht voor verschillende buurten.

Naast aandelen leegstand wordt ook gekeken naar de **langdurige leegstand** en **leegstand na energiecorrectie**. Woningen worden bestempeld als langdurig leegstaand, wanneer deze al langer dan één jaar leegstaan. Hierdoor kan de langdurige, ‘problematische’ leegstand worden onderscheiden van de zogenaamde **frictieleegstand**. Dit laatste is de tijdelijke leegstand van woningen als gevolg van verbouwing, renovatie en/of verhuizing. Een gezond aandeel frictieleegstand is een indicator van dynamiek van de woningmarkt. Zo schat de VNG een gangbare norm voor (frictie)leegstand op zo’n 2% van de voorraad.

Het kan voorkomen dat woningen officieel bestempeld zijn als leegstaand, terwijl deze de facto wel degelijk worden bewoond. Oorzaak kan bijvoorbeeld zijn dat bewoners zich niet hebben ingeschreven als bewoner van de woning bij de gemeente. Op papier staat een woning dan leeg, terwijl deze wel bewoond wordt. Ook bij tweede woningbezit staan woningen op papier vaak leeg, terwijl deze woningen wel (deels) worden gebruikt. Om deze vorm van administratieve leegstand te onderscheiden van leegstand waarbij een woning ook niet gebruikt wordt, maken we gebruik van een **energiecorrectie**. Bij leegstand van woningen zou men verwachten dat er relatief weinig energie verbruikt wordt. Energieverbruik kan dan ook een indicatie geven dat een woning tóch in gebruik is. Bij deze analyse worden leegstaande woningen alleen als zodanig beschouwd als zij in een kalenderjaar niet meer gas en/of elektra verbruiken dan tien procent van vergelijkbare bewoonde woningen. Dit geldt alleen voor woningen die zowel op het peilmoment (1 januari) zelf als een jaar eerder leeg stonden. Voor die woningen is een dergelijk hoog energieverbruik onwaarschijnlijk, en worden daarom beschouwd als administratief leegstaande woning die wel gebruikt wordt.

Belangrijk om te benoemen is dat voor 1 januari 2020 enkel gebruik werd gemaakt van het Inkomensinformatiesysteem WOZ (IIS-WOZ). Deze registratie was correct voor veel gevallen, maar ook deden zich er problemen voor waarbij het IIS-WOZ een onnauwkeurig beeld gaf van de leegstandssituatie. Om een accurater beeld te krijgen van leegstand, hanteert het CBS sinds 2020 een andere methode: de Landelijke voorziening WOZ (**LV-WOZ**). Het LV-WOZ kan – in tegenstelling tot het IIS-WOZ – op meer dan één manier de relatie vaststellen tussen eigenaar en gebruiker van object¹. Deze is dus betrouwbaarder om de ware leegstand te bestuderen. Deze trendbreuk in gehanteerde methode zorgt ervoor dat gegevens voor 2020 niet kunnen worden vergeleken met cijfers vanaf 2020. De analyses in dit rapport zullen om deze reden niet verder terug in de tijd kijken dan 2020.

Het percentage leegstand wordt gemeten op basis van de zogeheten **leegstandspopulatie**. Dit is de totale vastgoedvoorraad minus een aantal uitgesloten objecten. Voorbeelden van uitgesloten objecten zijn ruimten die zeer klein zijn, waardoor deze ongeschikt zijn voor mensen of economische activiteit, en objecten als recreatiewoningen, nutsvoorzieningen, etc. Deze worden buiten beschouwing gelaten omdat het de daadwerkelijke leegstandssituatie zou

¹ Zie voor nadere toelichting op het verschil tussen de twee methodes: https://dashboards.cbs.nl/v3/landelijke_monitor_leegstand/.

kunnen vertekenen. Voor de leesbaarheid van het rapport noemen we de leegstandspopulatie als de 'volledige woningvoorraad' per buurt, wijk of gemeenteniveau.

2 Leegstand in Hilversum en referentiegemeenten

In dit hoofdstuk wordt de woningleegstand in Hilversum in de periode 2020-2022 beschreven en vergeleken met de leegstand in de G40-gemeenten en enkele losse referentiegemeenten.²

2.1 Situatie leegstand 2022

In Tabel 1 is de woningleegstand in Hilversum en enkele referentiegemeenten weergegeven voor het jaar 2022. Te zien is dat de gemeente Hilversum een hogere leegstand kent dan het gemiddelde voor de G40-gemeenten: 2,6% van de woningen in de gemeente staat leeg, vergeleken met 2,2% in de G40. Dit is iets hoger dan de richtlijn van 2% frictieleegstand van het VNG. Kijken we naar een aantal andere middelgrote gemeenten, zien we dat de leegstand varieert van 1,5% in Gouda tot 2,9% in Haarlem en 3,1% in Gooise Meren. Qua leegstand zit Hilversum ten aanzien van de referentiegemeenten dus rond het gemiddelde. We maken ook onderscheid tussen leegstand (in een betreffend jaar) en **langdurige leegstand** – woningen die al minstens een jaar leegstaan. In Tabel 1 is ook weergegeven wat het aandeel langdurige leegstand is, uitgedrukt in percentage van de woningvoorraad. Hilversum kent relatief minder langdurige leegstand dan het G40-gemiddelde. In 2022 stonden in Hilversum 240 woningen langdurig leeg (0,6% van de woningvoorraad, oftewel 21% van de 1.120 leegstaande woningen). Als we een energiecorrectie toepassen op deze langdurig leegstaande woningen is dit aantal aanzienlijk lager, en staan er 120 woningen langdurig leeg. Op beide indicatoren, zowel de energiecorrectie als de langdurige leegstand, scoort Hilversum tamelijk gemiddeld in vergelijking tot de andere referentiegemeenten. In Gouda en Purmerend staan de kleinste aandelen van de woningvoorraad langer dan een jaar leeg (respectievelijk 0,2% en 0,3%), terwijl in Haarlem, Gooise Meren en de G40-gemeenten respectievelijk 0,8%, 1,0% en 0,7% van de totale woningvoorraad langdurig leeg staat.

Na **energiecorrectie** is het aandeel woningen dat langdurig leegstaat (ten opzichte van het *totale aantal leegstaande woningen*) in alle gemeenten een stuk lager.³ Ook hier scoort Hilversum met circa 0,3% relatief gemiddeld; dat betreft 120 woningen. In Haarlem, Gooise Meren en de G40-gemeenten is na energiecorrectie het aandeel leegstaande woningen ten opzichte van de totale leegstand hoger, terwijl Amersfoort, Gouda en Purmerend met circa met 0,1% langdurige leegstand (ten opzichte van totale leegstand) lager zitten dan Hilversum.

² Deze referentiegemeenten (Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Gouda, Gooise Meren, Haarlem en Purmerend) zijn door de gemeente Hilversum gekozen om de leegstand in Hilversum mee te vergelijken.

³ Als de energiecorrectie wordt toegepast op alle leegstaande woningen in plaats van alleen de langdurig leegstaande woningen daalt het leegstandspercentage voor de G40-gemeenten naar 2%. Hilversum blijft daar nog boven, met 2,3% van de totale woningvoorraad. Het gaat hier om 1.000 leegstaande woningen die, na energiecorrectie, in 2022 leegstonden in Hilversum.

Tabel 1 Aantal en aandeel leegstaande woningen, langdurige leegstand en langdurige leegstand na energiecorrectie.
Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO.

Gemeente	Woningvoor raad (populatie)	Leegstand woningen (absoluut)	Leegstand woningen (t.o.v. voorraad)	Leegstand langdurig (>1jr) (absoluut)	% leegstand langdurig (>1jr) (t.o.v. voorraad)	Langdurige leegstand na energiecorr ectie (absoluut)	% Leegstand langdurig (t.o.v. voorraad) na energie- correctie
Hilversum	43.250	1.120	2,6%	240	0,6%	120	0,3%
G40- gemeenten	2.409.800	52.900	2,2%	15.710	0,7%	7.610	0,3%
Alphen a.d. Rijn	49.380	910	1,8%	210	0,4%	100	0,2%
Amersfoort	69.850	1.370	2,0%	210	0,3%	80	0,1%
Gooise Meren	33.780	820	3,1%	270	1,0%	100	0,4%
Gouda	26.550	500	1,5%	70	0,2%	30	0,1%
Haarlem	76.250	2.200	2,9%	640	0,8%	370	0,5%
Purmerend	41.700	990	2,4%	120	0,3%	30	0,1%

In Tabel 2 hebben we de leegstand voor verschillende typen gebruiksfuncties van woningen weergegeven. We hebben onderscheid gemaakt tussen reguliere woningen (zonder nevenfuncties), woningen zonder nevenfunctie met een kleine of grote oppervlakte, gebouwen met combinatie woning-winkel en gebouwen met combinatie woning-kantoor. Kijken we naar objecten waarbij een woning gecombineerd wordt met een kantoor of winkel, valt het op dat het aandeel leegstaande objecten hoger is dan bij reguliere woningen. Echter, het aantal leegstaande objecten is voor beide categorieën met tien gering.

Tabel 2 Aantal en aandeel leegstaande objecten en oppervlakte van woningen en combinaties woning-kantoor en woning-winkel in 2022. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO.

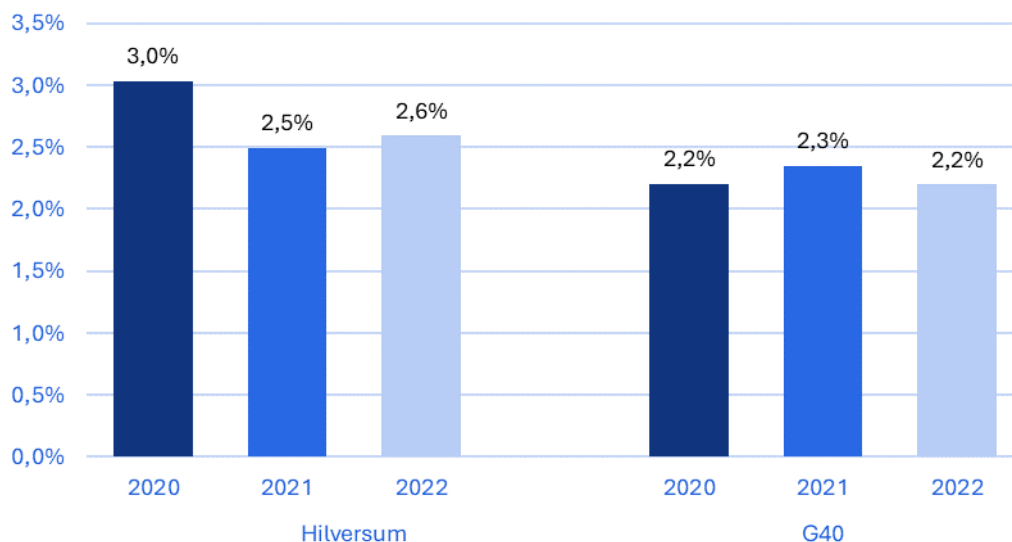
Gebruiksfunctie	Eenheid	Voorraad	Leegstand (absoluut)	Leegstand (relatief)
Woning (zonder nevenfuncties)	Aantal objecten	40.570	1.020	3%
Woning (zonder nevenfuncties)	Oppervlakte (m ²)	4.223.210	92.580	2%
Woning (zonder nevenfuncties) (<40m ² en >300m ²)	Aantal objecten	2.350	80	3%
Woning (zonder nevenfuncties) (<40m ² en >300m ²)	Oppervlakte (m ²)	309.130	7.800	3%
Combi woning-kantoor	Aantal objecten	60	10	8%
Combi woning-kantoor	Oppervlakte (m ²)	22.340	270	2%
Combi woning-winkel	Aantal objecten	80	10	6%
Combi woning-winkel	Oppervlakte (m ²)	14.970	700	5%

2.2 Ontwikkeling leegstand 2020-2022

Nadat de leegstand voor Hilversum is vergeleken met andere gemeenten, kijken we in dit deel naar de ontwikkeling van de leegstandcijfers in de periode 2020 t/m 2022. In Figuur 1 is te zien dat de leegstandcijfers voor de gemeente Hilversum in de gehele driejarige periode van 3,0%

in 2020⁴ is gedaald naar 2,5% in 2021, waarna dit vervolgens iets is gestegen naar 2,6% in 2022. In alle jaren lag het percentage woningleegstand in Hilversum hoger dan het G40-gemiddelde. De gemiddelde leegstand in de G40 schommelt tussen de 2,2 en 2,3%.

Figuur 1 Aandeel leegstand voor de gemeente Hilversum en de G40-gemeenten voor de periode 2020 tot en met 2022. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO.



2.3 Context (langdurige) leegstand

Zoals in bovenstaande analyse beschreven stond in 2022, na een energiecorrectie, 0,3% van de woningen langdurig leeg. Dit betreft 120 woningen. Deze langdurige leegstand kan verschillende verklaringen hebben. In dit rapport hebben we geprobeerd nog scherper te krijgen welk deel van de woningen bestempeld kan worden als ‘problematisch’. Daarom hebben we gepoogd inzicht te krijgen in de woningleegstand van corporatiebezit.

Een deel van de (langdurige) leegstand bestaat uit woningen van woningcorporaties. In de gemeente Hilversum zijn drie grote corporaties actief: Stichting Dudok Wonen, G&O en De Alliantie. Stichting Dudok Wonen verhuurt zo’n 2.750 woningen in Hilversum, G&O 3.150 woningen en De Alliantie 5.550 woningen in de gemeente.

Op 1 januari 2022 stonden 120 woningen verhuurd door De Alliantie in Hilversum leeg. Van deze 120 woningen stonden 10 woningen langer dan een jaar leeg. Van de 10 langdurig leegstaande woningen staan 8 woningen leeg vanwege renovatie, in de buurten Langgwenstbuurt, Erfgooiersbuurt en Kerkelanden. De leegstand van De Alliantie verklaart dus maar een klein deel van de totale (langdurige) leegstand.

G&O aan dat de circa 1% van hun bezit in Hilversum in 2022 leegstond, waarvan géén woningen langdurig leegstonden. Dit betreft dus waarschijnlijk frictieleegstand.

Van Stichting Dudok Wonen stond in 2022 circa 1,5% van hun DAEB-bezit, en 2,2% van hun niet-DAEB-bezit leeg. Qua langdurige leegstand stonden 8 woningen in het DAEB-segment van

⁴ Voor 2020 zijn nog twee verschillende leegstandcijfers voor Hilversum beschikbaar, namelijk zowel volgens de LV WOZ en ISS WOZ berekening (zie Inleiding). In 2020 betrof de leegstand 1.290 woningen in Hilversum op basis van de LV WOZ. Op basis van de IIS WOZ betrof de leegstand 750 woningen. In dit rapport houden we de cijfers uit de LV WOZ aan.

Stichting Dudok Wonen in 2022 langer dan één jaar leeg. De redenen voor deze langdurige leegstand is toekomstige sloop en herontwikkeling en groot onderhoud.

Op basis van de beschikbare corporatiegegevens weten we dus dat 18 woningen in 2022 die langdurig leegstonden in Hilversum corporatiebezit zijn. Deze woningen staan leeg vanwege geplande grootschalige renovatie of vanwege sloop-nieuwbouw herontwikkeling. Daarmee blijven 102 niet-corporatiewoningen over die langdurig leegstaan, zowel administratief als in de praktijk.

2.4 Deelconclusie

In Hilversum is er sprake van leegstand in de woningvoorraad. In 2022 stonden 1.120 woningen leeg, wat 2,6 procent is van de totale woningvoorraad. Uit bovenstaande analyse is gebleken dat een deel van deze woningen echter alleen administratieve leegstand betrof, na een energiecorrectie (van middelhoge drempelwaarde) bleven precies 1.000 woningen over die in 2022 leeg stonden, wat 2,3 procent van de totale voorraad betreft.

Deze woningen kunnen leegstaan om verschillende redenen, maar meestal gaat het om frictieleegstand als gevolg van verbouwing, renovatie of verhuizing. In Hilversum is ook sprake van langdurige leegstand, woningen die langer dan één jaar leegstaan. Uit bovenstaande analyse blijkt dat in Hilversum 240 woningen langer dan één jaar leegstonden in 2022. Dit gaat over 0,6 procent van de totale woningvoorraad. Na energiecorrectie voor deze langdurige leegstand blijven er nog 120 woningen over die langdurig leegstonden. Dit betreft 0,3 procent van de totale woningvoorraad.

Vanuit de corporatiegegevens weten we dat een klein deel van de langdurige leegstand corporatiewoningen betreft. Deze woningen staan leeg vanwege geplande renovatie of sloop-nieuwbouw. Als we deze corporatiegegevens buiten beschouwing laten, blijven er 102 woningen over die in 2022 in Hilversum langdurig leegstonden.

Hoewel in Hilversum wel degelijk sprake is van leegstand, is het aandeel en aantal leegstaande woningen niet uitzonderlijk hoog. Vergeleken met de referentiegemeenten zit Hilversum rond het gemiddelde.

3 Hilversum op buurniveau

In dit onderdeel wordt ingezoomd op de gemeente Hilversum. De leegstand in 2022 is op buurniveau in kaart gebracht, wederom met behulp van LV-WOZ gegevens. Voor de ontwikkeling van de verschillende leegstand-indicatoren tussen 2020 en 2022 zijn indexen gemaakt, om zo de verandering te kunnen weergeven. Het CBS verzamelt de gegevens en rondt af op tientallen. Buurten waar minder dan 5 leegstaande woningen zijn, worden door het CBS niet ingevuld. Daardoor is er voor veel buurten geen data beschikbaar.

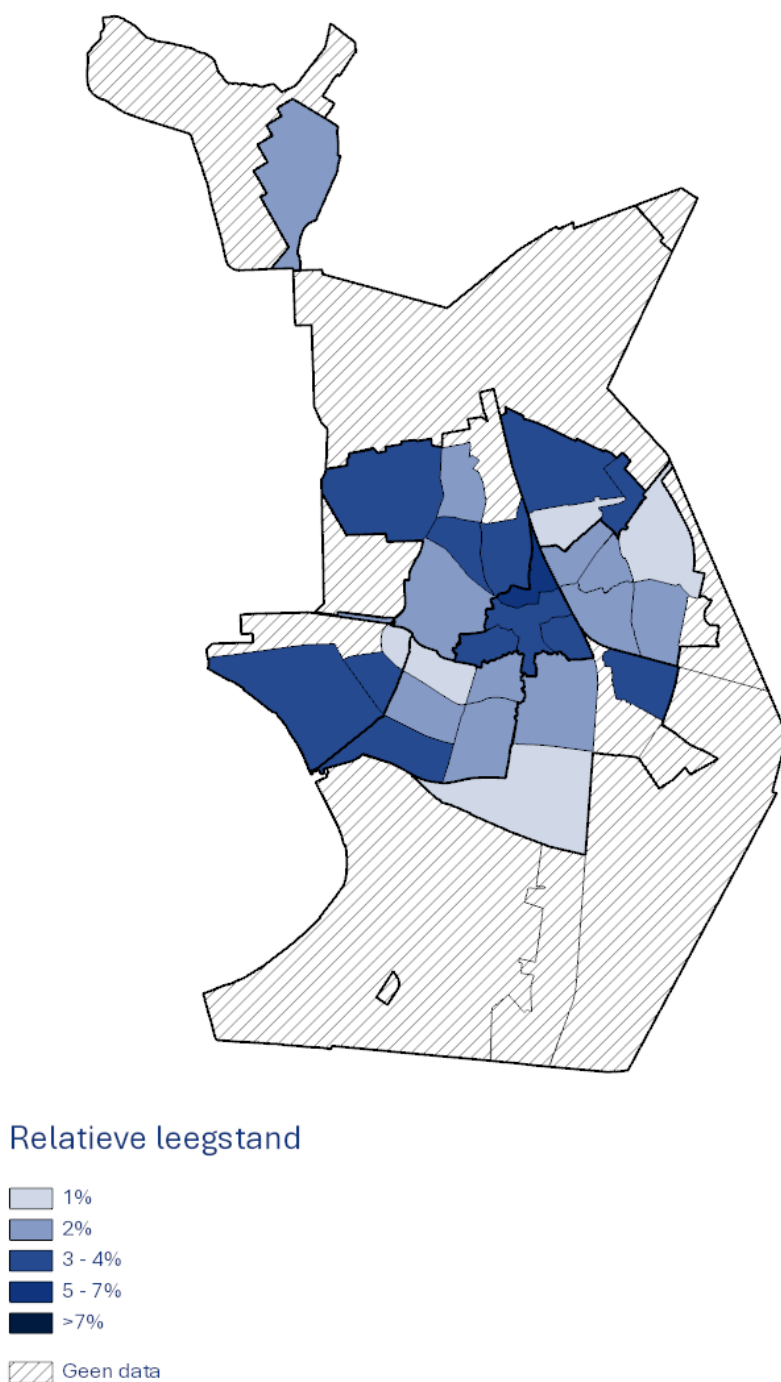
Verder zijn buurten met een woningvoorraad van minder dan 200 woningen niet meegenomen. Zulke kleine buurten zijn vooral in het landelijk gebied en kunnen gekke uitschieters geven; op een kleine voorraad is het makkelijk om hoge percentages te halen. Dit was bijvoorbeeld het geval met Landelijk gebied 93; een buurt met slechts 180 woningen, maar waar wel relatief veel woningen leegstaan. Zie Bijlage 1 Wijken en buurten in Hilversum voor een overzicht van de verschillende buurten en wijken in Hilversum.

3.1 Situatie leegstand 2022

Het aandeel leegstaande woningen per buurt, relatief aan de woningvoorraad, is weergegeven in Figuur 2. Te zien is dat leegstand over de gemeente verspreid is. De meeste huizen (in absolute aantallen) staan leeg in Noord (wijk Noordoost), Kerkelanden (wijk Zuidwest), Centrum (wijk Centrum), Langgewenstbuurt (wijk Centrum) en Zeeheldenkwartier (wijk Zuid). In deze buurten staan meer dan 70 woningen leeg.

De buurten in de wijk Centrum hebben de hoogste leegstandspercentages (ten opzichte van de totale woningvoorraad per buurt): Langgewenstbuurt (7%), Centrum (4%) en Sint Vitusbuurt (4%). In de wijken Hilversumse Meent, Oost en Zuidoost is de leegstand relatief laag. Buurten met 1% leegstand zijn Johannes Geradtswegbuurt (wijk Noordoost), Schrijverskwartier (wijk Zuid), 't Hoogt van 't Kruis (wijk Zuidoost), Het Rode Dorp (wijk Zuidwest) en Astronomische Buurt (wijk Oost). In de eerste vier van deze buurten met 1% leegstand staan (afgerond) slechts tien woningen leeg. Dit is ook het geval in Trompenberg Noord en Trompenberg Zuid (in de wijk Noordwest).

Figuur 2 Percentage leegstand voor Hilversumse buurten in 2022. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Zoals besproken in deel 2.1 staat slechts een klein deel van de leegstaande woningen langer dan één jaar leeg. Op gemeenteniveau gaat het om 120 woningen in 2022 langdurig leegstonden (0,6% van de totale woningvoorraad). Het is lastig om voor deze langdurige leegstand de spreiding over de gemeente in kaart te brengen, omdat er voor veel buurten geen gegevens beschikbaar zijn over langdurige leegstand. Doorgaans is dit te verklaren doordat het aantal langdurig leegstaande woningen op buurtniveau vaak te gering is (met minder dan 5 waarnemingen) dat het CBS dit niet rapporteert. Daarentegen is het wel mogelijk om de wijken (en buurten) waar de grootste concentraties voordoen te beschrijven. In Tabel 3 staat op wijkniveau de absolute en relatieve (langdurige) leegstand in Hilversum in 2022. In deze tabel is

te zien dat in de wijk Centrum de leegstand absoluut (230 woningen) en relatief (4,3% van de woningvoorraad) het hoogst is. Ook is de langdurige leegstand hier het hoger dan in alle andere wijken. Daardoor kunnen we voor de wijk Centrum op buurtniveau ook analyseren wat het aandeel langdurige leegstand is. Ook zijn er soms in de andere wijken buurten waar de langdurige leegstand relatief hoger is dan in andere buurten. Hieronder volgt daarom een beschrijving van de buurten waar het aandeel langdurige leegstand (ten opzichte van de voorraad) hoger is dan het gemeentegemiddelde van 0,6%.

In de wijk Centrum staan absoluut en relatief de meeste woningen langdurig leeg. Alle buurten in deze wijk scoren hoger dan het gemeentegemiddelde. De meeste woningen die langdurig leegstaan zijn in de buurt Centrum, het gaat hier om (afgerond) 30 woningen. Dit is 1,5% van de woningvoorraad. In de Langgewenstbuurt staat 2% van de woningen langdurig leeg, afgerond 20 woningen. In de Havenstraatbuurt en Sint Vitusbuurt staan afgerond 10 woningen leeg, dit is respectievelijk 0,6% en 1,2% van de woningvoorraad.

In de wijk Noordwest is er één buurt waar de langdurige leegstand hoger is dan het gemeentegemiddelde, namelijk Boomburg. In deze buurt staat 0,7% van de woningvoorraad langdurig leeg, wat gaat om afgerond 10 woningen. In de wijk Zuidwest zijn twee buurten waar afgerond 10 woningen langdurig leegstaan, dit zijn Zevenhuizen (1,2% langdurige leegstand) en Kerkelanden (0,3% langdurige leegstand). In bijna alle buurten in de wijk Zuid (met uitzondering Schrijverskwartier), staan ook afgerond 10 woningen langdurig leeg. Ten opzichte van de woningvoorraad is alleen in Bloemenkwartier Noord de langdurige leegstand hoger dan het gemeentegemiddelde, in deze buurt staat 0,8% van de woningen langdurig leeg. De andere buurten in de wijk Zuid zit de langdurige leegstand tussen 0,3% en 0,6% van de woningvoorraad. In de wijk Zuidoost is één buurt waar afgerond 10 woningen langdurig leegstaan, namelijk Schilderskwartier, wat voor deze buurt 0,7% van de woningvoorraad betreft. In de wijk Oost zijn drie buurten waar 10 woningen langdurig leegstaan, namelijk Geuzenbuurt (0,8%), Electrobuurt (0,8%) en Kleine Driftbuurt (0,5%).

Tabel 3 Cijfers leegstand op wijkniveau in 2022. Bron: CBS 2023, bewerking RIGO.

Wijken	Woning- voorraad	Leegstand	Leegstand >1jr	Leegstand >1jr - na energiecorrectie	% leegstand t.o.v. voorraad	% >1jr leeg t.o.v. voorraad	% >1jr leeg t.o.v. voorraad - na energiecorrectie
Centrum	5340	230	60	40	4,3%	1,1%	0,7%
Noordwest	3540	100	20	10	2,8%	0,6%	0,3%
Zuidwest	4510	110	20	0	2,4%	0,4%	0,0%
Zuid	8340	200	50	20	2,4%	0,6%	0,2%
Zuidoost	4490	90	10	10	2,0%	0,2%	0,2%
Oost	9360	160	30	20	1,7%	0,3%	0,2%
Noordoost	5490	160	20	10	2,9%	0,4%	0,2%
Hilversumse Meent	1830	30	10	10	1,6%	0,5%	0,5%
Landelijk Gebied	370	40	10	0	10,8%	2,7%	0,0%
Gemeente Hilversum	43.250	1.120	240	120	2,6%	0,6%	0,3%

De langdurige leegstand is nog lager nadat een energiecorrectie wordt toegepast. In de wijk Centrum blijven na een energiecorrectie nog twee buurten over waar sprake is van langdurige leegstand, namelijk de buurten Centrum en Havenstraatbuurt. Voor de Havenstraatbuurt geldt dat de langdurige leegstand na de energiecorrectie onveranderd is, en blijft het percentage langdurige leegstand ten opzichte van de woningvoorraad 0,6%. In de buurt Centrum is het aantal langdurig leegstaande woningen na de energiecorrectie wel lager, er blijven dan nog afgerond 20 woningen over die langdurig leegstaan. Het aandeel langdurige leegstand daalt in deze buurt na de energiecorrectie van 1,5% naar 1% van de woningvoorraad. De buurt Centrum is met dit aantal en aandeel langdurige leegstand na energiecorrectie de hoogste uitschieter van alle andere buurten in Hilversum. In alle andere buurten rapporteert het CBS over (afgerond) maximaal 10 langdurig leegstaande woningen na de energiecorrectie.

De sterkste verandering in langdurige leegstand na de energiecorrectie vindt plaats in de Langgewenstbuurt, hier daalt het aandeel langdurige leegstand na de energiecorrectie met 2%. Dit komt doordat vóór de energiecorrectie in deze buurt afgerond 20 woningen langdurig leegstaan, maar na de energiecorrectie is dit aantal 0.

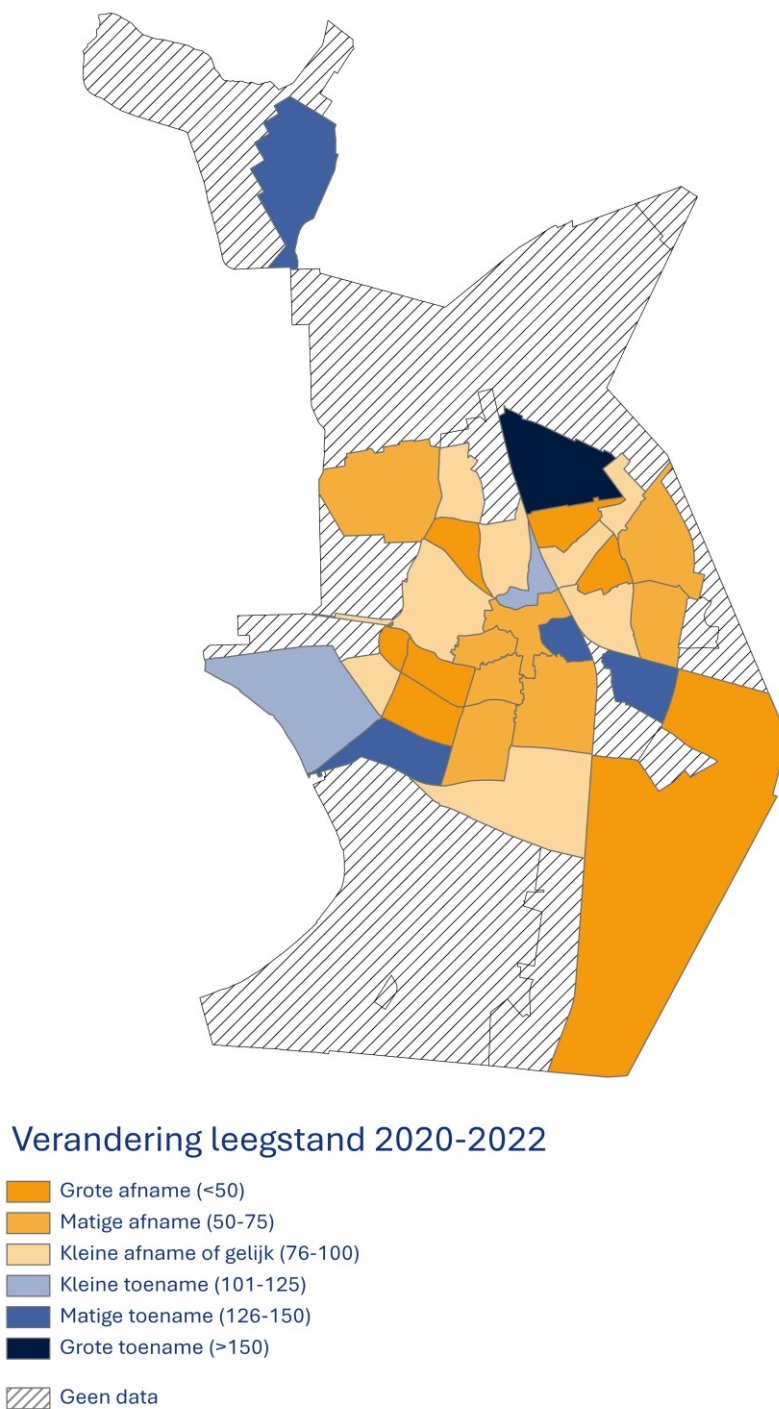
Voor veel buurten geldt dat na de energiecorrectie het CBS geen woningen meer rapporteert als langdurig leegstaand (er zijn dan minder dan 5 waarnemingen). Toch zijn er ook buurten waar na de energiecorrectie de langdurige leegstand onveranderd lijkt, in deze buurten staan dan ook na de energiecorrectie nog afgerond 10 woningen langdurig leeg. Doordat het CBS de waarnemingen afrondt op tientallen, kan het dus toch zo zijn dat in deze buurten minder woningen als langdurig leeg kunnen worden beschouwd. Hoewel dit in absolute aantallen dan wel een vertekend beeld kan geven (bijvoorbeeld van 24 woningen naar 16 woningen), maakt het niet uit voor het aandeel langdurig leegstaande woningen (ten opzichte van de woningvoorraad). In de bijlage zijn alle voor al deze buurten de gegevens opgenomen in de tabel.

3.2 Ontwikkeling leegstand 2020-2022

Voor de ontwikkeling van leegstand per buurt, zijn er indexcijfers geproduceerd. Deze vergelijken het aandeel leegstand in 2022 met het aandeel in 2020. Is de leegstand gelijk gebleven, dan is het indexcijfer 100. Wanneer het aandeel leegstand is toegenomen, dan is het indexcijfer groter dan 100. Bij afname is er sprake van een indexcijfer onder de 100. Hoe sterker de toename of afname is geweest, hoe verder het cijfer van de 100 zal liggen.

In Figuur 3 zijn deze indexcijfers in kaart gebracht voor de administratieve leegstand in de gemeente. In veel buurten is de leegstand afgenomen, maar meest opvallend zijn in de wijk Zuid zijn Schrijverskwartier (indexcijfer 33) en Staatsliedenbuurt (36), in de wijk Oost de Electrobuurt (indexcijfer 38) en in de wijk Noordwest de buurt Trompenberg-Zuid (indexcijfer 48). Ook twee buurten in de wijk Centrum hebben een indexcijfer lager dan 100, namelijk het Centrum (72) en Havenstraatbuurt (68). Daarentegen is de leegstand in de andere twee buurten in Centrum juist toegenomen, Sint Vitusbuurt heeft een indexcijfer van 150 en Langgewenstbuurt 116. Er zijn meer buurten waar de leegstand is toegenomen. Dit zijn de buurten Noord (indexcijfer 178, wijk Noordoost), Van Riebeeckkwartier (145, wijk Zuidoost), Zeeheldenkwartier (138, wijk Zuid), Kerkelanden (114, wijk Zuidwest), en Hilversumse Meent (150, in de gelijknamige wijk Hilversumse Meent).

Figuur 3 Verandering leegstand voor Hilversumse buurten in de periode 2020-2022. Bron: CBS; bewerking RIGO.



3.3 Ontwikkeling langdurige leegstand 2021-2022

Zoals eerder beschreven is de langdurige leegstand, woningen die langer dan één jaar leegstaan, in Hilversum relatief beperkt in 2022. Het aandeel langdurige leegstand is bovendien afgenomen in de periode 2021-2022 (zie paragraaf 2.2), van 22% in 2021 naar 21% in 2022. Dit betekent dat er relatief (ten opzichte van de totale leegstand) minder woningen langer dan één

jaar leegstonden in 2022 dan in 2021. Voor deze langdurige leegstand is het ook interessant om te kijken hoe dit zich heeft ontwikkeld op wijkniveau.

Doordat het CBS sinds 2020 een nieuwe methode gebruikt om leegstand te analyseren, is voor het jaar 2020 geen data beschikbaar over langdurige leegstand (omdat de woningen die in 2019 leegstonden middels een andere methode werden berekend). Daarom kunnen we alleen de ontwikkeling van langdurige leegstand tussen 2021 en 2022 bekijken. De ontwikkeling van de langdurige leegstand op wijk- en buurniveau staan in de tabel in bijlage 3.

De **langdurige leegstand** op wijkniveau in twee wijken afgenomen, namelijk in Noordwest en in Zuidoost. In Noordwest gaat het om een afname van afgerond 20 woningen; in 2021 stonden in deze wijk (afgerond) 40 woningen langdurig leeg, in 2021 was dit nog maar 20 woningen. Daarmee is de afname van langdurige leegstand in absolute aantallen in de wijk Noordwest ook het grootst. In Zuidoost is er ook een afname geweest van langdurige leegstand, in 2021 stonden hier afgerond 20 woningen langdurig leeg, in 2021 waren dit nog maar 10 woningen.

De langdurige leegstand is in één wijk toegenomen, namelijk in Noordoost. Het gaat hier om een toename van 10 woningen in 2021 naar 20 woningen in 2022. In de overige 5 wijken, namelijk Centrum, Zuidwest, Zuid, Oost en Hilversumse Meent, is het aantal langdurig leegstaande woningen gelijk gebleven gedurende de periode.

Naast de aantallen langdurig leegstaande woningen rapporteert het CBS ook nog de absolute (opnieuw afgeronde) leegstand na energiecorrectie. Hierdoor kunnen we ook iets zeggen over de **ontwikkeling in aantallen langdurig leegstaande woningen na energiecorrectie**. In twee wijken is het aantal woningen dat langdurige leegstaat na energiecorrectie toegenomen. In de Hilversumse Meent gaat het om 10 woningen die het CBS in 2022 rapporteert als langdurig leegstaand in 2022, terwijl dit in 2021 nul waren. In de tabel in bijlage 3 is voor deze wijk te zien dat de langdurige leegstand na energiecorrectie in 2022 gelijk is aan het aantal woningen dat langdurig leegstaat (zonder energiecorrectie), afgerond 10 woningen. Ook is het aantal leegstaande woningen in deze wijk (afgerond 30) en het aantal langdurig leegstaande woningen (afgerond 10) niet veranderd tussen 2021 en 2022. Hierdoor is het voor Hilversumse Meent aannemelijk dat de toename van langdurige leegstand na energiecorrectie niet een sterke toename betreft, maar misschien slechts één woning betreft.

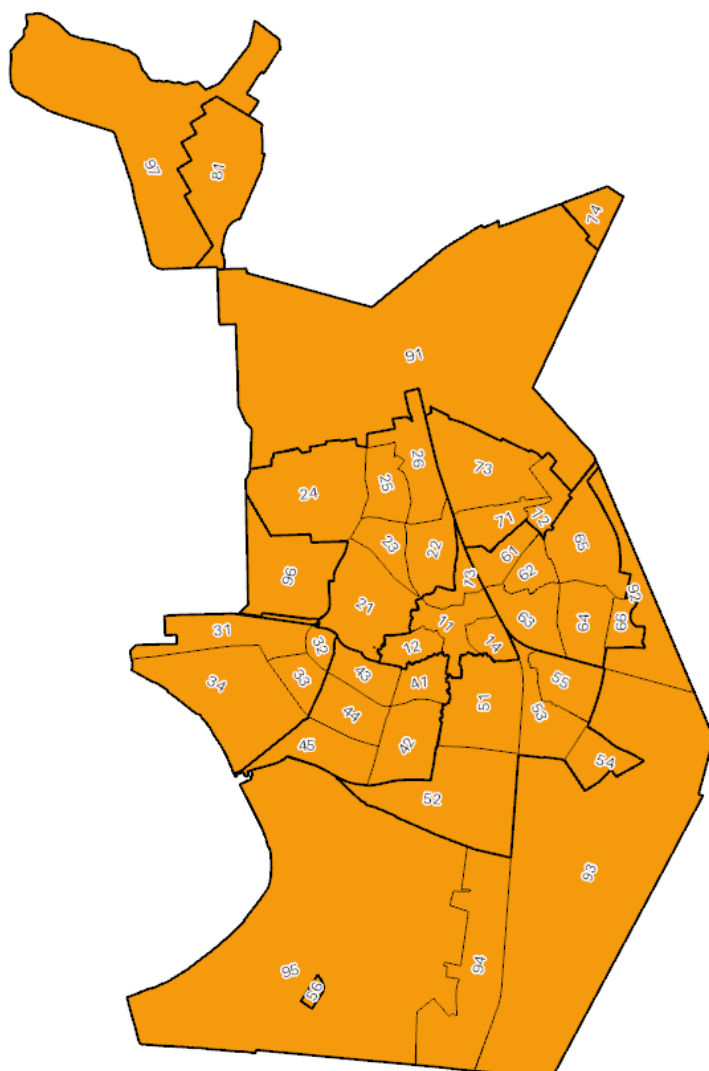
In de andere wijk waar de langdurige leegstand na energiecorrectie is toegenomen tussen 2021 en 2022 is wel iets anders aan de hand. Hier gaat het om de wijk Centrum, waar de langdurige leegstand na energiecorrectie met 10 woningen is toegenomen. Hoewel dit overeenkomt met de toename in Hilversumse Meent, lijkt deze toename toch iets groter te zijn. Dit komt doordat in de wijk Centrum in zowel 2021 als in 2022 afgerond 60 woningen langdurig leegstonden. Na de energiecorrectie worden alleen woningen geen energie wordt verbruikt meegenomen, deze woningen worden dus niet op een andere manier gebruikt en staan écht langdurig leeg. Deze langdurige leegstand in het centrum is van 30 woningen in 2021 toegenomen naar 40 woningen in 2022.

Op buurniveau is het lastig om nog iets te zeggen over langdurige leegstand in aantallen woningen. Voor de meeste buurten is er namelijk geen data beschikbaar. Daarnaast is het ook zo dat de langdurige leegstand in absolute cijfers op wijkniveau niet overeen hoeft te komen het totaal in de buurten, zie ook de tabel in bijlage 3. Dit is bijvoorbeeld het geval in de wijk Centrum. Het totaal aan absolute langdurige leegstand in de wijken komt uit op 70, en het totaal aan absolute langdurige leegstand na energiecorrectie komt uit op 30 (op wijkniveau rapporteert het CBS over absolute afgeronde aantallen van respectievelijk 60 en 40). Dit is dus te verklaren door de afrondingen die het CBS hanteert.

Hoewel de toe- en afname in aantallen langdurig leegstaande woningen wel iets zegt over de ontwikkeling van leegstand, zit er toch een beperking in deze analyse. Door de afrondingen die het CBS hanteert, zoals al eerder gezegd, kan een relatief klein verschil in afname van woningen al een grote impact hebben op de daling. In absolute aantallen is de wijk Centrum de uitschieter en ook qua ontwikkeling van langdurige leegstand is het Centrum ook de enige wijk waar de langdurige leegstand na energiecorrectie lijkt toe te nemen. Op buurtniveau is voor de wijk Centrum niet mogelijk om exact te berekenen waar de (langdurige) leegstand zich heeft ontwikkelt, het gaat hier waarschijnlijk om enkele woningen per buurt. Wel hebben we in dit rapport aangetoond dat de buurten in het Centrum relatief de meeste leegstand hebben (zie ook 3.1 en de tabel in bijlage 2), en dat in deze buurten in absolute zin de meeste langdurig leegstaande woningen staan (zie ook de tabel in bijlage 3).

Bijlagen

Bijlage 1 Wijken en buurten in Hilversum



Centrum		Oost	
11	Centrum	61	Geuzenbuurt
12	Havenstraatbuurt	62	Electrobuurt
13	Langgewenstbuurt	63	Kleine Driftbuurt
14	Sint Vitusbuurt	64	Liebergen
Noordwest		65	Astronomischebuurt
21	Boomberg	66	Buurt Anna's Hoeve
22	Raadhuiskwartier	Noordoost	
23	Trompenberg Zuid	71	Johan Geradtswegbuurt
24	Villaparken	72	Erfgooiersbuurt
25	Trompenberg Noord	73	Noord
26	Mediapark	74	AZC Crailo
Zuidwest		Hilversumse Meent	
31	Havenkwartier	81	Hilversumse Meent
32	Het Rode Dorp	Landelijk gebied	
33	Zeveijin	91	Westerheide
34	Kerkelanden	92	Zuiderheide, Anna's Hoeve
Zuid		93	Monnikenberg, De Zuid, Laapersheide
41	Bloemenkwartier Noord	94	Einde Gooi, Hoorneboegse Heide, Loosdrechtse Bos, Zonneheide, Zwarte Berg
42	Bloemenkwartier Zuid		
43	Schrijverskwartier		
44	Staatsliedenkwartier	95	Spanderswoud, Zanderij Crailo
45	Zeeheldenkwartier	96	Hilversumse Bovenmeent
Zuidoost		97	Landelijk gebied 97
51	Schilderskwartier		
52	't Hooge van 't Kruis		
53	Arenaparkkwartier		
54	West-Indiëkwartier		
55	Van Riebeeckkwartier		
56	Egelshoek		

Bijlage 2 Leegstand in 2022 op buurtniveau

Buurtnaam	Voorraad	Leegstand (absoluut)	Langdurige leegstand (absoluut)	% langdurige leegstand (2022) t.o.v. voorraad	% Langdurige leegstand na energiecorrectie
Centrum					
Centrum	1 950	80	30	1,5%	1,0%
Havenstraatbuurt	1 550	40	10	0,6%	0,6%
Sint Vitusbuurt	840	30	10	1,2%	0,0%
Langgewenstbuurt	1 000	70	20	2,0%	0,0%
Noordwest					
Boomberg	1 530	40	10	0,7%	0,0%
Raadhuiskwartier	640	20	-	-	-
Trompenberg-Zuid	490	10	-	-	-
Villaparken	580	20	-	-	-
Trompenberg-Noord	290	10	-	-	-
Media Park	10	.	-	-	-
Zuidwest					
Havenkwartier	20	.	-	-	-
Het Rode Dorp	620	10	-	-	-
Zeveerijn	850	20	10	1,2%	0,0%
Kerkelanden	3 030	80	10	0,3%	0,0%
Zuid					
Bloemenkwartier Noord	1 310	30	10	0,8%	0,8%
Bloemenkwartier Zuid	2 320	50	10	0,4%	0,4%
Schrijverskwartier	810	10	-	-	-
Staatsliedenkwartier	1 620	40	10	0,6%	0,0%
Zeeheldenkwartier	2 270	70	10	0,4%	0,4%
Zuidoost					
Schilderskwartier	1 530	30	10	0,7%	0,0%
't Hoogt van 't Kruis	630	10	-	-	-
Arenaparkkwartier	240	.	-	-	-
West-Indiëkwartier	100	.	-	-	-
Van Riebeeckkwartier	1 990	60	-	-	-
Oost					
Geuzenbuurt	1 200	30	10	0,8%	0,8%
Electrobuurt	1 260	20	10	0,8%	0,8%
Kleine Driftbuurt	1 920	40	10	0,5%	0,5%
Liebergen	2 250	30	-	-	-
Astronomische Buurt	2 400	30	-	-	-
Anna's Hoeve	320	.	-	-	-
Noordoost					
Johannes Geradtswegbuurt	900	10	-	-	-

Erfgooiersbuurt	770	20	-	-	-
Noord	3 810	130	10	0,3%	0,3%
AZC Crailo	10	.	-	-	-
Hilversumse Meent					
Hilversumse Meent	1 830	30	10	0,5%	0,5%
Landelijk Gebied					
Landelijk Gebied 91	10	.	-	-	-
Landelijk Gebied 93	160	30	10	6,3%	0,0%
Landelijk Gebied 94	40	.	-	-	-
Landelijk Gebied 95	140	.	-	-	-
Landelijk Gebied 96	10	.	-	-	-
Landelijk Gebied 97	10	.	-	-	-

Bijlage 3 Ontwikkeling langdurige leegstand 2021-2022

Buurtnaam	Leegstand (absoluut) 2021	Leegstand >1jr (absoluut) 2021	Leegstand , >1jr, na energie- correctie (absoluut) 2021	Leegstand (absoluut) 2022	Leegstand >1jr (absoluut) 2022	Leegstand >1jr, na energie- correctie (absoluut) 2022	Verschil leegstand >1jr 2021- 2022	Verschil leegstand >1jr, na energie- correctie 2021- 2022
Centrum	200	60	30	230	60	40	0	10
Centrum	80	40	20	80	30	20	-10	0
Havenstraatbuurt	40	10	10	40	10	10	0	0
Sint Vitusbuurt	30	10	0	30	10	0	0	0
Langgewenstbuurt	50	10	0	70	20	0	10	0
Noordwest	110	40	10	100	20	10	-20	0
Boomberg	50	20	10	40	10	0	-10	- 10
Raadhuiskwartier	20	10	0	20	.	.	#	#
Trompenberg-Zuid	10	.	.	10	.	.	#	#
Villaparken	20	10	0	20	.	.	#	#
Trompenberg-Noord	10	.	.	10	.	.	#	#
Media Park	.	.	.	.	.	.	#	#
Zuidwest	110	20	0	110	20	0	0	0
Havenkwartier	.	.	.	.	.	.	#	#
Het Rode Dorp	10	.	.	10	.	.	#	#
Zeveerijn	30	10	0	20	10	0	0	0
Kerkelanden	70	10	0	80	10	0	0	0
Zuid	190	50	20	200	50	20	0	0
Bloemenkwartier Noord	30	10	10	30	10	10	0	0
Bloemenkwartier Zuid	60	20	10	50	10	10	-10	0
Schrijverskwartier	10	.	.	10	.	.	#	#
Staatsliedenkwartier	40	10	0	40	10	0	0	0
Zeeheldenkwartier	50	10	0	70	10	10	0	10
Zuidoost	80	20	10	90	10	10	-10	0
Schilderskwartier	30	10	0	30	10	0	0	0
't Hoogt van 't Kruis	10	.	.	10	.	.	#	#
Arenaparkkwartier	10	.	.	.	.	.	#	#
West-Indiëkwartier	10	.	.	.	.	.	#	#
Van Riebeeckkwartier	40	.	.	60	.	.	#	#
Oost	200	30	20	160	30	20	0	0
Geuzenbuurt	30	10	0	30	10	10	0	10
Electrobuurt	30	10	10	20	10	10	0	0
Kleine Driftbuurt	40	10	10	40	10	10	0	0
Liebergen	30	.	.	30	.	.	#	#
Astronomische Buurt	40	10	0	30	.	.	#	#
Anna's Hoeve	20	.	.	.	.	.	#	#
Noordoost	130	10	10	160	20	10	10	0
Johannes Geradtswegbuurt	20	.	.	10	.	.	#	#
Erfgooiersbuurt	10	.	.	20	.	.	#	#

Noord	90	10	0	130	10	10	0	10
AZC Crailo	.	.	.	.	.	.	#	#
Hilversumse Meent	30	10	0	30	10	10	0	10
Hilversumse Meent	30	10	0	30	10	10	0	10
Landelijk Gebied	30	10	0	40	10	0	0	0
Landelijk Gebied 91	.	.	.	.	.	.	#	#
Landelijk Gebied 93	20	10	0	30	10	0	0	0
Landelijk Gebied 94	.	.	.	.	.	.	#	#
Landelijk Gebied 95	.	.	.	.	.	.	#	#
Landelijk Gebied 96	.	.	.	.	.	.	#	#
Landelijk Gebied 97	.	.	.	.	.	.	#	#

RT&O