VASTGOED JOURNAAL

ID Bedrijfsmakelaars - 'Hilversum zet komende jaren vol in op het Mediapark en omgeving'

03-12-2019 10:30



Wat Hollywood is voor de filmwereld, is Hilversum voor de Nederlandse televisie. Want wie Hilversum zegt, denkt automatisch aan de televisiewereld. Met het Media Park dat de grootste concentratie media gerelateerde ondernemingen van Nederland heeft. Ook buiten het Media Park speelt de audiovisuele industrie een grote rol op de kantorenmarkt in Hilversum. Zo hebben bijna alle omroepbedrijven een vestiging in Hilversum.

"Het voormalige kazerneterrein is
misschien wel de meest begeerde ontwikkellocatie in 't Gooi"

We spreken over de vastgoedontwikkelingen in de 'mediahoofdstad' van Nederland, met Toine Born en Allard Welling van ID Bedrijfsmakelaars. ID Bedrijfsmakelaars, dat haar eigen werkwijze omschrijft als daadkrachtig en met humor, heeft als werkterrein de Gooi en Vechtstreek, met als speerpunt Hilversum.

Toine Born: "Belangrijkste werkgevers in deze regio zijn natuurlijk de publieke en commerciële omroepen, de productiebedrijven en allerlei andere toeleveranciers van de audiovisuele media. Als Hilversumse bedrijfsmakelaars hebben wij dan ook veel te maken met mediabedrijven en media gerelateerde ondernemingen. De omroepen zaten van oudsher veelal in wat ouder industrieel vastgoed. Karakteristieke,

monumentale panden, die nabij het centrumgebied lagen. Voor Hilversum geldt dat er weinig uitbreidingsgebieden zijn. Dat betekent dat huisvestingsvraagstukken binnenstedelijk moeten worden opgelost, waardoor er veelal gekeken wordt naar oplossingen in de bestaande bouw.”



Krimp

"Behalve het voormalige kazerneterrein Crailo, wordt door Toine Born ook de Hilversumse Diependaalselaan, genoemd als plek waar ontwikkelingen mogelijk zijn"

Sprekend over actuele ontwikkelingen stelt Allard Welling dat na de gemaakte inhaalslag in de afgelopen jaren de beschikbaarheid op de vastgoedmarkt in het Gooi over alle linies krimpt. Welling: “Niet alleen het aanbod neemt af, maar ook het opnamevolume loopt terug. Verder is er een groot tekort aan vastgoed voor beleggingsdoeleinden. Dat betreft overigens niet alleen commercieel vastgoed, maar ook beleggingen in de woningmarkt.” Daarmee volgt het Gooi de heersende, landelijke trend. Er zijn, volgens Born en Welling, weliswaar mogelijkheden om locaties te ontwikkelen om dit tekort aan te vullen, zoals aan de Hilversumse Diependaalselaan en nabij Crailo, maar er is onvoldoende daadkracht aanwezig bij de gemeente.

VASTGOED JOURNAAL



“Het is goed dat de besluitvorming zorgvuldig plaatsvindt en dat alle mogelijkheden goed worden bekeken, de grond is hier tenslotte schaars, maar er moeten op een gegeven ogenblik wel knopen worden doorgehakt.”

Eén van de plekken waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, is het voormalige kazerneterrein Crailo. Dit 40 hectare grote gebied werd in 2017 gekocht door de gemeente Hilversum, samen met Gooise Meren en Laren. Het voormalige kazerneterrein is misschien wel de meest begeerde ontwikkellocatie in ’t Gooi. Team C, een consortium bestaande uit SVP architectuur en stedenbouw, Arcadis en OKRA landschapsarchitecten, gaat samen met GEM Crailo B.V. het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling Crailo opstellen. Dat zal in het voorjaar van 2020 in de drie gemeenteraden worden besproken.

Born: “Het is jammer dat er in de plannen zo weinig ruimte, initieel 5 hectare maar uiteindelijk teruggebracht tot 2 hectare, wordt gereserveerd voor bedrijven. Want daar is grote behoefte aan in de regio.” Behalve het voormalige kazerneterrein Crailo, wordt door Toine Born ook de Hilversumse Diependaalselaan, genoemd als plek waar ontwikkelingen mogelijk zijn. “Dit is wel een zodanige plek dat er zorgvuldig mee om moet worden gegaan. Een combinatie van commercieel vastgoed met woningen ligt op deze locatie het meest voor de hand. De vertraagde besluitvorming houdt op dit ogenblik de ontwikkeling echter tegen.”

Focus

VASTGOED JOURNAAL

Banen, banen, banen

Naast woningbouw heeft het creëren van banen prioriteit in Hilversum. De gemeente denkt in totaal 10.000 banen te kunnen scheppen met de plannen rond MediaCentrum Hilversum. Aangezien ze zich nog verder wil profileren als nationaal en zelfs internationaal mediacentrum ligt het voor de hand dat een groot deel van die banen in de media en aanverwante sectoren te vinden zijn.

De focus van de gemeente Hilversum ligt, wat betreft ontwikkelingen, op het Media Park, waar volgens Welling nog ruim 100 duizend vierkante meter aan bedrijfsruimte kan worden toegevoegd. “Punt is dat het Media Park begin dit jaar werd verkocht aan Pinnacle, het Amsterdamse vastgoedbedrijf dat Prins Bernard van Oranje als meest spraakmakende aandeelhouder heeft. De vraag is even wat Pinnacle voor plannen heeft met dit 57 hectare grote bedrijventerrein. Daar zijn ze, denk ik, momenteel bezig, om een toekomstvisie te ontwikkelen voor het Media Park.” In de planvorming van de gemeente Hilversum speelt het Media Park en de activiteiten die hier plaatsvinden een zeer belangrijke rol. Onder de noemer MediaCentrum Hilversum wordt vol ingezet op het mediagebeuren.



Born: “Er zijn overigens de afgelopen jaren diverse mediabedrijven verhuisd van het Media Park naar Amsterdam en ook weer terug, mede door de druk op de kantorenmarkt en de daarbij horende hoge vierkante meter prijzen. We verwachten ook voor volgend jaar dat die beweging zich door zal zetten. Dus dat bedrijven geheel of gedeeltelijk weer terugkomen naar Hilversum. We zijn concreet bezig met partijen. In Amsterdam heb je te maken met een vierkante meter prijs van 300 tot 400 euro, terwijl je ‘t in Hilversum hebt over prijzen vanaf 125 euro per vierkante meter.” De kantorenmarkt in Hilversum kent volgens Born en Welling overigens

wel nog altijd een aandeel aan structurele leegstand, waarbij de gemeente de oplossing: transformatie, afremt.

Born: “Dat is jammer, want je zou op de goeie ontwikkelingslocaties de zaak kunnen stimuleren en op plekken waar structurele leegstand is kunnen kiezen voor transformatie. Maar de gemeente kiest ervoor beschermend te zijn ten opzichte van de bestaande kantorenvoorraad. Zeker de afgelopen twee jaar. Daarvoor is er redelijk wat getransformeerd.”

MediaCentrum Hilversum
Hilversum zet vol in op de bouw van een nieuwe woon/werkwijk op het Media Park, in Hilversum-Noord en op het spoor- en stationsgebied ertussenin. Onder de noemer MediaCentrum Hilversum wil de gemeente een kosmopolitisch media-milieu voor de regio realiseren. De ambitie is om de komende twintig jaar zo’n tienduizend woningen te bouwen, de werkgelegenheid een impuls te geven met evenzoveel banen en ook de mobiliteit flink te verbeteren. Het Media Park en Hilversum-Noord wordt daarbij gezien als het kloppend economisch hart van de stad ‘Een moderne wijk om te wonen en te werken met een al even mooi en nieuw stationsgebied ertussenin. Kosmopolitisch. Hoogwaardig. Natuurinclusief.’ Hilversum hoopt bij de verwezenlijking van MediaCentrum Hilversum op steun van de Metropoolregio Amsterdam, MRA en heeft de plannen, opgesteld samen met de Regio Gooi en Vechtstreek, bij de MRA ingediend. Via de MRA zou extra geld, extra mankracht en extra kennis beschikbaar kunnen komen voor de verwezenlijking.

De gemeente spreekt in het voorstel aan de MRA van ’een hoogstedelijk milieu dat appelleert aan het internationale karakter van de media, uniek in de Metropoolregio Amsterdam’. Ook wordt er gesproken van een ’Goede vermenging van woon- en werkfuncties’ en ’binden en aantrekken van doelgroepen’ zijn nodig om ’de doorontwikkeling van de mediasector in de Metropoolregio van brandstof te voorzien’, aldus de gemeente. ’Het gaat daarbij om een woon- en werkomgeving voor zowel permanente doelgroepen (denk hierbij aan young professionals en gezinnen met een relatie met de mediasector en aanpalende werkgelegenheid) als tijdelijke doelgroepen (waaronder nationale en internationale kenniswerkers, stagiairs en studenten)’.

Redactie