



Uitvoeringsagenda Wonen - Hilversumse Meent

Wijkanalyse - december 2023



Luchtfoto de Hilversumse Meent

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat is een uitvoeringsagenda wonen?	5
1.3 Waarom maken we een uitvoeringsagenda wonen?	5
2 Ligging en ontstaansgeschiedenis	7
2.1 Ligging in Hilversum	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
3 Ruimtelijke analyse	10
3.1 Stedenbouwkundige opzet	10
3.2 Voorzieningen	12
3.3 Bebouwing	13
3.4 Groen en water	15
3.5 Mobiliteit	17
3.6 Duurzaamheid (energietransitie)	19
4 Sociaal-demografische analyse	20
4.1 Leefbaarheid	20
4.2 Leeftijdsopbouw bevolking	20
4.3 Ontwikkeling inwoneraantal	21
4.4 Verhuisbewegingen	21
4.5 Ontwikkeling woningwaarde	22
4.6 Gezondheid en zorg	23
5 Analyse woonbehoeften en wensen	24
5.1 Woonbehoefteonderzoek Meentbewoners	24
5.2 Vilans Rapport: Ouder worden in de Hilversumse Meent (kan niet zonder jongeren)	26
5.3 Onderzoek naar jongeren	28
6 Beleidaanalyse	31
6.1 Bestemmingsplan	31
6.2 Ontwerp Omgevingsvisie Hilversum 2040	31
6.3 Structuurvisie Hilversum 2030	32
6.4 Woonvisie 2021 tot 2030	32
6.5 Doelgroepenverordening 2020	33
6.6 Prestatieafspraken 2023 tot en met 2027	34
6.7 Energietransitie	34
6.8 Groenbeleid	35
6.9 Water	36
6.10 Mobiliteit	36
6.11 Sociaal domein	37
7 Samenvatting analyse, SWOT	38

1 Inleiding

Voor u ligt de wijkanalyse van de Hilversumse Meent (hierna de Meent). In deze wijkanalyse gaan we in op de huidige stand van zaken in de Meent. Wat speelt er in de wijk? Wat gaat goed en wat kan beter? Deze wijkanalyse vormt de basis voor de Uitvoeringsagenda Wonen - Hilversumse Meent.

Het thema wonen kan niet los worden gezien van andere aspecten van de wijk zoals het groen, mobiliteit en de voorzieningen. Een brede blik is daarom belangrijk bij de start van dit project. In deze wijkanalyse beginnen we niet vanaf nul. We maken ook gebruik van eerdere analyses van de wijk (zoals het Vilans rapport en de wijk enquête over de woonbehoeften) en gesprekken die in eerdere (visie) trajecten met de wijk gevoerd zijn (zoals de Omgevingsvisie en de Mobiliteitsvisie).

Het doel van deze analyse is om in kaart te brengen welke kansen, belemmeringen en wensen er zijn om zo goed mogelijk in te spelen op de woonbehoefte voor de Meent.

Deze analyse is ingedeeld in de volgende onderdelen:

- De ligging en ontstaansgeschiedenis
- Ruimtelijke analyse
- Sociaal – demografische analyse
- Analyse woonbehoeften en wensen
- Beleidsanalyse

We sluiten af met een samenvatting van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de wijk.

Deze wijkanalyse kan tijdens het participatieproces aangevuld worden met kennis en signalen uit de omgeving om zo te komen tot een gedeeld beeld over de Meent. Deze aanvullingen zijn belangrijk, want uit onderzoeken komen vaak gemiddelde (goede) cijfers voor de Meent, terwijl de buurten in de Meent flink van elkaar kunnen verschillen.

1.1 Aanleiding

In de Woonvisie 2021 tot 2030 en het coalitieakkoord staat dat het belangrijk is om betaalbare en kwalitatief goede woningen toe te voegen aan de Hilversum. De belangrijkste uitgangspunten uit de Woonvisie zijn bouwen voor doorstroming en bestaande woningen optimaal benutten. In de Woonvisie is vastgelegd dat er wijkgerichte uitvoeringsagenda's worden gemaakt, waarin we de ambities uit de Woonvisie uitwerken op wijkniveau, rekening houdend met de kenmerken en mogelijkheden per wijk. Er is mede naar aanleiding van de motie 'aan de slag met wijkgerichte uitvoering Woonvisie' (M22-07) besloten om voor de wijk de Meent te starten met het opstellen van een wijkgerichte uitvoeringsagenda wonen.

1.2 Wat is een uitvoeringsagenda wonen?

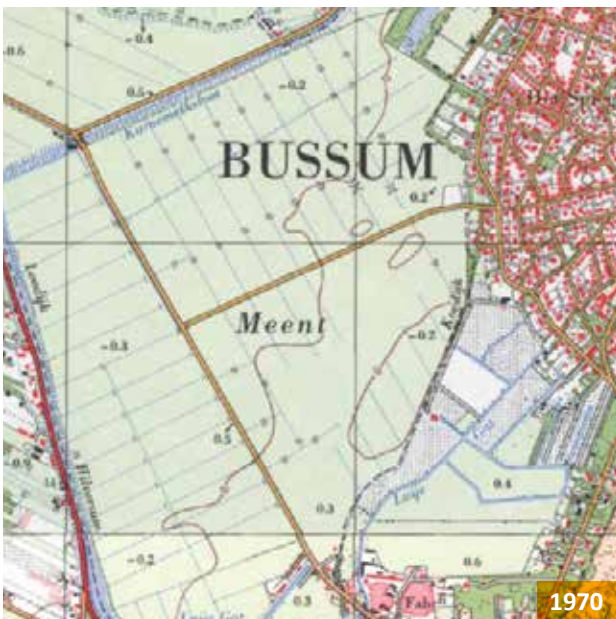
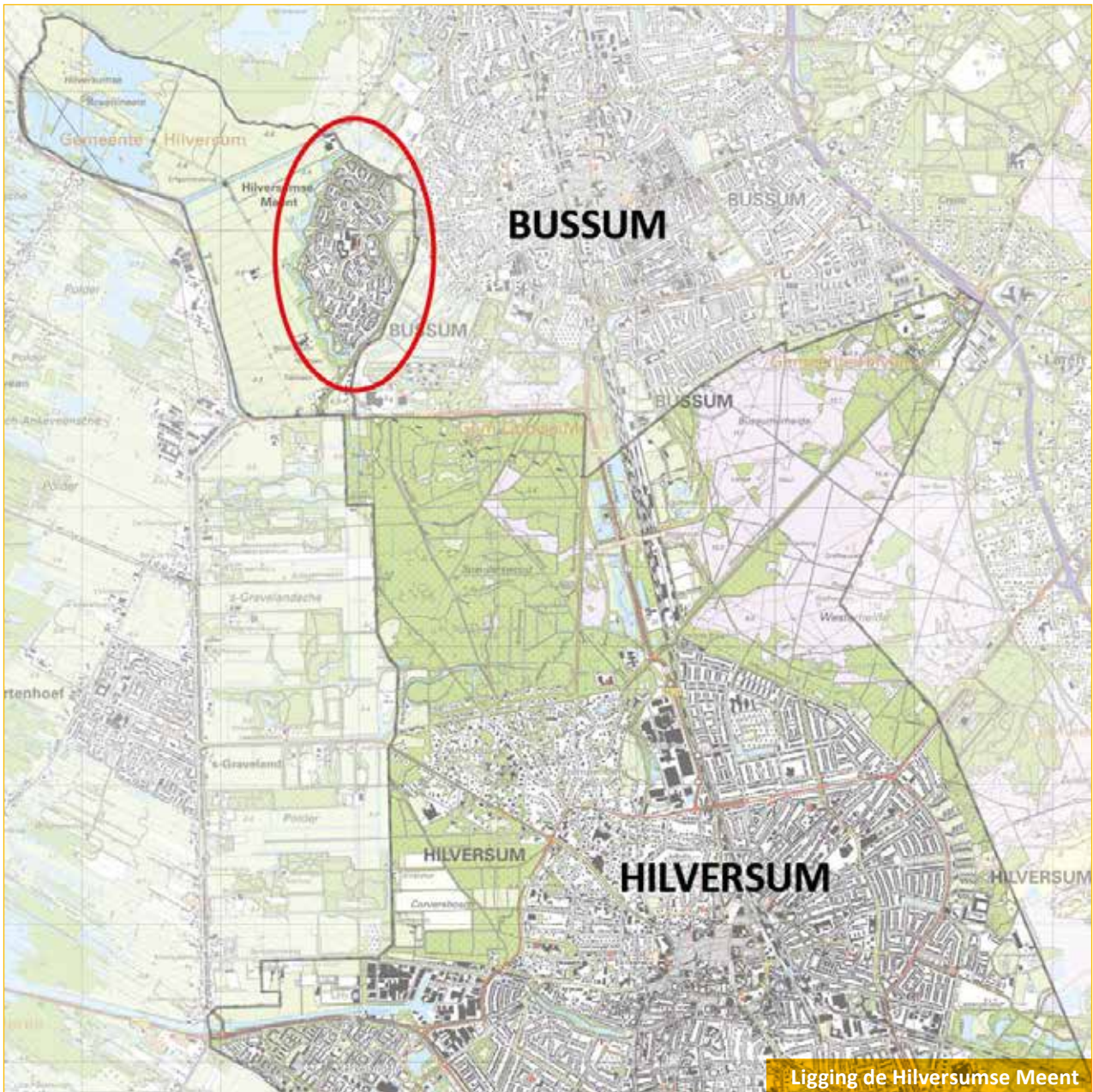
Een uitvoeringsagenda wonen is een wijkgerichte uitwerking van de Woonvisie 2021-2030. In dit geval van de Hilversumse Meent. In de agenda komen verschillende concrete activiteiten, zodat de Hilversumse Meent ook in de toekomst een prettige, leefbare woonomgeving is met betaalbare en kwalitatief goede woningen. Het is de bedoeling om de uitvoeringsagenda wonen samen met alle betrokkenen uit de wijk op te stellen en om deze vervolgens aan de gemeenteraad voor te leggen.

De oplossingen en activiteiten die we beschrijven voor de uitvoeringsagenda wonen zullen een focus hebben op het thema wonen. Het gaat hierbij niet om een transformatie of structuurverandering van de hele wijk.

In de ontwerp Omgevingsvisie is opgenomen dat de concrete uitwerking van de thema's en opgaven duurzaam, actief en meedoen per gebied uitgewerkt wordt in gebiedsagenda's. De Omgevingsvisie moet nog worden vastgesteld. Hoe gebiedsagenda's gemaakt moeten worden, moet ook nog worden vastgesteld. De Uitvoeringsagenda Wonen voor de Meent loopt hierop vooruit. De wijkanalyse en de uitvoeringsagenda kunnen als bouwstenen gebruikt worden voor de uiteindelijke gebiedsagenda voor de Meent.

1.3 Waarom maken we een uitvoeringsagenda wonen?

De Hilversumse Meent is grotendeels in de periode 1974-1978 voor met name gezinnen gebouwd. Er staan voornamelijk ééngezinswoningen. Dit woningaanbod sluit anno 2023 niet meer aan bij de huidige populatie. Ongeveer 34% van de Meentenaren is inmiddels 65 jaar en ouder. Ouderen wonen steeds langer thuis, ondanks dat de woning vaak niet meer passend is. Omdat de Meentbewoner zeer gehecht is aan de Meent en graag in de wijk wil blijven wonen, is een aanpassing van het huidige woningaanbod wenselijk. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen of het levensloopbestendig maken van al bestaande woningen geeft de huidige Meentbewoner de kans op een geschikte woning in de eigen wijk. Daarnaast geeft deze doorstroming jonge gezinnen en starters de kans om in de Meent te komen wonen. Dit is net zo belangrijk, want voor deze groepen is het moeilijk om zich in de wijk te vestigen. Door de instroom van jonge gezinnen en starters wordt de bevolking van de wijk gemengder en de vitaliteit van de wijk beter.



2 Ligging en ontstaansgeschiedenis

2.1 Ligging in Hilversum

De wijk ligt ten noordwesten van de gemeente Hilversum, op enige afstand van Hilversum en vindt aansluiting bij het gebouwde gebied van de gemeente Bussum. In het westen bevindt zich op enige afstand het Naardermeer, een beschermd natuurgebied.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Erfgooiers en Meenten

De Hilversumse Meent was sinds circa 1300 als weide in gebruik. In de middeleeuwen zijn er veel stukken grond in het Gooi in niemands bezit. Deze stukken land worden gemeente of meent genoemd. De boeren in de omgeving maken gezamenlijk gebruik van de meent.

Met de groei van de Gooise bevolking komt er steeds meer druk op de grond te staan. Daarom richtten de boeren rond de 14de eeuw een organisatie op die hun belangen behartigt. Deze Gooise boeren worden Erfgooiers genoemd, omdat ze hun gebruikersrecht op de gemeenschappelijke gronden erven. Tot 1912 was de Hilversumse Meent eigendom van de Erfgooiers, die op de meentgronden hun vee lieten grazen.

Uitbreidingswijk de Meent

Vanwege de hoge woningnood in de jaren zeventig is in de periode 1974-1978 de wijk de Meent gebouwd op de voormalige meentgronden van Hilversum. Om de Hilversumse Meent is een groengordel ontworpen, in de vorm van een park met een singel. De groengordel moest worden aangelegd van het Rijk opdat de overgang van landelijk naar stedelijk gebied niet te abrupt zou verlopen. De bedoeling van het langs de randen van het uitbreidingsplan gedachte groen, is het verkrijgen van een afscherming van de nieuwe wijk enerzijds ten op zichte van de wegen, anderzijds ten op zichte van de bestaande bebouwing van Bussum. De Meent is een bijzondere wijk van Hilversum en vanwege de ligging bijna een dorp op zichzelf.

Bij het ontwerp van de Hilversumse Meent in 1969 stonden drie zaken centraal:

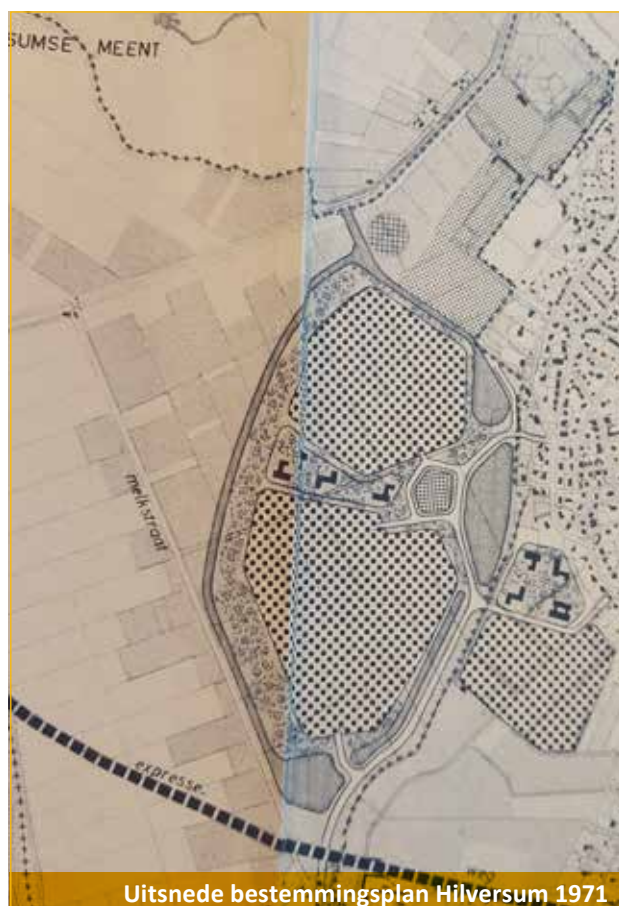
1. De te bouwen woningen worden in laagbouw (ten hoogste drie lagen) ontworpen;
2. In hoofdzaak zal de bebouwing bestaan uit eengezinswoningen;
3. Er komt een smalle groengordel om de Hilversumse Meent heen en de Meent krijgt een groen karakter en ruimte zichtbaar in de wijk.

Participatie in de jaren zeventig

Bij het ontwerpen van de Hilversumse Meent in 1971 is een inspraakprocedure georganiseerd door de Gemeente Hilversum. Inwoners die overeenkwamen met de doelgroep, voornamelijk gezinnen, konden zich opgeven. Circa 200 respondenten gaven twee weekenden lang input voor het ontwerp van de Meent. Deze uitkomsten zijn gebundeld in "De Hilversumse Meent – een Inspraakprocedure" en hebben geleid tot het mede-ontwerp van de Hilversumse Meent.

Bloemkoolwijk en hofjesbouw

De Hilversumse Meent is voornamelijk voor gezinnen gebouwd. De Hilversumse Meent bestaat uit woonerf-achtige straten. Kenmerkend is dat de straten allemaal in een kronkelend patroon liggen. Deze bloemkoolstructuur en hofjesbouw is typerend jaren 70 architectuur. Naar aanleiding van de inspraakprocedure in 1971, is ervoor gekozen om meerdere woonstructuren in de Hilversumse Meent te realiseren. "Voor één van deze structuren heeft men een duidelijke voorkeur, namelijk: woningen liggend aan straten en met verspringende voorgevels. Voor de andere structuur of structuren heeft men geen voorkeur. De variatie in de opzet van de wijk spreekt bijna alle respondenten aan: men is bang voor een monotone structuur." De angst voor de monotone structuur is typerend voor de jaren 60/70. Het idee om verschil aan te brengen door verspringende voorgevels in de wijken is een bijzondere oplossing. De woningen staan niet recht langs elkaar aan een straat, maar ze staan meer naar voren of meer naar achteren (inspringend) ten opzichte van elkaar. Dit heeft gezorgd voor het bijzondere, kronkelende bloemkoolpatroon.



Uitsnede bestemmingsplan Hilversum 1971



Advertentie in de krant voor inspraakprocedure

Tuinwijk

De Hilversumse Meent kan worden gezien als Hilversum in het klein, mede door zijn ligging en omringd door het groen. In vergelijking met Hilversum als Tuinstad is de Hilversumse Meent een tuinwijk op zich. Dit wordt ook besproken in 'de inspraakprocedure'. "In overgrote meerderheid zijn de respondenten van mening dat men de bestaande voorzieningen tussen 't Spiegel en de Meent niet tegen de vlakte moet gooien, maar juist deze boerderijtjes en de rozenkwekerij moet integreren in de aan te leggen groengordel. Deze groengordel zouden de respondenten ook graag onderbroken zien door enkele doorkijkjes, waardoor de Hilversumse Meent geen geïsoleerde wijk dreigt te worden. De opvatting die de respondenten hier naar voren brengen is: Maak van de Hilversumse Meent een aardige en mooi uitziende wijk, dan behoeft deze wijk niet door een groengordel van de rest van het Gooi te worden afgeschermd." Naast het aanleggen van de groengordel, en deze aan te vullen met boerderijtjes en een rozenkwekerij, wilden ze niet dat het een geïsoleerde wijk werd van Hilversum. Door de doorkijkjes, en onderbrekingen maakt dat de Meent ook het groen in de wijk brengt. Door de bloemkoolwijken zie je de natuur door de doorkijkjes, zonder dat het geïsoleerd raakt van Bussum en Hilversum.



Tekening bestemmingsplan waarbij de 'bloemkoolstructuur' duidelijk zichtbaar is

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Stedenbouwkundige opzet

De Hilversumse Meent is vormgegeven als wijk in het groen die los ligt van de bebouwing in de omgeving hierdoor kijgt het de sfeer van een dorpje. De wijk zelf is opgezet als een aantal woonbuurten rond een centrumgebied. Per buurtje is er veelal sprake van een eigen ruimtelijke opzet en een eigen woningtype. Maar tussen de onderling woonbuurten is er een behoorlijke verscheidenheid.

Zo kennen de meest noordwestelijk gelegen meenten een opzet waarbij het stratenpatroon uikomt in een lusvormig hofje. De Lisdoddemeent en omgeving kent dan weer een stratenpatroon van haaks op elkaar staande straatjes terwijl het stratenpatroon van de Libellemeent veel hoeken van 45 graden kent. Het meest zuidelijke deel van de Meent is dan weer een lange kronkelstraat.





Ook de groenstructuur verschilt per buurtje. Zo zijn de woningen van de Distel-, Gras- en Klavermeent geplaatst met de voordeur richting een groen pleintje met speelvoorzieningen. In de Hommelmeent zijn dergelijke pleintjes niet aan de voorkant maar op binnenterreintjes aan achterkant van de woningen gelegen, waardoor ze veel minder zichtbaar zijn en ook minder gebruikt lijken te worden. Dit zorgt er mede voor dat het de straten in de Hommelmeent een sterk versteende aanblik hebben. Het buurtje van de Pluimen-, Lisdodde-, Biezen-, en Zeggemeent kent ook vrij stenige straatjes maar heeft centraal in de buurt een groenstructuur. Daarin liggen ook de speelvoorzieningen en is bovendien de verbinding voor voetgangers naar het centrum.

Het zuidelijk deel van de wijk kent aanzienlijk minder openbaar groen, maar heeft door de grotere kavels en groene voortuinen dan weer wel een hele groene uitstraling. Het parkeren wordt in het zuidelijk deel vooral op eigen kavel opgelost waardoor er weinig parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Bovendien zijn de kavels, vaak voorzien van garage of carport, ruim genoeg om het groene beeld in stand te houden. Dit verschilt sterk van ander delen van de Meent waar op 'parkeerpleintjes' wordt geparkeerd wat tot verstening van de openbare ruimte leidt. Daarnaast wordt er op veel plekken, ook in de minder ruim opgezette delen van de wijk, in de voortuin van rijtjeswoningen geparkeerd waar vaak ook de berging staat. Een dergelijke stenige voortuin zorgt er ook voor dat de openbare ruimte minder groen over komt. Het wooncomplex aan de Wandelmeent vormt een opvallend geheel waarbij de woningen opvallend gebogen daken hebben en twee en drie lagen hoog zijn. De Wandelmeent is een geclusterd wooncomplex met ontmoetingsruimtes van woningcorporatie G&O. Het was een experimenteel woningproject in de jaren '70. In de vijftig woningen wonen gezinnen, alleenstaanden, jongeren en ouderen door elkaar in een woongemeenschap met gemeenschappelijke voorzieningen.



3.2 Voorzieningen

Het centrumgebied van de Hilversumse Meent kent een concentratie aan voorzieningen.

Hier zijn aanwezig:

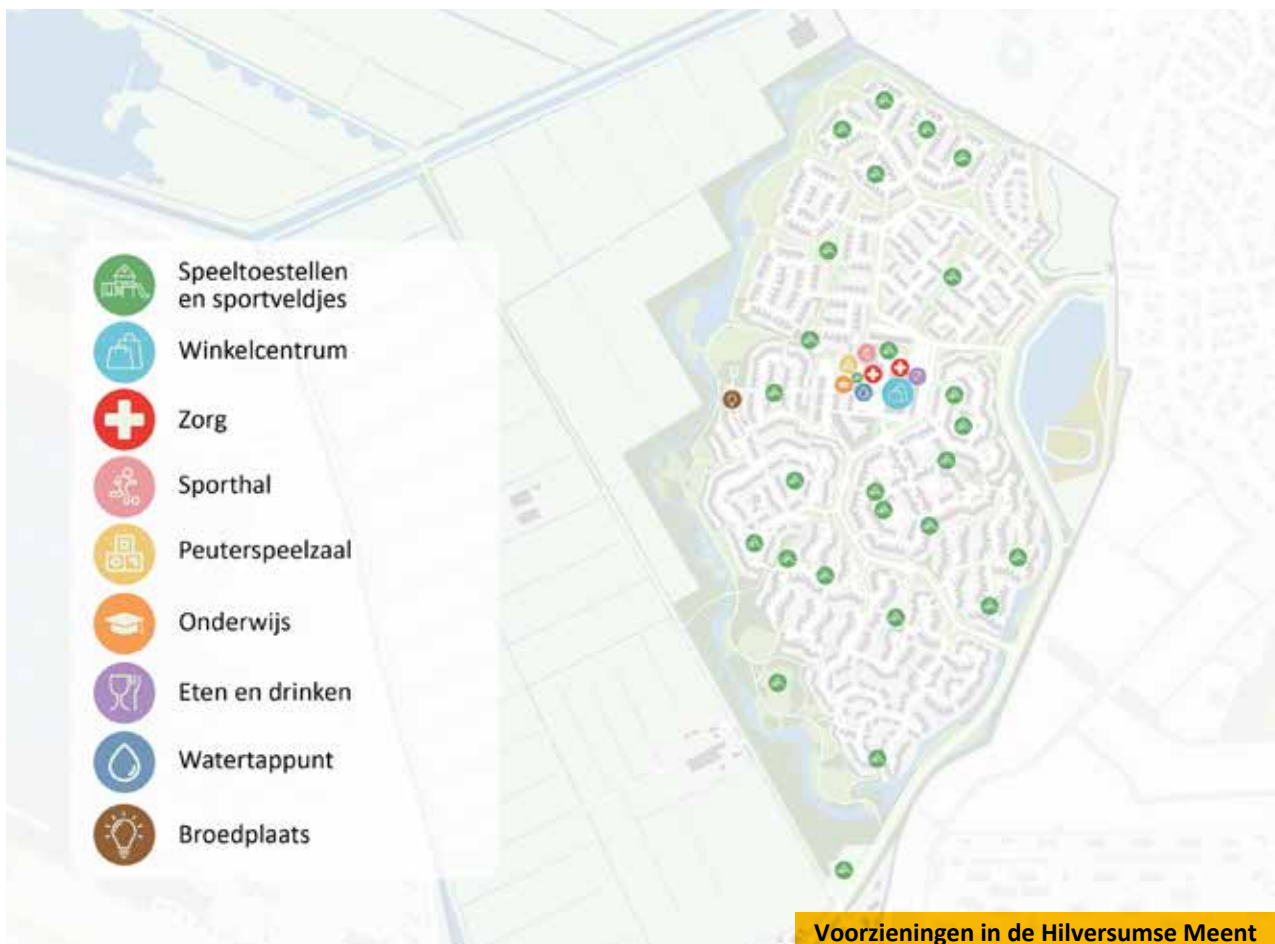
- Winkelcentrum 'Meenterf' met supermarkt en diverse winkels voor dagelijkse voorzieningen
- Een cafetaria ('Kwalitaria')
- Een kinderopvang
- Twee basisscholen
- Een apotheek
- Twee huisartsenpraktijken
- Een sporthal
- Een fysiotherapeut
- Het wijkcentrum 'de Kruisdam'

Daarnaast zijn er verspreid door de wijk verschillende speeltoestellen en sportveldjes. In het westen van de wijk ligt de Meentwerf; een culturele broedplaats.

Wat door de bewoners in de wijk als een gemis wordt ervaren, is een tandarts.

De ligging van de Hilversumse Meent maakt dat de bewoners meer gericht zijn op de voorzieningen in Bussum dan op de voorzieningen in Hilversum.

Basisschool de Sterrenwachter gaat in de zomer van 2024 sluiten. Het schoolgebouw, met daarin beide scholen, is gebouwd in 2008.





Winkelcentrum 'Meenterf'



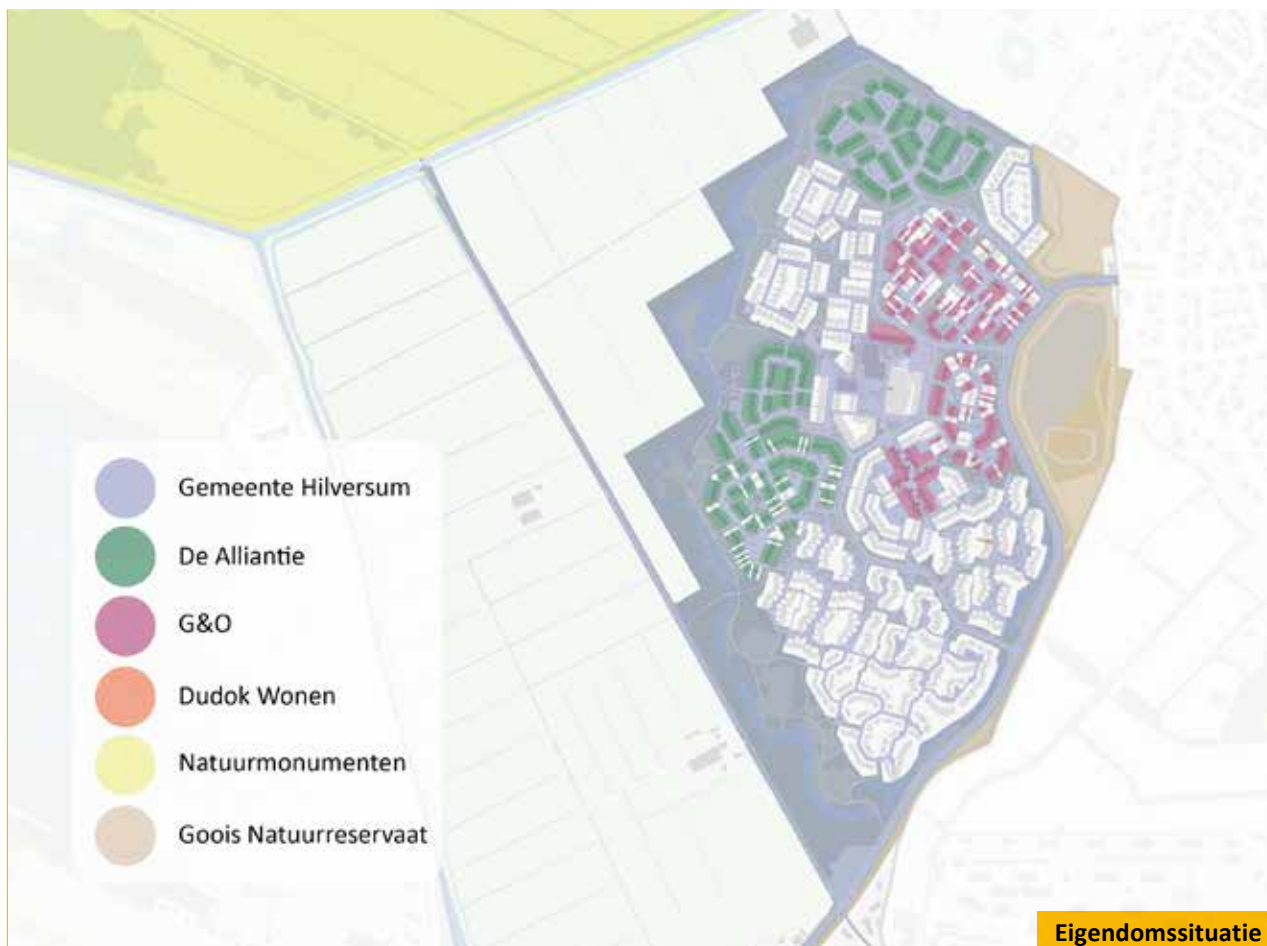
Scholengebouw

3.3 Bebouwing

Het overgrote deel van de bebouwing van de Hilversumse Meent bestaat uit woningen.

In totaal staan er 1.829 woningen in de Meent. Er staan voornamelijk ééngezinwoningen (94%). De wijk bestaat voor 58% uit koopwoningen en 42% uit huurwoningen. Van de huurwoningen is het grootste deel in bezit van woningcorporatie de Alliantie (426 woningen), gevolgd door de woningcorporatie G&O (288 woningen). Woningcorporatie Dudok Wonen heeft 6 woningen in bezit.

De gemeente Hilversum heeft afgezien van het wijkcentrum met de sporthal, het scholengebouw en de Meentwerf geen gebouwen in bezit en beschikt verder alleen over de openbare ruimte.

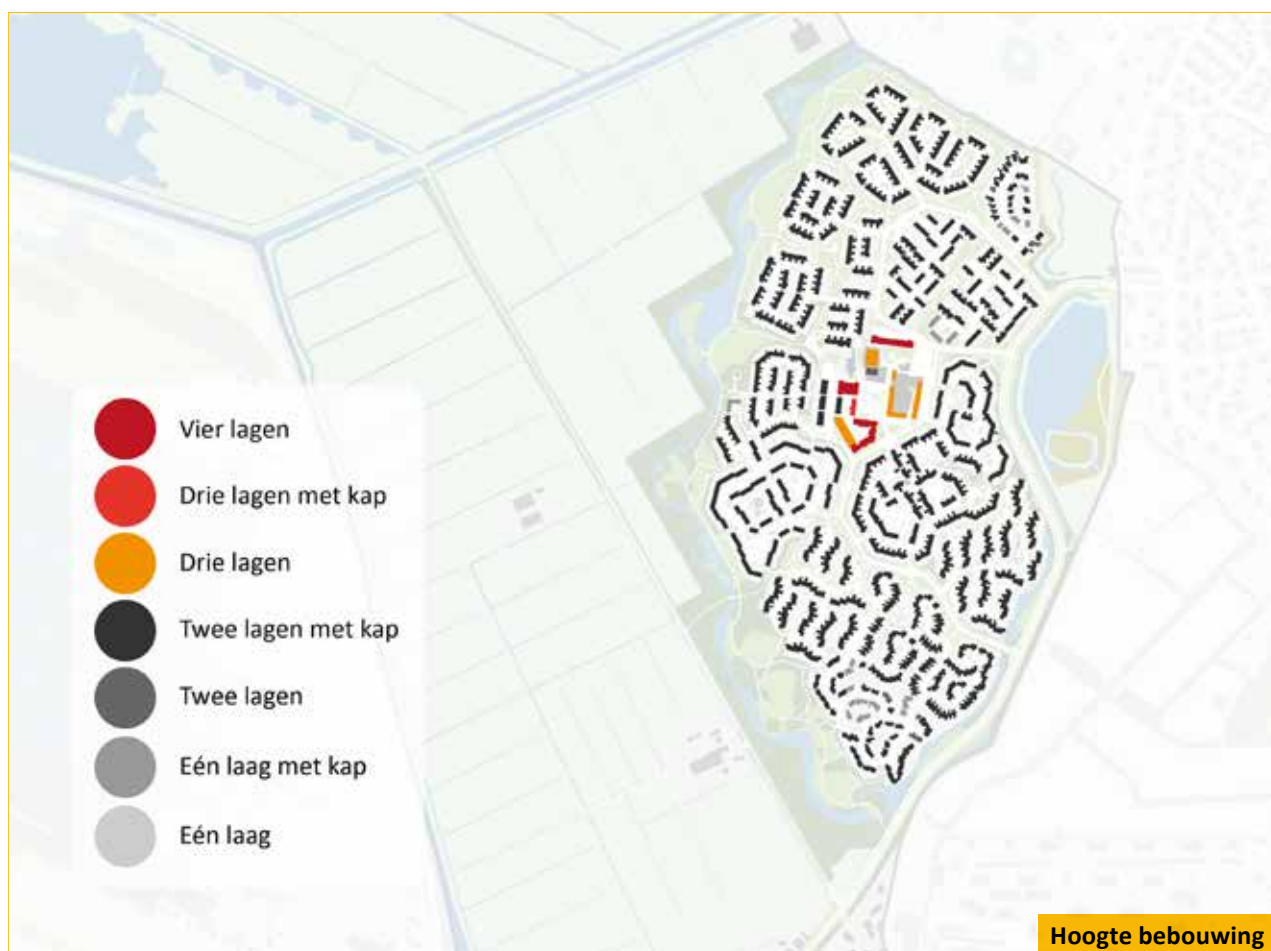


Eigendomssituatie

Het meest voorkomende type is de rijwoning in korte of lange rijtjes en geschakele woningen die ten opzichte van elkaar verspringen. Aan de Bloemen-, Kruiden- en Meikevermeent staan ook twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen.

Bouwhoogte

De Meent bestaat vooral uit woonbebouwing van 2 lagen met een kap, waarbij het dak aan de kant van de straat soms al bij de eerste verdieping begint. De belangrijkste afwijkingen daarvan zijn delen van de Meikevermeent, de Bloemenmeent, Kruidenmeent en de seniorenwoningen aan de Zeggemeent, waar woningen van 1 laag met een kap voorkomen. Anderzijds kent het centrum gebouwen die juist hoger zijn; tot 4 lagen.

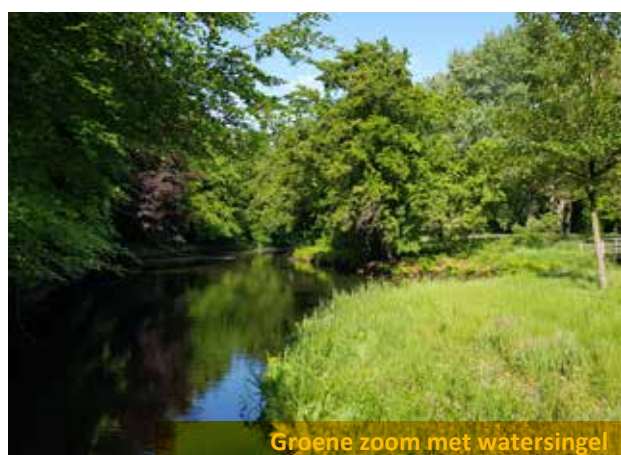


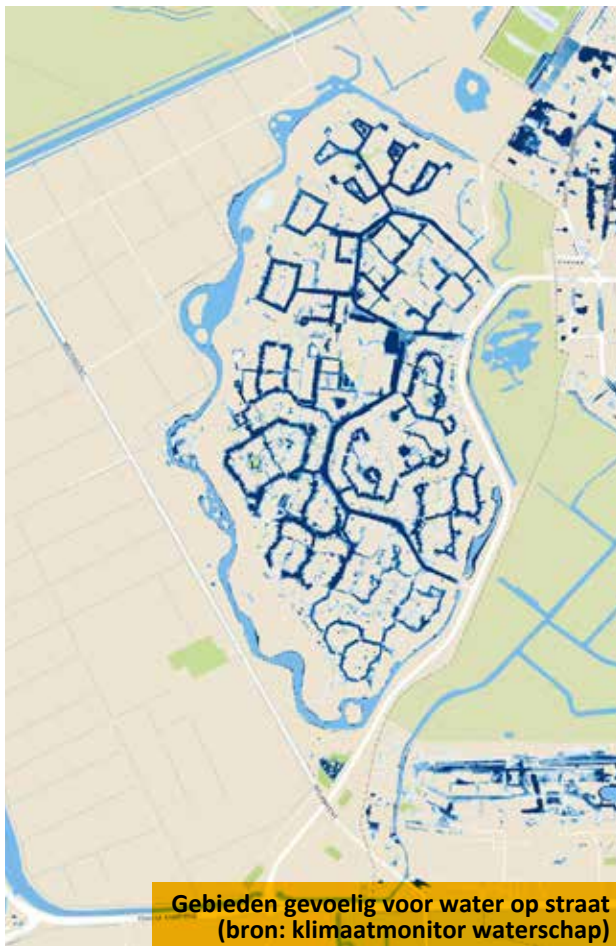
3.4 Groen en water

Door de ruime opzet van de Meent kent de wijk een groen karakter. Enerzijds wordt de groene omgeving bepaald door de aanwezigheid van de groengordel die vanaf de rand met “groene vingers” de wijk in prikt en anderzijds door de aanwezigheid van verschillende groenplekken. Ook de hoofdwegen de Zuidermeent en Noordermeent kennen ruime groene berm. Hierbij valt op dat de groenstructuur van de wijk veelal grenst aan de achtertuinen van woningen met hoge schuttingen.

Uit de participatie voor de Omgevingsvisie blijkt dat Meentbewoners erg positief zijn over de omringende groene gordel en de aandacht voor biodiversiteit bij het groenonderhoud. Echter, is ook een wens voor beter groenonderhoud en meer bloemen (Bron: Verslag inwonersparticipatie Omgevingsvisie, 2021).

Op dit moment is de geschatte soortendiversiteit in de Hilversumse Meent het hoogst van alle Hilversumse wijken, maar de biodiversiteit neemt wel af.





Zoals eerder aangegeven kent de Hilversumse Meent, ondanks het overwegend groene karakter ook versteende gebieden. Deze gebieden hebben een verhoogde kans op hittestress op warme dagen. Grenzend aan de groengordel liggen, ten westen van de Meent, weidegebieden waar enkele agrarische ondernemers zijn gevestigd. Verder wordt de Meent omgeven door natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat en Natuurmonumenten.

Water

De Meent kent een singel die in de groengordel ligt en met uitzondering van het noordoosten, de hele wijk omringd. De singel kent in het westen van de Meent een breed verloop in overgang naar het veenweidegebied.

Hevige neerslag over een korte periode kan lokaal zorgen voor wateroverlast. Dit type wateroverlast komt het meest voor bij hevige regenval in de zomer. In het bebouwd deel van de Hilversumse Meent is deze problematiek overwegend groot (bron: Plan MER voor de ontwerp Omgevingsvisie).

De Hilversumse Meent is laaggelegen en een kwelgebied, wat inhoudt dat het grondwater zich circa één meter onder het oppervlak bevindt. Ondergrondse bouw heeft hierdoor een verhoogde kans op wateroverlast. Daarnaast lijkt bouwen binnen de bestaande woonbuurt logischer dan het eventueel bouwen van woningen buiten de groengordel, wat nog lager gelegen is.

Natuurgebieden

De Meent grenst aan de noordzijde aan het Laegieskamp. Dit natuurgebied maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Naardermeer. Het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen ligt aan het westen op minder dan een kilometer afstand van de Meent. De graslanden tussen de Bussumse villawijk het Spieghele en de Hilversumse Meent maken deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

De nabijheid van natuurgebieden in de Meent heeft gevolgen voor de mogelijkheid van extra woningbouw. Hierbij moet namelijk in de materiaalkeuze extra rekening worden gehouden met de uitstof van stikstof (Bron: Natuurmonumenten). Bovendien geeft Natuurmonumenten aan dat er in het kader van het Illusielandschap van het Goois Natuurreservaat rekening gehouden dient te worden met de zichtlijnen vanaf de Hollandse en Stichtse Ankeveense Plassen Oost en het Naardermeer. Deze dienen zo min mogelijk verstoord te worden. Ook aanliegroutes van vogels moeten in acht worden genomen.



3.5 Mobiliteit

De verkeersstructuur in de Meent bestaat uit een hoofdstructuur van de Zuider- en Noordermeent waar de woonstraatjes van de verschillende 'Meenten' op aan sluiten. Daarnaast kent De Meent een uitgebreid systeem van (autovrije) voet- en fietspaden die de woonbuurtjes met elkaar en met het omringende groen verbinden.

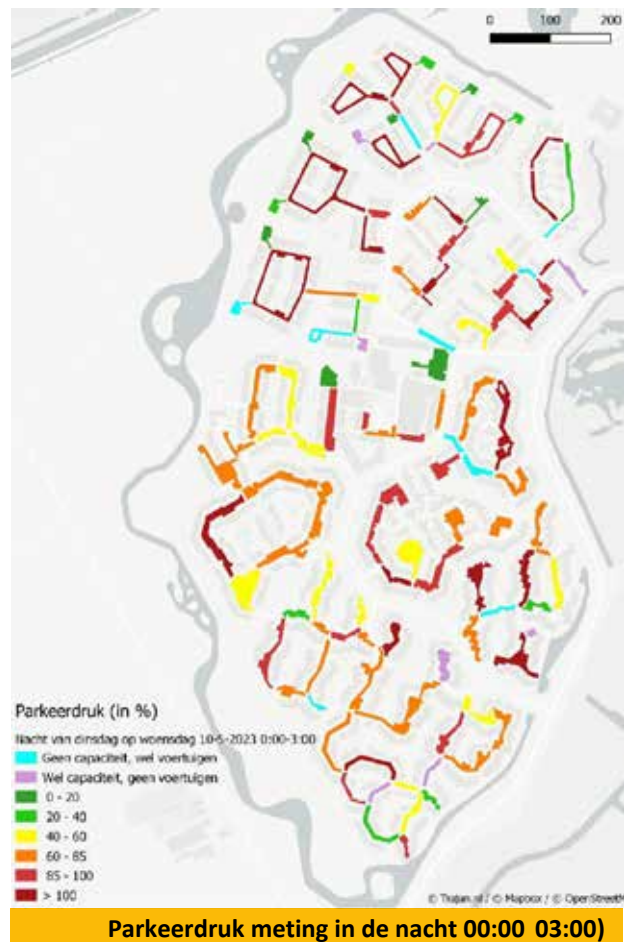
Er loopt één buslijn door de Meent met haltes op de Noorder- en Zuidermeent. De frequentie waarmee deze de haltes aandoet is één keer per uur. De bus doet er ongeveer 20 minuten over om naar Station Hilversum Centraal te gaan en ongeveer 15 minuten om Station Naarden-Bussum te bereiken. Uit de participatie voor de Omgevingsvisie blijkt dat Meentbewoners zich zorgen maken om het behoud van de busverbinding die vooral voor ouderen belangrijk is (Bron: Inwonersparticipatie Omgevingsvisie Hilversum, 2021).



Parkeren

Er is in mei 2023 een parkeerdrukmeting in de wijk uitgevoerd. De hoogste parkeerdruk is waargenomen tijdens de nachtmeting: gemiddeld 73,4%. De laagste bezetting is tijdens de dinsdagmiddagmeting waargenomen: gemiddeld 47,3%.

Dat neemt niet weg dat er binnen de meent duidelijke verschillen te vinden zijn. Zeker in de nachten is de parkeerbezetting in de woonstraten (zeer) hoog. Wat verder opvalt is dat ondanks die druk in de woonstraten de druk op de parkeerterreintjes, die vaak uit het zicht liggen, een heel stuk lager is en er veel parkeerplaatsen beschikbaar zijn.





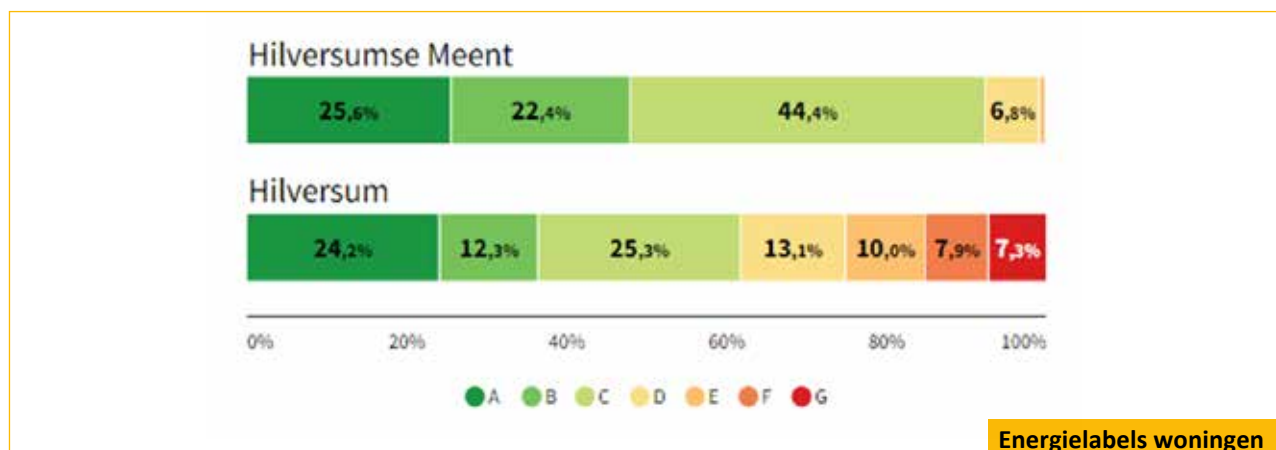
3.6 Duurzaamheid (energietransitie)

Vanwege het relatief late bouwjaar van de woningen in de Meent, zijn de energielabels relatief goed in vergelijking met de rest van Hilversum. Bijna de helft van de woningen in de Meent heeft het energielabel A of B.

Toch is ook een deel van de woningen van matige bouwtechnische kwaliteit en hierdoor slecht geïsoleerd. Dit is ook te zien in andere vergelijkbare wijken in Nederland, waar in dezelfde bouwperiode gebruik werd gemaakt van goedkope materialen.

De Wandelmeent is een aantal jaar geleden verduurzaamd en daar worden de huizen nu verwarmd met behulp van aardwarmte. Met de aanleg hiervan is begonnen in 2016. Iedere woning en elke gemeenschappelijke ruimte is aangesloten op een stookhuis, waarin een ketel staat. Wanneer, bijvoorbeeld op koude winterdagen, de warmte uit aardwarmte niet voldoende is, wordt er gas bijgestookt. Op het dak van de gemeenschappelijk ontmoetingsruimte 't Luye Gat liggen zonnepanelen. Deze ondersteunen de warmwatervoorziening.

Gedurende het project zijn de daken in de Wandelmeent voorzien van isolerende dakbedekking.



4 Sociaal-demografische analyse

4.1 Leefbaarheid

De inwoners van de Meent zijn in algemene zin tevreden over hun woning en woonomgeving. De verbondenheid van inwoners met de woonbuurt is relatief hoog in de Meent. 58% Van de respondenten in de Hilversum Monitor geeft aan zich in hoge mate verbonden te voelen met de Meent ten opzichte van 47% voor heel Hilversum. Inwoners van de Meent geven ook een relatief hoge score voor de sociale cohesie in de wijk: namelijk een 7,0. Dit is de hoogste score samen met de wijk Noord-West (Bron: Hilversum Monitor, 2022). Met sociale cohesie bedoelen we onder andere of buurtbewoners voor elkaar klaar staan en de mate van saamhorigheid in de buurt. In de wijk zijn veel vrijwilligers actief. Dit blijkt ook uit de inwonersparticipatie voor de Omgevingsvisie waar Meentbewoners aangaven dat de sociale verbondenheid en de vele actieve vrijwilligers aspecten zijn die ze goed vinden aan hun wijk (Bron: Verslag inwonersparticipatie Omgevingsvisie Hilversum, 2021).

Gemiddeld geven inwoners uit de Meent het rapportcijfer 8,1 voor de mate waarin men prettig in de buurt woont (Hilversum Monitor, 2022). Over het algemeen omschrijven zij de Meent als rustig, kindvriendelijk, dorps, kleinschalig en veilig. Dit is ook te zien in het rapport uit 2019 van zorgkenniscentrum Vilans (zie ook §5.2) waaruit blijkt dat de wijk hoog scoort op leefbaarheid.

4.2 Leeftijdsopbouw bevolking

Veel inwoners wonen al in de Meent sinds het ontstaan van de wijk. De groep inwoners van 65 jaar en ouder is hierdoor momenteel relatief groot (33%) vergeleken met de rest van Hilversum (24%). De groep inwoners van 25 t/m 44 jaar is in de Meent juist relatief klein, vergeleken met het gemiddelde van Hilversum (16% tegenover 23% voor heel Hilversum).

	De Meent	Hilversum
Inwoners van 0-14 jaar (%)	16%	16%
Inwoners van 15-24 jaar [%]	10%	11%
Inwoners van 25-44 jaar [%]	16%	23%
Inwoners van 45-64 jaar [%]	26%	27%
Inwoners van 65 jaar en ouder [%]	33%	24%
Totaal aantal inwoners	4.090	91.733

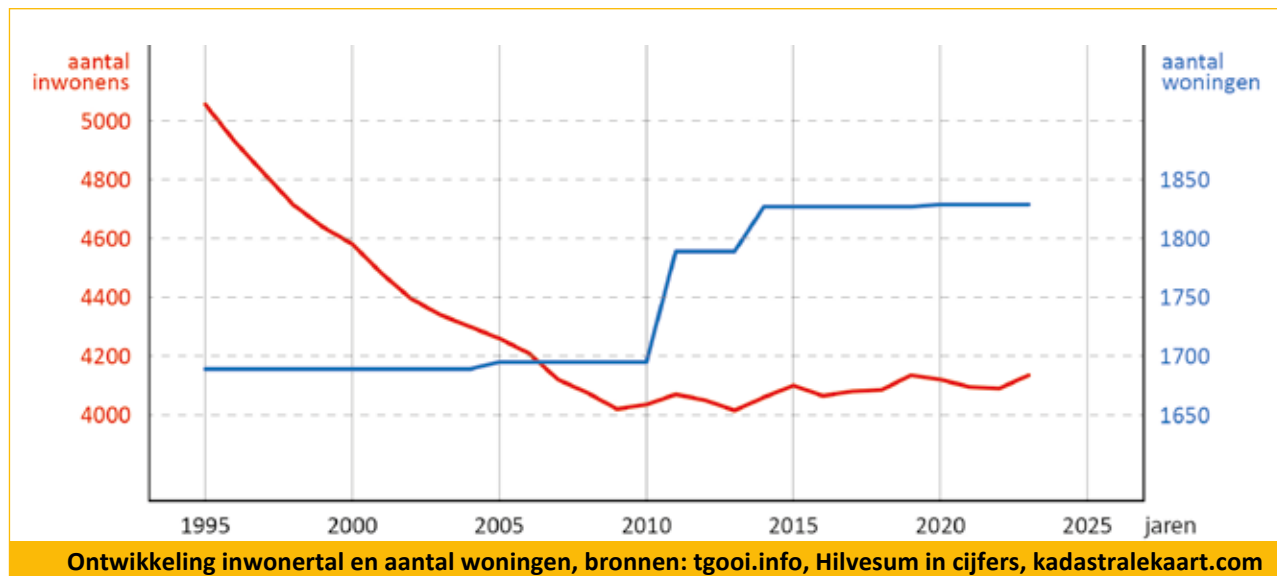
Leeftijdsopbouw bevolking, bron: CBS 2022

Het is de verwachting dat de totale bevolking in Hilversum tot 2050 stijgt tot circa 99.000 inwoners (Primos prognose 2022). Het percentage 65-plussers groeit voor heel Hilversum door van 19 tot 23%. De precieze prognose voor de wijk de Meent is niet bekend, maar het is aannemelijk dat het percentage 65-plussers in de Meent doorgroeit met dezelfde snelheid tot circa 40% in 2050.

4.3 Ontwikkeling inwoneraantal

Als we kijken naar het inwoneraantal van de afgelopen 30 jaar dan zien we in de Hilversumse Meent een aanzienlijke afname. Zo is het aantal bewoners met bijna 1.000 afgenomen in de periode tussen 1995 (5.060) en 2023 (4.135). Terwijl in diezelfde periode het aantal woningen juist met 140 is toegenomen van 1.689 naar 1.829.

In deze periode is het aantal inwoners per woning gedaald van 3,0 naar 2,2. Dit heeft alles te maken de huidige vergrijzing in de Meent en dat eind jaren 70 vooral jonge gezinnen in de wijk kwamen wonen waarvan de kinderen inmiddels voor een groot deel het ouderlijk huis hebben verlaten.



Cijfers van eind jaren '80 hebben we niet terug kunnen vinden. Maar de verwachting is dat het inwoneraantal toen nog hoger was dan in 1995. Een dergelijke afname van het aantal inwoners zet het draagvlak voor bepaalde voorzieningen in de wijk, zoals een school en openbaar vervoer, onder druk.

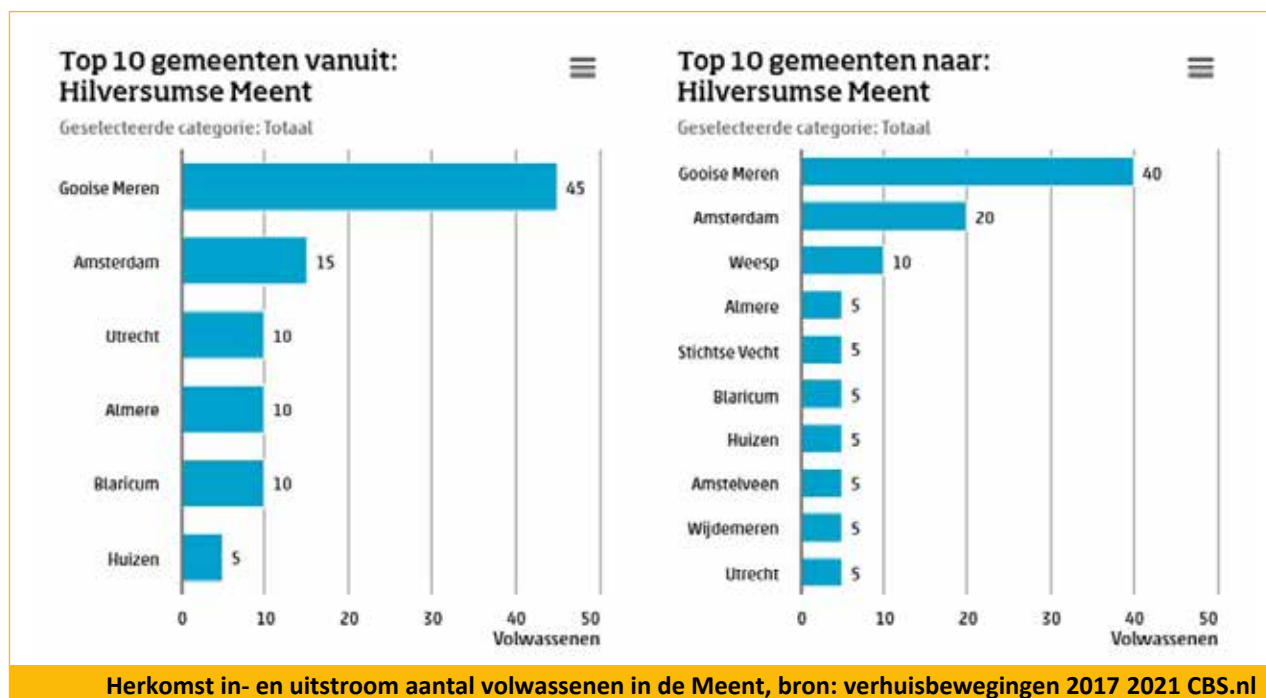
4.4 Verhuisbewegingen

Over het algemeen verhuizen twintigers en dertigers het meest: ze gaan uit huis, verhuizen voor hun opleiding of werk, gaan samenwonen en/of verhuizen naar een grotere woning. Hun jonge kinderen verhuizen mee. In de hoogste leeftijdsgroepen (mensen van 85 jaar en ouder) verhuizen mensen vaker naar een kleinere woning of naar een verzorgings- of verpleeghuis. Ouderen verhuizen echter doorgaans niet snel, om praktische en emotionele redenen. Om doorstroming effectief te laten plaatsvinden zijn ook andere maatregelen noodzakelijk, zoals de wooncoach die ouderen helpt bij het vinden van geschikt aanbod en het wegnemen van praktische bezwaren bij een verhuizing. De wooncoach wordt nu al door de woningcorporaties ingezet in de Meent. In de Meent vinden ten opzichte van alle andere wijken in Hilversum de minste verhuizingen plaats.

	2018	2019	2020	2021
Vanuit	145	180	170	180
Naar	150	150	135	160
Saldo	+5	-30	-35	-20

In- en uitstroom aantal volwassenen in de Meent, bron: verhuisbewegingen 2017 2021 CBS.nl

Ongeveer driekwart van deze verhuisbewegingen betreft inwoners uit of naar een andere gemeente. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats met de gemeente Gooise Meren, gevolgd door Amsterdam. Het aantal jonge gezinnen in de wijk neemt per saldo heel licht toe. In zijn totaliteit neemt het aantal inwoners van de Meent af. Dit komt met name doordat er gemiddels steeds minder mensen in één huis wonen.



4.5 Ontwikkeling woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde (WOZ-waarden: Wet Waardering Onroerende Zaken) in de Meent was in 2022 €399.000 euro. Deze is met 48% toegenomen van €269.000 in 2013 (Bron: CBS).



4.6 Gezondheid en zorg

Uit de Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen (2020) komen de uitkomsten voor de Meent redelijk overeen met het Hilversumse gemiddelde. Opvallende resultaten zijn dat er in de Meent, ondanks dat er relatief veel ouderen wonen, 62% van de volwassenen en ouderen aan de beweegrichtlijn voldoet ten opzichte van 53% gemiddeld in Hilversum. De cijfers over eenzaamheid wijken niet veel af van het Hilversumse gemiddelde. Het percentage volwassenen en ouderen dat een goede gezondheid ervaart is wel lager dan in Hilversum (79% t.o.v. 87%). Ook het aantal mantelzorgers ligt iets hoger (16% in de Meent t.o.v. 12% voor heel Hilversum). Dat is ook niet zo verwonderlijk gezien de leeftijdsopbouw van de wijk. In het onderzoek van Vilans is ook al geconcludeerd dat er een toenemende druk is op de formele en informele zorg.

De verwachting is dat de druk op de zorg in de Meent de komende jaren zal toenemen. Dit is ook voor heel Hilversum goed te zien in de cijfers. De mensen met dementie zullen de komende jaren bijvoorbeeld toenemen van 1.600 in 2021 tot 3.000 in 2050 voor heel Hilversum (Bron: Alzheimer Nederland).

Woonzorgaanbod

Er is geen woon-zorgcomplex in de wijk en bewoners zouden dit graag anders zien. Er is een grote wens voor meer woonzorgaanbod zoals geclusterd wonen. In de hoofdstuk 5 gaan we nader in op de vraag en de woonbehoeften van de huidige inwoners van de Hilversumse Meent.

Verder is er behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen. In het Vilans rapport werd al geconcludeerd dat het aanbod levensloopbestendige (huur)woningen in de Meent te klein is om aan de vraag te voldoen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen waar alle basis voorzieningen zonder traplopen bereikbaar zijn. Het aanbod van deze woningen is in het gebouw Meentzicht aan de Noordermeent: 37 levensloopbestendige appartementen. Daarnaast zijn er 12 seniorenwoningen aan de Zeggemeent.

Een levensloop bestendig woning is niet een specifieke 'seniorenwoningen'. Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Ook wanneer de levensomstandigheden van de bewoners veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, een ziekte of een handicap.

5 Analyse woonbehoeften en wensen

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de uitkomsten het woningbehoefte onderzoek en het Vilans rapport die beiden ingaan op de woonbehoefte van de Meentbewoners. Vervolgens gaan we nog verder in op de wensen en behoeften van jongeren.

5.1 Woonbehoefteonderzoek Meentbewoners

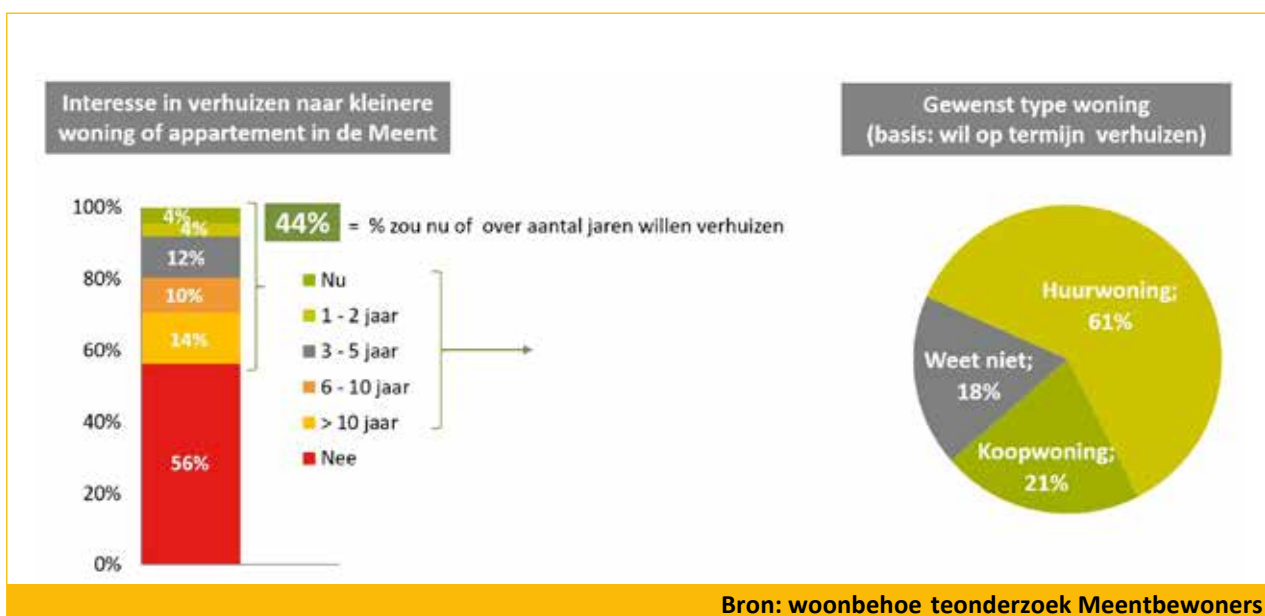
De Stichting Hilversumse Meent heeft in samenwerking met de gemeente Hilversum in 2023 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren in de Meent. Alle wijkbewoners van 18 jaar en ouder konden meedoen. Er is een enquête uitgezet die zowel online als op papier kon worden ingevuld. Elk huishouden heeft een envelop met een vragenlijst ontvangen. Deze enquête had een hoge respons: 649 vragenlijsten zijn ingevuld. De respons is door het onderzoeksbureau herwogen op leeftijd, geslacht, eigendom van de woning en type woning.

Uit deze enquête blijkt dat een overgrote meerderheid van de Meentbewoners (92%) (zeer) tevreden is met de huidige woonsituatie. Toch heeft ook ruim de helft van de Meentbewoners interesse om te verhuizen (15% geeft aan dit nu te willen en 40% over een aantal jaren). Een ruime meerderheid hiervan wil binnen de Meent blijven wonen. De doelgroepen die meer dan gemiddeld 'verknocht' zijn aan de Meent (en dus binnen de Meent willen blijven wonen) zijn de lagere inkomensklassen en ouderen. Slechts 6% wil de Meent uit.

Verhuisbehoeften binnen de Meent

Uit het onderzoek blijkt dat de verhuisbehoefte binnen de Meent voor een aanzienlijk deel gefocust is op een kleinere woning of appartement. Zo blijkt dat:

- 44% van de Meentbewoners nu of over een aantal jaren wil verhuizen naar een kleinere woning of appartement in de Meent. Hiervan zou 4% nu naar zo'n appartement of kleinere woning willen verhuizen, nog eens 4% binnen 1 à 2 jaar en de rest op langere termijn.
- de meerderheid van deze mogelijke verhuizers naar een kleinere woning of appartement in de Meent kiest voor een huurwoning (61%), 21% van de mogelijke verhuizers kiest voor een koopwoning en 18% weet dat nog niet.



Bovendien laat het onderzoek zien dat tweederde van de Meentbewoners het (zeer) belangrijk vindt dat er meer kleinere woningen of appartementen in de Meent komen om daarmee de doorstroming te bevorderen. Een nieuw appartementencomplex in het centrum van de Meent is de meest favoriete optie en kent ook weinig tegenstand. Circa 60% van de respondenten vindt dit een (zeer) aantrekkelijke optie. Verdichting met kleinere woningen stuit vooral op weerstand. Circa 65% van de respondenten vindt dit een (zeer) onaantrekkelijke optie.

Beoordeling alternatieven kleinere woningen in de Meent ¹ door alle respondenten	% (zeer) aantrekkelijk	% (zeer) onaantrekkelijk
Een (nieuw) appartementencomplex in centrum	60%	20%
Vervangen van bestaande woningen door een groter aantal kleinere (levensloopbestendige) woningen	41%	33%
Woningsplitsing (splitsing eengezinswoningen)	30%	43%
Verdichting van de Meent met kleinere woningen en appartementen	20%	65%

¹ De percentages tellen niet op tot 100% omdat de categorieën *misschien* en *weet ik niet* buiten beschouwing zijn gelaten.

Beoordeling varianten realisatie kleine woningen, bron: woonbehoef teonderzoek Meentbewoners

In de beoordeling van de verschillende bouwvarianten is sprake van verschillen tussen de doelgroepen:

- vooral 50-64 jarigen zijn positief over het vervangen van bestaande woningen door kleinere (levensloopbestendige) woningen;
- vooral jongeren (tot 35 jaar) en bovenmodaal verdienenden zijn positief over woningsplitsing.

In het onderzoek is aan de Meentbewoners die aangaven nu of op termijn te willen verhuizen naar een kleinere woning of appartement in de Meent gevraagd in welk type woning men zelf zou willen wonen. Een appartement in het centrum (68%) of een kleinere levensloopbestendige woning (60%) zijn duidelijk de meest aantrekkelijke woonvormen. Gesplitste woningen, met name de bovenwoningen, zijn weinig populair. Onder 50-plussers is de interesse sterk gericht op nieuwe appartementen in het centrum en - in mindere mate - op kleinere levensloopbestendige woningen. Jongeren (tot 35 jaar) zijn ook vaak geïnteresseerd in kleinere woningen op plaatsen waar nu nog vrije ruimte is en in gesplitste woningen.

Interesse voor (zelf) wonen in kleinere woningen in de Meent (basis: wil verhuizen naar kleinere woning in de Meent)	% zeker of waarschijnlijk <u>wel</u>	% zeker of waarschijnlijk <u>niet</u>
Een (nieuw) appartementencomplex in het centrum	68%	12%
Een kleinere (levensbestendige) woning	60%	12%
Een kleinere woning die is gebouwd op een plaats waar nu nog ruimte is in de Meent	34%	34%
Een gesplitste benedenwoning	18%	58%
Een gesplitste bovenwoning	8%	71%

Beoordeling varianten bij interesse eigen kleine woningen, bron: woonbehoef teonderzoek Meentbewoners

5.2 Vilans Rapport: Ouder worden in de Hilversumse Meent (kan niet zonder jongeren)

Op verzoek van de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent heeft Vilans in 2019 een onderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het onderzoek is de huidige vergrijzing van de Meent, het gebrek aan passende woningen voor ouderen en het feit dat bewoners graag in de wijk blijven wonen. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming niet op gang kan komen. In dit gedeelte wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van het onderzoek.

De mismatch tussen het woningaanbod en de huidige populatie van de Meent maakt dat mensen in woningen wonen die niet geschikt zijn voor hun levensfase. Dit kan bovendien eenzaamheid en onveilige situaties met zich meebrengen. Daarnaast ontstaat door de toenemende ziektelast onder ouderen, in combinatie met het langer thuis wonen, meer druk op zowel de formele als de informele zorg in de wijk. Om het mantelzorg- en vrijwilligerspotentieel op pijl te houden is het belangrijk dat de sociale samenhang tussen 'jong' en 'oud' versterkt wordt.

Verhuisbereidheid is laag

Opvallend is dat de verhuisbereidheid onder de oudere Meentbewoner laag lijkt. De meeste huishoudens geven aan dat ze niet willen verhuizen. Meentbewoners willen graag in de Meent blijven wonen. Voor veel oudere bewoners is er echter geen passende woning in de wijk te vinden. Hierdoor neemt de verhuisbereidheid af. Mensen blijven liever in de huidige woning, ook als deze niet meer bij de woonbehoeften past, dan dat zij de Meent verlaten. Een behoorlijk deel van de huishoudens waarmee gesproken is tijdens de preventieve huisbezoeken staat dan ook niet ingeschreven bij WoningNet. Dit is verklaarbaar door de lage verhuisbereidheid, maar kan ook problematisch zijn aangezien mensen zonder inschrijving niet in aanmerking komen voor een huurwoning van een woningcorporatie. Wanneer verhuizen onvermijdelijk is, maar er nog geen plek in het verzorgingstehuis (nodig) is, is het doorstromen naar een andere woning moeilijk.

Woonprobleem met stip op nummer één

Met stip op nummer één staat een oplossing vinden voor het woonprobleem in de Meent. Er is nieuwbouw nodig om de doorstroom te bevorderen aangezien de woningmarkt nu muurvast zit. De nieuwe woningen dienen bestemd te zijn voor senioren en verenigen bij voorkeur wonen en zorg met elkaar. Dit woon-zorg complex dient centraal in de wijk te komen zodat de bewoners gebruik kunnen (blijven) maken van de voorzieningen in wijkcentrum de Kruisdam en het winkelcentrum.

Naast de nieuwbouw zijn het verhogen van de verhuisbereidheid en aanpassingen aan huidige woningen belangrijke middelen. Er moeten onzekerheden worden weggenomen over de kosten die verhuizingen met zich meebrengen en de nieuwe woning moet niet te duur zijn. Daarnaast is het belangrijk dat de oudere huiseigenaar zich bewust is van het belang van woningaanpassingen, de kosten die eraan verbonden zijn en de financieringsmogelijkheden.

Sociale samenhang behouden

Het behoud van de sociale samenhang in de Meent is zeer belangrijk. De wijk kent op dit moment een sterke onderlinge verbondenheid. De kanttekening die daarbij door verschillende mensen geplaatst wordt is dat niet iedereen zich op dit moment welkom voelt bij de Stichting en in de Kruisdam. Dit komt doordat zij geen aansluiting vinden bij de groep die nu actief is of dat de georganiseerde activiteiten niet bij hen aansluiten. Om ook in de toekomst de sociale samenhang in de buurt te waarborgen is het belangrijk dat ook de jongere Meentbewoner zich welkom voelt bij de Stichting en dat het aanbod van de Kruisdam

aansluit bij zijn of haar wensen. Hierbij moet gezegd worden dat het huidige stichtingsbestuur hieraan werkt. Dit onderzoek benadrukt het belang hiervan. Ook de uitstraling van de Kruisdam is een vaak genoemd obstakel. Het gebouw is helaas niet zo verwelkomend en is alleen open als er ook een activiteit is. Wat meer aandacht voor de entree van de Kruisdam en vaste openingstijden zou al een verschil kunnen maken.

Meer rekening houden met beperkte mobiliteit ouderen

De bereikbaarheid van de Meent is voor veel inwoners, met het oog op de toekomst, een belangrijk punt. Op dit moment is de gemiddelde Meentbewoner nog redelijk mobiel maar dit gaat met de jaren afnemen. Hierdoor worden ouderen voor een bezoek aan Bussum of Hilversum meer afhankelijk van de buslijn. Deze bus rijdt op dit moment slechts één keer per uur en de aansluiting op de trein is niet goed. Dit maakt dat er op dit moment niet veel gebruik gemaakt wordt van de bus waardoor het behoud van de haltes in de Meent onder druk staat.

Ook de bereikbaarheid binnen de wijk is een punt van aandacht voor de toekomst. Voor sommige bewoners zijn de bushaltes en het winkelcentrum al te ver om te lopen. Ook zijn niet alle plekken in de wijk geschikt voor een rollator, rolstoel of scootmobiel. Op sommige plekken zijn de stoepen hoog, staan er hekjes of missen er goede en veilige oversteekplaatsen. Met het ouder worden van de inwoners is het belangrijk om deze bereikbaarheid te blijven waarborgen. Het plaatsen van extra bankjes langs wandelroutes of het aanbieden van een buurtbus zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

Voorzieningen: meer aandacht voor ontmoeten

De Meent is een wijk met goede voorzieningen: het winkelcentrum biedt alles wat de bewoner dichtbij huis nodig heeft en de Kruisdam biedt activiteiten aan. Er is echter wel een roep om meer afwisseling in het aanbod. Omdat nu veel vanuit de Kruisdam georganiseerd wordt, wordt er ook een groep niet bereikt. De Kruisdam en de Meentwerf zouden een goede aanvulling op elkaar kunnen zijn en elkaar kunnen versterken in het organiseren van activiteiten en het functioneren als ontmoetingsplek. Daarnaast wordt het idee van een bibliotheek met koffiehok geopperd en wordt de wens voor de mogelijkheid tot het eten van een simpele maaltijd in de Kruisdam uitgesproken.

Zorgen over voldoende zorg

In de toekomst zal de Meentbewoner een groter beroep gaan doen op zorgfaciliteiten. De huisarts en fysiotherapeut hebben al een plek in de wijk, net zoals de buurtsportcoach die werkt aan het langer vitaal en gezond houden van ouderen. Wat voor de toekomst nodig is in de Meent is een gezondheidscentrum waarin alle zorg en welzijnsvoorzieningen samen kunnen komen. Hier kan dan ook een aanspreekpunt voor de wijkverpleging en thuiszorg komen. Daarnaast zou het goed zijn als er weer een tandarts in de wijk komt. De vraag is echter of deze voorzieningen door het beperkte aantal inwoners haalbaar zijn.

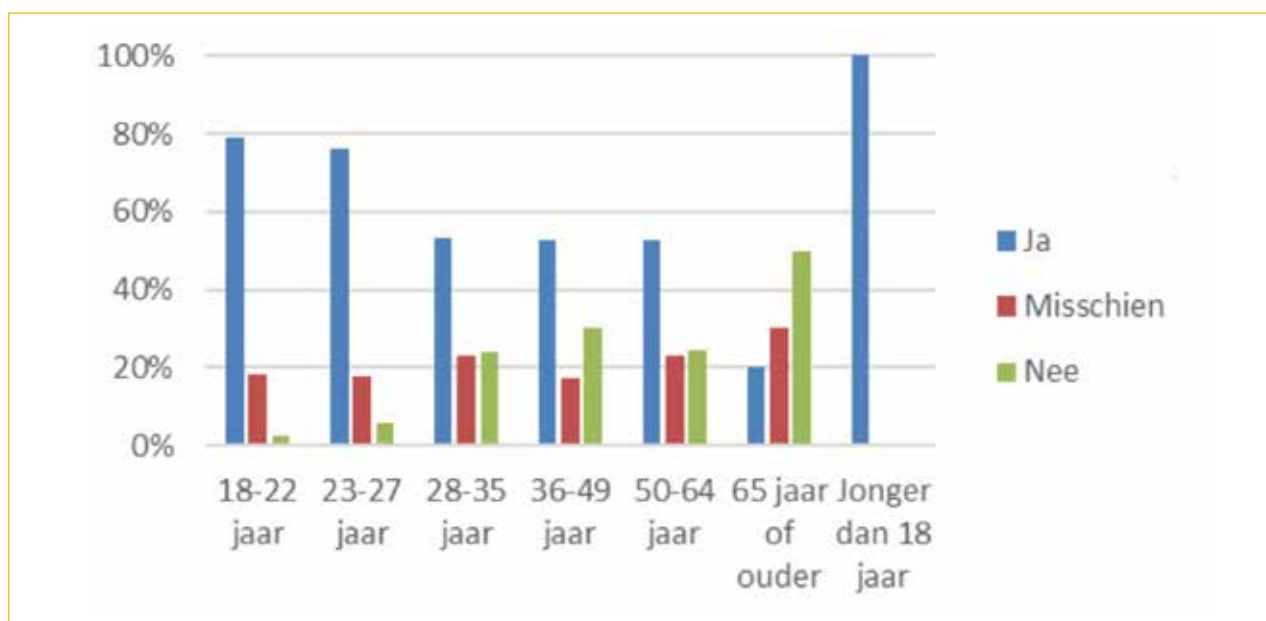
Daarnaast zou er ook meer aandacht voor dementie moeten komen. De eerste goede stappen zijn al gezet met de dagbestedingsactiviteit. En ook het winkelcentrum is ook gericht op dementievriendelijkheid. Gezien de cijfers rondom dementie in de Meent is het een goed idee om in te zetten op dementievriendelijkheid. Bijvoorbeeld door aanpassingen in het straatbeeld waardoor mensen de Kruisdam makkelijk kunnen vinden. Zo kan de drempel om naar dagbesteding te gaan verlaagd worden.

5.3 Onderzoek naar jongeren

Niet alleen voor ouderen is het moeilijk om een (passende) woning te vinden in de Meent. Door de Meentbewoners is, in reactie op enquête over de woonbehoeften, aangegeven dat jongeren nog onvoldoende aan hebben kunnen geven wat hun wensen zijn. Dit terwijl vooral starters het moeilijk hebben op de Hilversumse woningmarkt. Dit is ook aangegeven in de inwonersparticipatie voor de Omgevingsvisie (Bron: Verslag Inwonersparticipatie Omgevingsvisie, 2021). Het is complex voor jongeren om passende huisvesting te vinden doordat enerzijds hun inkomen vaak nog niet toereikend is om op de vrije markt een woning te vinden en anderzijds omdat hun inschrijfduur op WoningNet nog niet lang genoeg is om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Bovendien zijn thuiswonende jongeren ook een reden dat de doorstroming niet op gang kan komen. Zolang ouders namelijk nog thuiswonende kinderen hebben, zullen zij niet geneigd zijn om te verhuizen.

In 2022 waren er in Hilversum 622 jongeren tot 23 jaar actief op zoek naar een woning en in de leeftijdscategorie 23 tot en met 34 jaar waren dit er 2.322. Woningzoekenden tot en met 34 jaar bedroegen daarmee meer dan de helft van alle actief woningzoekenden in Hilversum (53%). In hetzelfde jaar werden 34 woningen toegewezen aan jongeren tot 23 jaar en 222 woningen aan woningzoekenden van 23 tot en met 34 jaar (bron: Jaarrapportage Woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek 2022). Het slagingspercentage van de actief woningzoekenden tot en met 34 jaar is dus erg laag.

Het valt ook op dat in een enquête die in september 2023 werd gehouden over de interesse in tijdelijke woningen in Hilversum vooral jongeren positief waren over deze woonvorm. Bijna 80% van de jongeren tot en met 27 jaar is geïnteresseerd in een tijdelijke woning en de meesten daarvan wonen nog thuis bij de ouder(s).



Interesse tijdelijke woningen, bron: Onderzoek naar woningbehoefte te tijdelijke woningen, september 2023

De specifieke woonbehoefte van jongeren uit de Meent worden zichtbaar door de resultaten van de enquête over de woningbehoefte van de Meentbewoners die begin 2023 werd gehouden.

Uit deze overzichten blijkt dat ook een relatief groot deel (52%) van de jongeren een verhuisbehoefte heeft en dat meer dan de helft van de jongeren (55%) in de Meent wil blijven wonen. Opvallend is dat zij, zoals eerder ook genoemd, positiever zijn over verdichting en woningsplitsing dan de overige Meentbewoners.

Zoals gezegd zitten jonge starters eigenlijk in het lastigste pakket om een passende woning te bemachtigen. Gezien hun inkomen, beperkte inschrijfduur en vaak nog onzekerheid over de toekomst (vaste baan, relatie), is het een gegeven dat zij meer dan anderen hun woonwensen zullen moeten bijstellen.

Om zicht te krijgen op hoe de jonge woningzoekenden met de beperkingen omgaan, is er een onderzoek uitgevoerd met de vraag tot welke concessies zij bereid zijn. De eerste reactie van jongeren is om het beschikbare budget te vergroten wanneer het niet lukt om een passende woning te vinden: 53 procent ziet dit als optie. Het vergroten van het zoekgebied komt daarna in beeld (43 procent). De concessie wordt in eerste instantie dus liever niet gedaan op het niveau van de woning (type of oppervlakte). Maar uiteindelijk is ook dit aspect aan de beurt.

Indien de jongvolwassene bereid is een aanpassing te doen op het niveau van de woning, kiest het grootste deel eerder voor woonconcepten waarmee ingeleverd wordt op de woonruimte: 22 procent ziet een studio als optie en 24 procent kiest voor een tiny house. Concepten waarmee ingeleverd wordt op de privacy zijn minder populair, bijvoorbeeld co-living (8 procent ziet dit als mogelijkheid) en een sociaal-woonconcept (14 procent). Onder dit laatste wordt het wonen met een specifieke doelgroep verstaan, bijvoorbeeld ouderen, statushouders of ex-daklozen. Antikraak wordt door 9 procent van de jongvolwassenen als een optie beschouwd en kraken is de minst populaire woonvorm. Dit wordt door slechts 5 procent overwogen.

	Jongeren < 35 jaar	Alle Meentbewoners
Tevredenheid woonsituatie	87%	92%
Verhuisbehoefte	49%	55%
Voorkeur om in De Meent te blijven wonen	55%	72%
Belang van kleinere woningen in De Meent	52%	67%
Interesse in kleinere woning	24%	44%
Behoefte aan huurwoning	39%	61%
Behoefte aan koopwoning	31%	21%

Interesse in type woningen	Jongeren < 35 jaar N=21	Alle Meentbewoners N=285
Nieuw appartementencomplex	79%	68%
Kleinere levensloopbestendige woningen	61%	60%
Verdichting (kleinere woningen op plaats waar nu ruimte is)	65%	34%
Woningsplitsing benedenwoning	71%	18%
Woningsplitsing bovenwoning	46%	8%

Vergelijking woonwensen jongeren Meent als geheel, bron: woonbehoefteonderzoek Meentbewoners



6 Beleidaanalyse

6.1 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan De Meent is op 15 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Een bestemmingsplan bepaalt welk gebruik en welke bebouwingmogelijkheden op een plek wordt toegestaan. In een bestemmingsplan staan niet alleen regels over de functie die in een gebouw mag maar bijvoorbeeld ook hoe hoog een gebouw mag zijn. De Meent betreft een conserverend bestemmingsplan wat betekent dat vooral de bestaande situatie is vastgelegd en er geen grote ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bouwactiviteiten in de Meent zijn daarom meestal kleine aanpassingen aan woningen zoals aan- en uitbouwen op de begane grond en het plaatsen van dakkapellen.

Voor het overgrote deel van de bebouwing geldt de woonbestemming. Daarnaast gelden er in het centrumgebied nog een aantal afwijkende bestemmingen. Het gebouw van winkelcentrum heeft de bestemming 'Centrum' dat onder andere detailhandel mogelijk maakt. De overige gebouwen rond het centrale plein hebben de bestemming 'gemengd' die naast de woonfunctie ook onder andere onderwijs, sport, maatschappelijke voorzieningen en (lichte) horeca toe staat. De Meentwerf heeft de bestemming 'maatschappelijk', dit is bedoeld voor: openbaar bestuur, sociaal-culturele, recreatieve en religieuze functies, en voor onderwijs, sport, en zorg.

6.2 Ontwerp Omgevingsvisie Hilversum 2040

De ontwerp Omgevingsvisie heeft begin 2023 ter visie gelegen. Naar verwachting wordt de Omgevingsvisie in de eerste helft van 2024 definitief vastgesteld. In de ontwerp Omgevingsvisie zijn alle, voor de fysieke leefomgeving, relevante thema's bekeken en zijn trends en ontwikkelingen en opgaven geformuleerd voor deze thema's. Samen met de opbrengst uit de participatie heeft dat geleid tot een zestal hoofdkeuzes voor heel Hilversum en drie integrale invalshoeken die relevant zijn voor de toekomst van Hilversum. De hoofdkeuzes zijn:

1. Hilversum zet in op het beste van twee werelden
2. Een zekere mate van groei is nodig om vitaal te blijven
3. Hilversum ontwikkelt zich vooral binnen de bestaande stad
4. Meervoudig ruimtegebruik wordt de norm
5. Versterken en ontwikkelen doen we passend bij de kwaliteiten van de wijken
6. De basis op orde brengen

De drie invalshoeken zijn:

1. Duurzaam Hilversum: verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving (denken vanuit de omgeving);
2. Meedoen in Hilversum: zorgen dat er kansen zijn voor iedereen (denken vanuit de mens);
3. Actief Hilversum: een robuuste, duurzame economie die past bij demografische ontwikkelingen (denken vanuit de economie).

Per invalshoek is een aantal doelen geformuleerd om de opgaven te bereiken. Voorgesteld wordt om deze doelen en opgaven gebiedsgericht uit te werken en te concretiseren in nader op te stellen gebiedsagenda's. Over de prioritering en uiteindelijke inhoud van de gebiedsagenda's moet nog besloten worden. De uitvoeringsagenda wonen de Meent kan, zoals in de inleiding aangegeven, dienen als bouwsteen voor de bredere gebiedsagenda.

6.3 Structuurvisie Hilversum 2030

In de Structuurvisie Hilversum 2030 (die nog van toepassing is totdat de Omgevingsvisie wordt vastgesteld) is voor de Hilversumse Meent onderstaande tekst opgenomen in het hoofdstuk over de verschillende woonmilieus. Verder is er niets concreets opgenomen over de Hilversumse Meent.

Naoorlogse wijken (Kerkelanden, Hilversumse Meent)

De Kerkelanden en de Hilversumse Meent zijn de enige grote uitbreidingswijken die na het beëindigingsplan van Dudok zijn aangelegd. Daarnaast zijn er in de bebouwde kom nog kleinere woningbouwplannen als inbreiding gerealiseerd. De Kerkelanden is opgebouwd rondom een groene zone die begint bij het winkelcentrum. In de groenzone liggen de wijkvoorzieningen. Daar omheen ligt een aantal identieke woonbuurten (hofjes, stempels) met vrijwel gelijkvormige woningen in twee lagen en een kap. Aan de randen van de wijk ligt een aantal recentere woonbuurten. Het winkelcentrum is vernieuwd en rondom dit centrum is het wonen geïntensiveerd. In de Meent komt meer variatie in woningbouw voor. Het is een wijk met een structuur van autoluwe hoven en een robuuste groenstructuur daartussen. Alle voorzieningen en gestapelde woningen liggen in het centrum. In deze wijk zijn kleinschalige ontwikkelingen beperkt gebleven tot het centrale gebied.

6.4 Woonvisie 2021 tot 2030

In de 'Woonvisie 2021 tot 2030, Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen' is bekrachtigd dat het belangrijk is om betaalbare en kwalitatief goede woningen toe te voegen aan de bestaande stad. De belangrijkste uitgangspunten uit de Woonvisie zijn bouwen voor doorstroming en bestaande stenen optimaal benutten.

Ontbrekende schakels in de woningvoorraad

Belangrijk voor de Meent is dat gemeente Hilversum wil sturen op woningtypen die ontbreken of een tekort aan is. Omdat aan die woningtypen een tekort is kunnen niet alle mensen naar een passende woning verhuizen. Dit heeft als gevolg dat deze mensen in hun huidige woning blijven, die weer voor andere woningzoekenden uitkomst zou bieden. De doorstroming op de woningmarkt loopt hierdoor vast. We willen deze doorstroming op gang helpen. Beschikbaarheid van woningen voor lage- en middeninkomens is daarbij een prioriteit. Het bevorderen van doorstroming uit deze woningen moet op de eerste plaats bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen. Dat vraagt strategische toevoegingen aan de woningvoorraad.

Op deze manier draagt het woonbeleid bij aan een evenwichtige woningmarkt met voor elke groep die in Hilversum wil wonen keuze uit passend woonaanbod, ongeacht leeftijd, zorgvraag, inkomen of vermogen. Dit vraagt dat mensen binnen hun omgeving kunnen doorstromen, en daarmee een meer gevarieerde wijkopbouw: we willen dat in principe elke doelgroep in elke wijk kan wonen. Hiervoor wordt ingezet op:

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

Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag

Dit is een ander belangrijk thema uit de Woonvisie voor de Meent. Mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig thuis. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. De zorg is daarbij meer ingericht op (mantel)zorg aan huis. De gemeente Hilversum wil vanuit deze woonvisie in alle wijken huisvesting bieden aan mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Doel is een samenleving waar ruimte is voor mensen in een kwetsbare situatie. Hiertoe werkt de gemeente aan een drempelloze woningvoorraad en woonomgeving met in alle wijken toegankelijke woningen en ontmoetingsmogelijkheden. Variatie in wijken moet eraan bijdragen dat kwetsbare groepen niet 'geclusterd' bij elkaar wonen. Dit gebeurt door:

- Voor ouderen bieden we meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving
- Voor andere zorgvragers willen we voldoende aanbod verspreid over de stad, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen kunnen opvangen.

Wijkgerichte uitvoeringsagenda's

In de Woonvisie is vastgelegd dat er wijkgerichte uitvoeringsagenda's worden gemaakt. Hierin worden de ambities uit de Woonvisie uitgewerkt op wijkniveau. Dit gebeurt in lijn met de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de wijk.

Als opgave per wijk is voor de Meent opgenomen:

- Het toevoegen van woonzorgaanbod aangezien in de Meent relatief veel ouderen wonen en er nog weinig woonzorgaanbod aanwezig is
- Kansrijk voor grootschalige aanpak: in het kader van het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken is de Hilversumse Meent als 'proeftuin' aangewezen om op een grotere schaal aan de slag te gaan met verduurzaming (zie de paragraaf energietransitie)

6.5 Doelgroepenverordening 2020

In de doelgroepenverordening zijn regels opgenomen over de indeling in huursegmenten en een verdeling van doelgroepen naar inkomen.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

1. Sociale huur
2. Middel dure huur
3. Middel dure huur plus

Daarnaast kan het College in overleg met de ontwikkelaar of belegger bepalen dat woningen in een bepaald project met voorrang worden aangeboden. Bijvoorbeeld aan huishoudens met een lokale en/of regionale binding en/of huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs).

Een middel dure huurwoning of middel dure huurwoning plus op meer dan 1.200 meter van een ov-knooppunt moet minimaal een oppervlakte van 60 m² gbo hebben.

Sociale huurwoningen, middel duur en middel duur plus, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven, wanneer er op grond van de gemeente gebouwd wordt.

6.6 Prestatieafspraken 2023 tot en met 2027

De gemeente Hilversum, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties hebben in 2023 gezamenlijk prestatieafspraken opgesteld. Deze prestatieafspraken zijn vastgesteld voor een periode van 5 jaar, namelijk van 2023 tot en met 2027. Evenals de Woonvisie 2021-2030, waar de prestatieafspraken op gebaseerd zijn, hebben de prestatieafspraken als doel om de Hilversumse woningmarkt voor iedereen toegankelijk te laten zijn. Deze prestatieafspraken hebben ook zijn uitwerking op het wonen in de Meent.

Voor de Meent is afgesproken om vooral in te zetten op doorstroming. Zo ondersteunen wooncoaches oudere inwoners (65+) in hun zoektocht naar passende woonruimte.

Ook bij de beperkte verkoop van woningen wordt zoveel als mogelijk ingezet op doorstroming: huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten hebben voorrang.

Verder is afgesproken dat de gemeente Hilversum en de corporaties binnen de uitvoeringsagenda wonen in De Meent de mogelijkheid van woningsplitsing en woningdelen onderzoeken.

Leefbaarheid is ook een belangrijk onderwerp binnen de prestatieafspraken. De komende jaren continueren de corporaties en de gemeente hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken en specifiek om de leefbaarheid in wijken (met relatief veel sociale huurwoningen) te verhogen. Hier is ook specifiek aandacht voor in de uitvoeringsagenda van de Meent.

In de prestatieafspraken is tenslotte ook uitgebreid aandacht voor duurzaamheid: verduurzaming van het corporatiebezit, het aanpakken van energiearmoede en het ondersteunen van huurders in het zelf nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

6.7 Energietransitie

In de Transitievisie Warmte is opgenomen hoe de gemeente Hilversum inwoners gaat helpen bij het verduurzamen van hun huis of buurt. In het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) onderzoekt het Rijk hoe we per wijk woningen aardgasvrij kunnen maken en welke oplossingen nodig zijn. Er zijn namelijk nog veel vragen. Bijvoorbeeld over de technieken, de rol van de gemeente en de betrokken stakeholders, het aanbieden van een betaalbare oplossing, het betrekken van bewoners en gebouweigenaren en het verbinden van het aardgasvrij maken aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Het Rijk stelt geld beschikbaar aan gemeenten om in een wijk praktijkervaringen op te doen. Dit zijn de 'proeftuinen'. Het programma bestaat uit financiële middelen om in de wijk samen met bewoners aan de slag te gaan en een kennis- en leerprogramma. De Meent is aangewezen als proeftuin en heeft de projectnaam 'Meent Aardgasvrij' gekregen. De Meent Aardgasvrij gaat over het noordelijk deel van de Hilversumse Meent. Hier staan 624 woningen, zowel koop- als huurwoningen. De huurwoningen zijn van de woningcorporaties de Alliantie en G&O. Het doel is om voor 2029 alle 624 woningen van het gas af te halen.



Bij het project Meent Aardgasvrij kijkt de gemeente met het Energiedienstenbedrijf, aannemers en particulieren hoe we op een natuurinclusieve wijze kunnen verduurzamen. Er wordt gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak en ontheffing voor de Wet natuurbescherming in de Meent, zodat natuurinclusief bouwen, verbouwen en renoveren gemakkelijker wordt voor inwoners.

Tenslotte zijn er ook koppelkansen met het woonbeleid: wanneer we de doorstroming op de woningmarkt kunnen verbeteren, kan dit ook een positief effect hebben op het verduurzamen van woningen. Wanneer woningen vrijkomen en er nieuwe bewoners komen, is dit namelijk vaak een natuurlijk moment waarop duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Dit natuurlijke moment geldt voornamelijk voor het particuliere deel (58% van de woningen).

6.8 Groenbeleid

Het groenbeleid staat opgeschreven in het Programma Groen Hilversum 2040 en het daarbij behorende Uitvoeringsprogramma Groen 2023-2026. Het doel van programma is een groener, gezonder en klimaatbestendiger Hilversum met maatregelen als tegel eruit en groen erin, meer bomen, speel- en ontmoetingsplekken vergroenen.

Ook in Hilversum merken we de effecten van klimaatverandering: heviger buien, warmer weer en minder verschillende soorten planten en dieren. Het behouden, versterken en verbeteren van ons groen is dus hard nodig. Programma Groen Hilversum 2040 laat zien hoe we als gemeente de komende jaren werken aan een groener en gezonder Hilversum, dat beter om kan gaan met het veranderende klimaat.

Voor Programma Groen Hilversum 2040 en alle groene projecten en acties zijn drie doelen opgesteld. Deze doelen dragen alle drie bij aan het maken van een groene, gezonde en klimaatbestendige stad:

1. Biodiversiteit: Dit is de basis van al het leven, ook van de stad. We willen de biodiversiteit stimuleren en vergroten: zorgen voor meer en verschillende planten, bloemen, bomen en dieren.
2. Klimaatbestendigheid: We willen een klimaatbestendige stad ontwikkelen, met een prettig leefklimaat dat bestand is tegen toekomstige veranderingen. Bijvoorbeeld meer hitte en meer droogte.
3. Vitaliteit: Gezond, beweging, ontspanning, geluk, ontmoeten en samen doen. We willen zorgen dat groen beter bijdraagt aan onze vitaliteit.

Naast de algemene maatregelen geldt nog specifiek voor De Meent het vervangen en verduurzamen van de oevers in de groengordel en het weghalen van onnodige verharding. Er staan verschillende plekken op de vervangingsplanning voor de aankomende 5 jaar. Hierbij worden de speeltuinen waar mogelijk ook vergroend. Het staat nog niet vast welke speeltuinen er precies worden opgeknapt. Er is nu gestart met de speeltuin bij de Klavermeent.

6.9 Water

Water en bodem zijn sturend bij alle toekomstige vernieuwingen in Hilversum. Lange tijd konden we in Nederland het water- en bodemsysteem aan onze wensen aanpassen. Maar nu lopen we steeds vaker tegen de grenzen aan van dit systeem. Zo zorgen bodemdaling en lage waterstanden voor veel schade aan funderingen, is genoeg goed drinkwater niet meer vanzelfsprekend en staat het voortbestaan van planten- en diersoorten onder druk.

In het Gemeentelijk Watermanagementplan Hilversum 2021-2026 staat hoe de gemeente Hilversum problemen met water wil verminderen. Daarbij praten we over 3 verschillende soorten water:

- Afvalwater/vuilwater: Het vieze water van huizen en bedrijven, zoals van wasmachine, toilet en douche.
- Hemelwater/neerslag: Het water dat uit de lucht valt, zoals regen, sneeuw en hagel
- grondwater: Het water dat in de bodem is gezakt, zoals regenwater in de tuin.

Er worden verschillende maatregelen genoemd tegen wateroverlast:

1. Minder druk op riool: door ervoor te zorgen dat geen daken meer zijn aangesloten op het riool.
2. Regenwater tijdelijk opvangen: Om wateroverlast na heftige regenbuien te verminderen, werkt de gemeente aan een waterberging in het centrum en Hilversum-Oost.
3. Water beter scheiden en afvoeren: Regenwater van daken van woningen komt vaak nog bij het afvalwater in het riool terecht. Wanneer er werkzaamheden aan de weg of het riool zijn, kijkt de gemeente meteen of het water beter gescheiden en afgevoerd of opgeslagen kan worden.
4. Regels meegeven bij bouwprojecten: Het is voor alle nieuwbouw, aanbouw en verbouwingen verplicht om de eerste 60 mm neerslag die in 1 uur op het dak en tegels valt, op te slaan of op eigen terrein in de bodem te laten zakken. Ook moet altijd minimaal 20 mm neerslag die in 1 uur valt, worden vastgehouden rondom het gebouw zonder schade te veroorzaken.

Bewoners kunnen ook zelf maatregelen nemen om duurzamer om te gaan met water:

- Regenwater opvangen in een regenton
- Minder tegels en meer groen in uw tuin, zodat regen beter de grond in kan zakken
- Een geveltuin aanleggen
- Een groen dak aanleggen
- Water in de bodem laten zakken met een infiltratiekrat. Zo'n kunststof krat zorgt ervoor dat regenwater vanuit de regenpijp in de grond komt in plaats van in het riool.

6.10 Mobiliteit

In april 2021 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsvisie 2040 vastgesteld. Deze richt zich voor de toekomst op groene, duurzame en innovatieve mobiliteit.

In 2023 is het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040 in de gemeenteraad vastgesteld. Hierin worden diverse maatregelen voorgesteld om onder andere de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid te verbeteren. Hilversum hanteert het zogenaamde STOMP principe. STOMP staat voor Stappen (voetgangers), Trappen (fietsen), OV (openbaar vervoer), Mobiliteitsdiensten (zoals deelvervoer) en Privé auto. In deze volgorde wordt prioriteit gegeven aan het stimuleren van de genoemde vervoermiddelen. De gemeente Hilversum stimuleert dus het gebruik van alternatieven boven de auto. Het bezit en het gebruik van de auto wordt ontmoedigd, maar nadrukkelijk niet geweerd.

Maatregelen die betrekking hebben op de Hilversumse Meent zijn:

- Onderzoek naar het verlagen van de maximum snelheid van de woonstraten naar maximaal 30km/u. Dit betreft alle straten en wegen in de Meent met uitzondering van Hilversumse Meentweg langs de Meent.
- Onderzoek naar het plaatsen van pakketkluizen in het centrum van de Meent. Hiermee krijgt de Meent een centraal ophaalpunt voor pakketjes wat verkeersbewegingen van pakketbezorgers in de woonstraatjes kan verminderen.
- Middels een aanpassing van het parkeerbeleid zijn de parkeernormen ook in de Meent verlaagd.

Recent is nieuw Parkeerbeleid en bijbehorende Parkeerverordening 2023 vastgesteld. Dit parkeerbeleid is een uitwerking van het uitvoeringsprogramma van de Mobiliteitsvisie 2040. Om Hilversum beter bereikbaar te maken, meer groen in het straatbeeld terug te brengen en meer ruimte te krijgen om te lopen, fietsen en voor speciale parkeerplaatsen voor gehandicapten, laadplaatsen en laad- en losplekken te maken, is het noodzakelijk dat de auto minder ruimte gaat innemen in het straatbeeld. Met dit parkeerbeleid wordt een bijdrage geleverd aan die duurzamere gemeente.

De Meent blijft voorlopig een gratis parkeergebied. Zolang de parkeerdruk acceptabel is, wordt hier geen gereguleerd parkeren, zoals betaald parkeren of parkeren met een parkeervergunning, ingevoerd. Er wordt jaarlijks gemonitord hoe de parkeerdruk zich ontwikkelt. Indien de parkeerdruk te hoog wordt en deze door het invoeren van een vorm van parkeerregulering verbeterd kan worden is het de bevoegdheid van het College om hier een vorm van regulering in te voeren.

Om de parkeerdruk te verlagen wordt ook de parkeernormennota aangepast. De Meent valt onder 'buitengebied'. De nota parkeernormen regelt het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden bij een ruimtelijke ontwikkeling. Een ruimtelijke ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij een pand van functie wijzigt of waardoor de parkeervraag veranderd. Iedere (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling moet in principe het parkeren op eigen terrein oplossen.

6.11 Sociaal domein

De nieuwe visie op het sociaal domein genaamd Wij zijn Hilversum, onze sociale visie 2023 – 2033, heeft als vertrekpunt een zorgzaam en gezond Hilversum.

De toekomstvisie is dat Hilversum een stad is voor iedereen. Ongeacht wat je gelooft, van wie je houdt, waar je vandaan komt of hoe je eruitziet: iedereen kan zich thuis voelen in Hilversum (bron: coalitieakkoord 2022-2026). In Hilversum willen we graag dat inwoners zich met elkaar verbonden voelen en naar elkaar om kijken. Daarbij horen goede en gezonde buurten met voorzieningen. Iedereen voelt zich hier thuis en iedereen voelt zich veilig: jong en oud, inwoners die hier zijn opgegroeid én inwoners met een andere achtergrond. Inwoners hebben werk of andere bezigheden die bij hen passen. Hilversummers hebben dingen voor elkaar over en iedereen krijgt de zorg die hij of zij nodig heeft. Die zorg is dichtbij en makkelijk te vinden.

Het versterken van de bestaanszekerheid, kansengelijkheid en sterke buurten vormen de belangrijkste opgaven in de Sociale Visie. Sterke buurten gaat over verbondenheid met de inwoners, een sociaal netwerk en fijn wonen. Een uitwerking hiervan is het actieplan Ouder worden in Hilversum, zoals ook al is aangekondigd in het coalitieakkoord.

7 Samenvatting analyse, SWOT

Dit hoofdstuk biedt een puntsgewijze samenvatting van de uitkomsten van de wijkanalyse..

Sterktes

- De wijk heeft een rustig karakter en een ruime opzet. Het oogt als een moderne tuinstad met laagbouw en groen en heeft beperkte hoogbouw in het centrum.
- Goede kwaliteit woningen, zowel bouwkundig als qua oppervlak.
- Sterke sociale cohesie en dorpsgevoel.
- Hoge mate gehechtheid aan de wijk; mensen willen er graag blijven wonen.
- De wijk wordt omringd door groen en water met recreatievoorzieningen
- Goed voorzieningenniveau in de wijk met nabijheid van Bussen als aanvulling daarop.
- Kindvriendelijk met veel speelvoorzieningen.
- De wijk is goed bereikbaar met de auto en er is voldoende parkeergelegenheid.
- Er zijn veel fiets- en wandelpaden.
- Gevoel van veiligheid, weinig criminaliteit

Kansen

- Toevoegen levensloopbestendige woningen
- Nieuwe woonvormen uitproberen zoals (tijdelijke) tiny houses, splitsen voor jong en oud of een 'knarrenhof' waarin senioren gezamenlijk wonen.
- Aanpassen woningen om langer zelfstandig te kunnen wonen.
- Verduurzamen woningen combineren met aanpassen of splitsen van de woningen.
- Uitbreiden recreatiemogelijkheden groengordel
- Nieuwe mobiliteitsvormen uitproberen, zoals deelauto's en kleinschalig (openbaar) vervoer.
- Mogelijkheden huisverstingsverordening benutten voor toewijzing sociale huurwoningen
- Relatief veel aaneengesloten corporatiebezit; Corporaties als groot grondbezitter kunnen een rol spelen bij aanpassen woningaanbod.

Zwaktes

- Eenzijdig woningaanbod; onvoldoende appartementen of kleine woningen voor jongeren of senioren.
- Bijna de helft van de bewoners heeft een verhuiswens, maar vind geen passend aanbod in de wijk.
- Afwezigheid van een woon-zorgcomplex en onvoldoende levensloopbestendige woningen.
- Er is geen kant en klare plek om te bouwen.
- Slechte bereikbaarheid openbaar vervoer.
- Openbare ruimte soms erg versteend en het groen niet altijd bruikbaar.
- Gebrekkig zicht op de openbare ruimte doordat deze vaak grenst aan achtertuinen met schuttingen of kopgevels zonder ramen.
- Weinig voorzieningen en activiteiten voor jongeren.
- Grote afstand tot het centrum van Hilversum (zoals voor het bezoeken van het stadskantoor)

Bedreigingen

- Vergrijzing en ontgroening. Dit heeft effect op het voorzieningenniveau en de sociale cohesie (vrijwilligerswerk).
- Vergrijzing leidt tot verhoogde druk op formele en informele zorg.
- Door klimaatverandering meer kans op hittestress en wateroverlast. Zeker op plekken met veel verharding.
- Verschillende opgaven, zoals energietransitie en klimaatadaptatie hebben ook ruimte nodig.
- Volbouwen van de wijk met woningen waardoor groene karakter verdwijnt.
- Betaalbaarheid staat onder druk door oplopende prijzen en verkoop corporatiewoningen.
- Financiële haalbaarheid van binnenstedelijke ontwikkeling.
- Verschillende belangen onder bewoners wat de sociale cohesie doet verminderen.
- Procincielaal / landelijk beleid wat woningbouw bemoeilijkt vanwege nabijheid natuur, regels bodem- en waterkwaliteit en stikstof.



Hilversum
Mediastad