

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1935044
afdelingsnaam: Ruimtelijke Ontwikkeling
steller: Miriam Wijnands
telefoonnummer: 035 629 1173

onderwerp: Meerjaren prognose gebiedsontwikkelingen (MPG) 2026

Voorstel

1. De Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026 (MPG 2026) vast te stellen als achtergrond waartegen projectbesluiten met betrekking tot gebiedsontwikkelingen in het komende jaar kunnen worden genomen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
MPG 2026	De audit en rekeningen commissie behandelt de MPG tijdens haar vergadering van 8 april 2026	8 april 2026	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten; 15 april 2026	Gemeenteraad 13 mei 2026

Samenvatting

De gemeente Hilversum koestert hoge ambities en dat zien we terug in de hoge kwaliteit die nagestreefd wordt in de verschillende perspectiefgebieden.

Het sportcomplex maakt als opstalontwikkeling geen deel uit van de MPG, maar heeft effect op de totale gemeentefinanciën. In de opmaat van de voorjaarsnota 2026 zien we eveneens een stijgende trend in de (exploitatie) begroting ontstaan. Het toenemende volume van de investeringsportefeuille in combinatie met de stijgende kosten in de exploitatie maakt duidelijk dat de uitgezette strategie ten aanzien van de gebiedsontwikkelingen aanzienlijk invloed heeft op de gemeentelijke begroting. Met het oog op een streefwaarde van 130% voor de schuldquote van de gemeente en het behouden van een verantwoorde begroting wordt verkennend, middels de MPG 2026, kansen en mogelijkheden aan de raad voorgelegd. De MPG geeft inzicht in de financieringsbehoefte, de financiële positie en de beleidsmatige en financiële mogelijkheden per gebied. Het wijzigen van de uitgezette strategie ligt nu niet ter besluitvorming voor. De MPG 2026 biedt de basis voor de te maken keuzes richting het bredere kaderstellende gesprek dat plaatsvindt met de voorjaarsnota 2026 als opmaat naar de Programmabegroting 2027.

Inleiding

Hilversum kent zes grote gebiedsontwikkelingen die zich in verschillende stadia van voorbereiding en/of uitvoering bevinden: Stationsgebied, Arenapark, Bruisend Hart, Hilversumse Meent, Flexwonen Circusterrein en Crailo. De komende periode worden aan uw raad politieke keuzes voorgelegd ten aanzien van deze ontwikkelingen. De MPG 2026 biedt hiervoor per gebiedsontwikkeling op een transparante wijze

algeheel inzicht in de stand van zaken in het project, de financieringsbehoefte en het effect daarvan op de financiële positie ter bevordering van een zorgvuldige afweging voor de (middel)lange termijn. Kleinere ontwikkelingen als Kerkbrink passen ook niet in de MPG. Het kan uiteraard wel zo zijn dat toekomstige ontwikkelingen als perspectiefgebied worden toegevoegd aan de MPG.

Met de MPG 2026 daalt de financieringsbehoefte ten opzichte van de MPG 2025. De daling is voornamelijk gerelateerd aan het voorlopig afzien van investeringen voor het verplaatsen van het Station Sportpark. Het toevoegen van perspectiefgebied De Hilversumse Meent en het actualiseren van de kostenramingen in het Stationsgebied leidt wel tot hogere investeringen. De totale schuldquote van de gemeente loopt evenwel op naar 161% in 2035, indien alle inkomsten en uitgaven plaatsvinden als geraamd in de programmabegroting en deze MPG.

Het door de raad in 2019 vastgestelde grondbeleid (2019) markeerde een verandering voor de gemeente van een beheerorganisatie naar een organisatie die situationeel actief grond- en vastgoedbeleid voert. Het willen faciliteren van goede initiatieven in de stad is een beleid dat al langer wordt gevoerd. Bij elkaar leidt dat tot een portfolio die groter wordt. Eventuele keuzes met het oog op verbetering van de financiële positie van de gemeente worden nu niet op grond van deze MPG 2026 voorgesteld.

De MPG biedt een basis voor mogelijke keuzes en de kansrijkheid per project maar raakt gelijktijdig de gehele begroting. Het bredere kaderstellende gesprek vindt daarom plaats met de voorjaarsnota 2026 waarbij de MPG 2026 integraal ten opzichte van de overige ambities wordt afgewogen ter bepaling van de financiële strategie. Op projectniveau komen deze keuzes vervolgens bij de geplande kaderstellende documenten, zoals bijvoorbeeld het vaststellen van omgevingsplannen, aan de orde.

Het college biedt uw raad de GEHEIME BIJLAGE PERSPECTIEFGEBIEDEN onder oplegging van geheimhouding aan (op grond van artikel 87 en 88 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid). De geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen (artikel 89 Gemeentewet). Het openbaar maken van de informatie kan de onderhandelingspositie van de gemeente in de projecten schaden en leiden tot economisch nadeel.

Probleemstelling/doel

Met een vastgestelde MPG 2026 definieert de raad de achtergrond waartegen projectbesluiten in het komende jaar worden afgezet en krijgt de raad inzicht in de financieringsbehoefte van de gebiedsontwikkelingen, de invloed hiervan op de financiële positie en inzicht in de mogelijkheden tot aanpassing.

Argumenten

- 1.1 *De MPG 2026 is gebaseerd op kaders van de raad en bevat geen (nieuwe) politieke keuzes.*
Voor alle perspectiefgebieden zijn de benodigde, in de begroting reeds opgenomen en nog niet in de begroting opgenomen, financiële middelen voor de komende 10 jaar op een rij gezet. Alle grondexploitaties en investeringen zijn, waar nodig, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2026.
- 1.2 *De MPG 2026 past voorzichtigheid toe ten aanzien van de marktontwikkeling.*
In de MPG zijn 2 scenario's uitgewerkt. In de eerste instantie wordt gerekend vanuit een realistisch scenario waar vervolgens rekening wordt gehouden met verslechterende toekomstige (markt) ontwikkelingen; de zogenaamde stresstest. De marktontwikkeling is op dit moment een onzekere factor en op deze wijze wordt voorzichtigheid toegepast. De bepaling van de financiële positie is tevens afhankelijk van investeringsvoornemens buiten de perspectiefgebieden om.
- 1.3 *Kengetallen minder gunstig en het weerstandsvermogen blijft boven het minimaal afgesproken niveau om tegenvallende resultaten op te vangen.*
Het uitvoeren van de voorgenomen plannen als opgenomen in de MPG 2026 leiden in beide scenario's tot een verslechtering van de financiële kengetallen. Het kengetal grondexploitatie in

beide scenario's blijft desondanks onder de 20% en blijft daarmee in categorie A. De netto schuldquote wordt minder gunstig en komt met 161% in 2035 ver in categorie C. De solvabiliteitsratio bevindt zich gedurende de gehele looptijd in categorie C. De koers na vaststelling van de programmabegroting 2026 is om met name te kijken naar de schuldquote en deze te maximaliseren op 130%. Het weerstandsvermogen blijft ruim voldoende op niveau om eventuele tegenvallende resultaten analoog aan de stresstest op te kunnen vangen. De berekening van de kengetallen schetst een beeld van de financiële positie op basis van bepaalde uitgangspunten en betreft een momentopname.

- *De totale kapitaalslasten stijgen als gevolg van een oplopende schuldpositie.*

De langlopende schulden lopen op naar ongeveer € 465 mln. Het aantrekken van leningen maakt dat de jaarlijkse rente- en de afschrijvingslasten aanzienlijk gaan stijgen en zorgen daarmee voor extra druk op het meerjarenperspectief. De extra rentelast als gevolg van de projecten in de MPG loopt op naar een bedrag van bijna € 7,2 miljoen per jaar, waarbij uitgegaan is van een rentetarief van 3,25%. Een groei van de activa met een bedrag van € 100 miljoen met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 50 jaar brengt € 2,5 miljoen extra afschrijvingslasten per jaar met zich mee.

Kanttekeningen

- 1.1 *Er bestaat onzekerheid ten aanzien van daadwerkelijke ontwikkeling van de reserves.*

Met de doorrekening in de MPG 2026 wordt verondersteld dat de algemene reserve en de reserve stedelijke ontwikkeling zich ontwikkelen conform de begroting 2026. Of de reserves op deze manier zich blijven ontwikkelen is afhankelijk van diverse factoren zoals bijvoorbeeld de uitvoering van de exploitatiebegroting op basis van bestaand beleid maar mogelijk ook toekomstige beleidsmatige- en autonome ontwikkelingen. De stedelijke reserve heeft specifieke doelstellingen: het wettelijk aan de toekomstige kapitaalslasten voortvloeiend uit gebiedsontwikkelingen en het dekken van verlieslatende gebiedsontwikkelingen. De herijking van de jaarlijkse dotatie aan de reserve stedelijke ontwikkeling is eveneens een belangrijke keuze in de financiële strategie.

- 1.2 *Er is voor de risicoschatting nog niet gerekend op basis van cijfers uit de jaarrekening 2025.*

In alle scenario's is gerekend met het bedrag aan risico's zoals dat in de jaarrekening 2024 is vermeld. Het is vanzelfsprekend dat, met de voorgenomen investeringen, de voorgenomen gebiedsontwikkelingen, het bedrag aan risico's belangwekkend zal gaan stijgen. Dit heeft een nadelig effect op de ontwikkeling van het weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen blijft desondanks gezond.

- 1.3 *Vanuit oogpunt financiële strategie moeten wellicht keuzes richting de voorjaarnota 2026 gemaakt worden.*

De schuldquote loopt op naar 161% in 2035 als alles doorgang vindt als geraamd. De ervaring leert dat investeringen over het algemeen wat achterblijven bij prognoses. Het is goed om jaarlijks te analyseren hoe de werkelijke ontwikkeling is om vast te stellen of temporisering moet worden toegepast. Met name na de fusie met Wijdmeren kan en zal de financiële situatie moeten worden herijkt. In de voorliggende MPG is nog geen rekening gehouden met de fusie.

Financiën, middelen & capaciteit

De vaststelling van de MPG 2026 heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De financiering van gebiedsontwikkelingen verloopt via het aantrekken van langlopende leningen. Financieringsvoorstellen worden separaat ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het financieren met langlopende leningen is een gangbare manier om investeringen die lang mee gaan te kunnen betalen. Hoe dit de toekomstige financiële positie van de gemeente Hilversum beïnvloedt, is inzichtelijk gemaakt met behulp van de

financiële kengetallen, de weerstandscapaciteit, het weerstandsvermogen en de langlopende schulden. Daarnaast is het effect op de begroting doorgerekend in de vorm van stijgende kapitaalslasten.

Uitvoering

MPG 2026 geeft inzicht in de financieringsbehoefte van de gebiedsontwikkelingen op basis van bekende kaders, inzicht in de effecten daarvan op de financiële positie van de gemeente en inzicht in de knoppen die dit geheel kunnen beïnvloeden. De beslissing te draaien aan de knoppen om de financiële positie van de gemeente te beïnvloeden is er één die de raad kan nemen naar aanleiding van de MPG 2026. Afhankelijk van de fase waarin de gebiedsontwikkeling zich bevindt zijn er meer of minder knoppen beschikbaar. Voorstellen tot aanpassingen op individueel projectniveau lopen mee in de reguliere planning- en control cyclus.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, de gemeentesecretaris,	17 maart 2026 de burgemeester,
---	-----------------------------------

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026
2. GEHEIME bijlage perspectiefgebieden