



GEMEENTE HILVERSUM



Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026

Maart 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
Niet-gemeentelijke gebiedsontwikkelingen.....	3
Risico's	3
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026.....	3
Leeswijzer MPG 2026	4
Hoofdstuk 2 Financieringsbehoefte perspectiefgebieden.....	5
De perspectiefgebieden	5
Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2025.....	5
Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden	6
Hoofdstuk 3 Markt en parameters.....	8
Marktontwikkelingen	8
Parameters	12
Hoofdstuk 4 Financiële positie.....	14
Hoofdstuk 5 Beleidskaders en doelstellingen	17
Stand van zaken per perspectiefgebied	23
Stationsgebied	23
Sportpark	25
Bruisend Hart.....	27
Flexwonen Circusterrein.....	29
Crailo.....	31
Hilversumse Meent	33
Hoofdstuk 6 Toekomstperspectief en conclusies	35
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026.....	35
Algemeen.....	36
Besluitvorming.....	36
Subsidie	37
Temporisering	37
Inhoudelijke optimalisatie	38
Grip en sturing.....	39
Bronnenlijst	41
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de doelstelling van deze Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026 (vanaf nu: MPG 2026) uitgelegd, de opzet van de MPG 2026 doorgenomen en hoe de MPG 2026 bijdraagt aan inzicht in relatie tot de doelstelling.

De MPG wordt opgesteld na de jaarstukken. De voorliggende MPG 2026 wordt aan de raad aangeboden voorafgaand aan de Voorjaarsnota 2026.

Doelstelling van de MPG 2026

De MPG 2026 geeft inzicht in de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden en de invloed hiervan op de financiële positie van de gemeente om toekomstige keuzes over projectbesluiten te kunnen faciliteren. Daarbij richt het rapport zich op de beleidsdoelstellingen van de gemeente Hilversum en hoe de perspectiefgebieden bijdragen aan het behalen van deze doelstellingen.

Met het instrument MPG heeft het college de unaniem door de raad aangenomen motie “Inzicht in toekomstige financiële ruimte” (M20/89; 11 november 2020) uitgevoerd.

De MPG 2026 heeft alleen betrekking op de perspectiefgebieden. Als definitie van een perspectiefgebied wordt aangehouden:

Omschrijving perspectiefgebieden

Perspectiefgebieden zijn gebiedsontwikkelingen waarin de gemeente een belangrijke rol in de ontwikkeling speelt door gemeentelijk grondeigendom, een uitzonderlijk grote financiële betrokkenheid heeft en daarbij ook een belangrijke financiële risicodrager is.

Deze definitie sluit dan ook vastgoedontwikkelingen van de gemeente uit. Dat zijn nadrukkelijk **geen** gebiedsontwikkelingen, en daarmee ook geen perspectiefgebied. Het nieuwe Sportcomplex is bijvoorbeeld geen onderdeel van de MPG, de grond blijft in eigendom van de gemeente Hilversum, evenals het Laapersveld omdat de risico's daar beperkt zijn ten opzichte van ontwikkeling in stedelijke context. Het in De Meent te realiseren gemeentelijk vastgoed is in beginsel eveneens geen perspectiefgebied, maar er wel onlosmakelijk mee verbonden en derhalve meegenomen in de financiële consequenties van de MPG.

Niet-gemeentelijke gebiedsontwikkelingen

Niet-gemeentelijke gebiedsontwikkelingen zijn ontwikkelingen van een derde partij, waarbij de gemeente bijvoorbeeld ambtelijke ondersteuning biedt bij het doorlopen van publiekrechtelijke procedures als omgevingsplannen. De locatie van Hunkemöller in het project 1221 (en de overige locaties van project 1221) is een goed voorbeeld van een niet-gemeentelijke gebiedsontwikkeling. Niet-gemeentelijke ontwikkelingen zijn op basis van de bovenstaande omschrijving **geen** onderdeel van de MPG 2026. Deze gebiedsontwikkelingen van derde partijen zijn via verplicht kostenverhaal van bijvoorbeeld ambtelijke inzet, voor de gemeente per definitie financieel neutraal.

Risico's

Elke gebiedsontwikkeling kent specifieke risico's die de voortgang en de financiën van een gebiedsontwikkeling beïnvloeden. Risicomanagement is een belangrijk onderdeel in de beheersing van het project. In de financieringsbehoefte van gebiedsontwikkelingen in de MPG 2026 zijn de financiële effecten van risico's niet meegenomen. Ook de voorbereidingskosten in de voorfase, zoals voor scenario-ontwikkeling voor een gebiedsontwikkeling, zijn geen onderdeel van de MPG 2026.

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026

De opbouw, opzet en de manier waarop inzicht wordt gegeven in de financiële positie van de gemeente Hilversum van de MPG 2026 is nagenoeg gelijk aan die van de MPG 2025. De resultaten van de verschillende perspectiefgebieden moeten in kaart worden gebracht en vervolgens de stand van zaken. De totale financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden wordt bepaald analoog aan de MPG 2025. De volgende opmerkingen zijn daarbij te maken:

- De identieke opzet van een MPG maakt het mogelijk om deze met elkaar te vergelijken.
- De MPG 2026 richt zich net zoals afgelopen jaar op de beleidsdoelstellingen van de gemeente Hilversum en op de stand van zaken van de resultaten van de zes projecten die bijdragen aan de realisatie van deze doelstellingen. Een belangrijke stap is het bepalen van beleidsdoelstellingen en het beschrijven van een kader in hoofdstuk 5. Vervolgens zal er worden ingegaan op de vraag: "Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?"
- Aan de raad afgegeven indicaties van investeringen en grondexploitatie zijn naar huidig prijspeil geïndexeerd op basis van de algemene inflatie/ geldontwaarding (CBS-CPI). Indexatie op basis van algemene inflatie zorgt voor verschillende bedragen in de tijd met dezelfde waarde. Uitgangspunt is dat de raad (impliciet) akkoord heeft gegeven op de hoogte van (bijvoorbeeld) investeringen en ervan uit mag gaan dat een project binnen deze financiële kaders handelt, indien de (bijvoorbeeld) kostprijsontwikkeling ervoor zorgt dat een project buiten het afgegeven financiële kader dreigt te raken is het aan het project zelf om bijstelling van het financiële kader of om inhoudelijke keuzes te vragen aan de raad.
- In de MPG 2026 zijn de geprognosticeerde financierings- en vermogensontwikkelingen meegenomen, rekening houdend met de in 2025 in de gebieden gedane investeringen, de eindstand 2025.

Leeswijzer MPG 2026

Hoofdstuk 2 Financieringsbehoefte perspectiefgebieden

De ontwikkeling van de perspectiefgebieden is een kostbare aangelegenheid en wordt in hoofdzaak door de gemeente zelf gefinancierd. Dit legt een beslag op de financiële middelen van de gemeente via gemeentelijke grondexploitaties en investeringen. Daartegenover kunnen ook opbrengsten staan door grondverkoop en/of subsidies. In dit hoofdstuk is de financieringsbehoefte van de individuele perspectiefgebieden gebundeld naar een totaaloverzicht voor de komende 10 jaar, waarmee inzicht wordt gegeven in de totale financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden.

Hoofdstuk 3 Markt en parameters

De financieringsbehoefte van gebiedsontwikkelingen heeft een afhankelijkheid van de marktomstandigheden. De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn afhankelijk van de kostprijzontwikkelingen op de markt voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De realisatie van het vastgoed en daarmee de grondopbrengsten, is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor commercieel vastgoed.

In dit hoofdstuk wordt in het eerste deel de marktontwikkelingen geïnventariseerd en de parameters behandeld die ook als basis dienen voor de actualisatie grondexploitaties 2026. In het tweede deel wordt ingegaan op de effecten op de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden indien de toekomstige marktontwikkelingen gaan afwijken van de aangenomen parameters.

Hoofdstuk 4 Financiële positie

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële positie van de gemeente en de invloed die de gebiedsontwikkelingen daarop hebben. De effecten op de financiële positie van de gemeente worden inzichtelijk gemaakt aan de hand van de invloed op de volgende kengetallen: schuldquote, grondexploitatie en de solvabiliteitsratio.

Hoofdstuk 5 Beleidskaders en doelstellingen

In dit hoofdstuk richten we ons op de beleidsdoelen die centraal staan in de gemeentelijke ontwikkelingen van Hilversum. Hierin beoordelen we de mate waarin de zes perspectiefgebieden bijdragen aan deze doelen.

Hoofdstuk 6 Toekomstperspectief en conclusies

In dit laatste hoofdstuk wordt duiding gegeven aan hetgeen aan dit hoofdstuk voorafgegaan is.

GEHEIME bijlage Perspectiefgebieden

Per perspectiefgebied wordt kort de opgave beschreven en een stand van zaken geschetst, waarna wordt ingegaan op de financiële stand van zaken.

De financiële stand van zaken maakt onderscheid tussen (gerealiseerde) kosten en opbrengsten. De effecten van reeds gemaakte kosten en vrijgegeven financiële middelen op de financiële positie van de gemeente zijn al verwerkt in de jaarrekening en begrotingen. Niet vrijgegeven financiële middelen zijn vaak nog niet verwerkt in de begrotingen en de mogelijke effecten hiervan op de gemeentelijke financiële positie naar de toekomst toe zijn een belangrijk onderdeel van de MPG 2026.

Hoofdstuk 2 Financieringsbehoefte perspectiefgebieden

De ontwikkeling van de perspectiefgebieden is een kostbare aangelegenheid en wordt in hoofdzaak door de gemeente zelf gefinancierd. Dit legt een beslag op de financiële middelen van de gemeente via gemeentelijke grondexploitaties en investeringen. Daartegenover kunnen ook opbrengsten staan door grondverkoop en/of subsidies. In dit hoofdstuk is de financieringsbehoefte van de individuele perspectiefgebieden gebundeld naar een totaaloverzicht voor de komende 10 jaar.

De perspectiefgebieden

De gemeente kent op dit moment zes gebiedsontwikkelingen die zich kwalificeren als perspectiefgebied.

Stationsgebied

Sportpark

Bruisend Hart

Flexwonen Circusterrein

Crailo

Hilversumse Meent

Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2025

Het project Anna's Hoeve is afgerond en wordt niet langer als perspectiefgebied meegenomen. De grondexploitatie Koninginneweg is per 1 januari 2026 geopend. Er is geen sprake meer van een concept-grondexploitatie. Ondanks dat de plannen van de Hilversumse Meent zich nog in een voorstadium bevinden, is de gebiedsontwikkeling in dit MPG aangemerkt als perspectiefgebied zoals is afgesproken op 11 februari 2026 bij de behandeling van het [Raadvoorstel Programma van Eisen stedenbouwkundig plan centrumgebied Hilversumse Meent](#) in de Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten. De voorgestelde ontwikkelingen in het Programma van Eisen hebben financiële consequenties voor de gemeente. Om de raad te ondersteunen bij het maken van een goede financiële afweging is de volgende toezeggingen gedaan: T26-04 'De wethouder zegt toe om in de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG) een aankondiging te doen voor de GREX Woonagenda de Meent'.

In het geval van de grondexploitatie Stationsgebied heeft de actualisatie tot een significante verslechtering geleid met name vanwege geactualiseerde aanvangsrendementen voor woningcategorie Midden (betaalbare huur en koop) wat resulteert in een lagere grondprijs. Voor het project Sportpark geldt dat in de MPG 2026 voorlopige conceptcijfers zijn gehanteerd, die nog nader worden uitgewerkt tot het raadsvoorstel "financiële- en ontwikkelstrategie Sportpark" (beoogd voor raad juni 2026).

Ten opzichte van de MPG 2025 zijn de overige gebiedsontwikkelingen (financieel) inhoudelijk niet gewijzigd behalve het indexeren naar een actueel prijspeil.

Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden

Vertrekpunt voor de MPG 2026 is de gecombineerde financieringsbehoefte van de zes perspectiefgebieden zodat een geconsolideerd beeld van de financiële omvang van de gebiedsontwikkelingen ontstaat. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de gecombineerde financieringsbehoefte ingegaan op de invloed hiervan op de financiële middelen van de gemeente. In de geheime bijlage over de Perspectiefgebieden wordt dieper ingegaan op de financieringsbehoefte van de individuele gebiedsontwikkelingen.

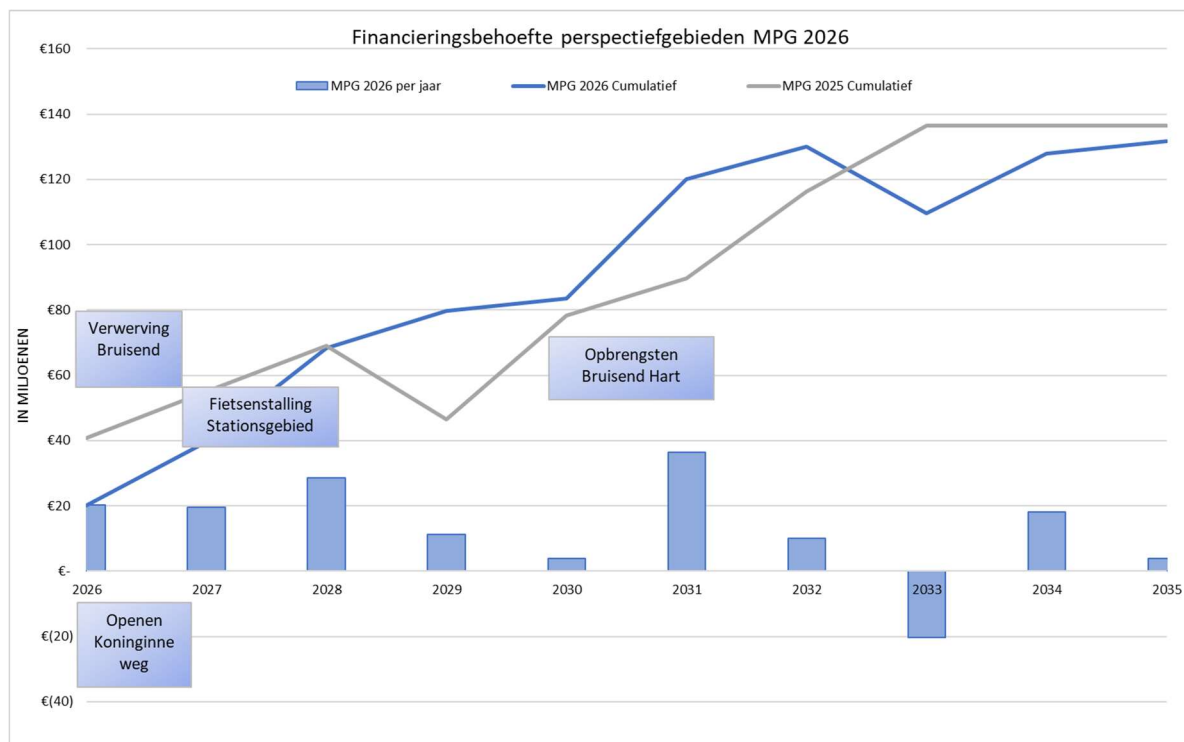
Voor de onderstaande grafiek (volgende pagina) zijn van alle perspectiefgebieden de benodigde en bekende, in de begroting reeds opgenomen en nog niet in de begroting opgenomen financiële middelen, op een rij gezet voor de komende 10 jaar. Dit bestaat uit alle geopende en nog te openen grondexploitaties, alle vrijgegeven en nog vrij te geven investeringen, opbrengsten uit grondverkoop en subsidies van alle perspectiefgebieden. Alle grondexploitaties en investeringen zijn, waar nodig, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2026. De gehanteerde indexatie vanaf deze datum sluit aan bij de parameters die zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties 2026.

De onderstaande grafiek geeft de verwachte financieringsbehoefte in miljoenen per jaar voor de komende 10 jaar en de cumulatieve financieringsbehoefte in miljoenen per jaar van de perspectiefgebieden voor de komende 10 jaar weer. Toegevoegd in grijs is de financieringsbehoefte conform de MPG 2025. Uitgelicht is een aantal elementen die een aanzienlijke invloed hebben op de financieringsbehoefte.

Toelichting op de grafiek

De lagere startwaarde in 2025 komt door het feit dat de vorig jaar gemaakte kosten nu geen deel meer uitmaken van de financieringsbehoefte.

De lagere eindstand wordt met name veroorzaakt doordat de raad in het kader van de Verkenning OV-knoop Sportpark in september 2025 heeft besloten de ambitie voor de verplaatsing van het station Hilversum Sportpark bij te stellen, waarbij voor de middellange termijn uitgegaan wordt van het bestaande station met een interwijkverbinding tussen Arenapark en Laapersveld.



Kenmerkend voor de grafiek is dat in veel jaren de uitgaven fors groter zijn dan de inkomsten. Dit zorgt voor meeste jaren dat er per saldo vooral een financieringsbehoefte is.

Hoofdstuk 3 Markt en parameters

De financieringsbehoefte van gebiedsontwikkelingen hangt sterk samen met de marktomstandigheden. De kosten voor bouw- en woonrijp maken bewegen mee met de kostprijsontwikkelingen op de markt voor grond-, weg- en waterbouw, terwijl de realisatie van vastgoed afhankelijk is van ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor commercieel vastgoed. In dit hoofdstuk worden eerst de belangrijkste marktontwikkelingen geïnventariseerd. Vervolgens worden de parameters toegelicht die worden gebruikt voor de actualisatie grondexploitaties 2026. Daarbij wordt ingegaan op de effecten op de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden indien toekomstige marktontwikkelingen afwijken van de gehanteerde parameters.

Marktontwikkelingen

Macro-economische ontwikkelingen beïnvloeden de resultaten van de gebiedsontwikkelingen in Hilversum. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt voornamelijk bepaald door de lange looptijd van de gebiedsontwikkelingen en de onzekerheid van macro-economische ontwikkelingen. Sinds 2024 vertoont het bruto binnenlands product (bbp) weer groei. In 2025 is de Nederlandse economie met 1,9% gegroeid. Voor 2026 wordt een afzwakking van de groei verwacht naar circa 1,3%, vanwege de wereldwijde economische onzekerheid (European Commission, 2025). Hoewel de handelsoorlog en de Amerikaanse importheffingen de Nederlandse economie raken, blijft de schade vooralsnog beperkt. Verwacht wordt dat de volatiliteit van financiële markten de komende maanden zal aanhouden gezien de spanningen en oorlogsdreiging op het wereldtoneel. Vooralsnog zijn de effecten op de wereldwijde beurzen en rente beperkt wat blijkt geeft van een beperkte mondiale impact en een goede afloop.

Het consumentenvertrouwen blijft laag maar zit in de lift, de bestedingen groeien. De werkloosheid blijft laag, echter de spanningen op de arbeidsmarkt nemen iets af en er zijn voorbeelden van bedrijven die significante reorganisaties hebben aangekondigd. Verder zorgen toegenomen kosten voor een relatief hoge inflatie. De inflatie over 2025 bedraagt 3,3% maar lijkt de komende jaren geleidelijk te dalen richting 2% (CBS, 2025b). Momenteel is de inflatie in ons land hoger dan het Europese gemiddelde van 2% (De Nederlandsche Bank, 2025).

Woningmarkt

De landelijke woningprijzen zijn in 2025 even snel gestegen als in 2024, de prijsstijging bedraagt 8,6%. Deze prijsstijging is het gevolg van drie belangrijke factoren: inkomensstijging, het blijvende tekort aan nieuwbouwwoningen en de stabiele, lage hypotheekrente (ABN AMRO, 2025b; NVM, 2025; ING, 2025b; Rabobank, 2025). Tijdens de Tweede Kamerverkiezingen werd gesproken van een ware wooncrisis, de markt voorziet onvoldoende in de huidige en toekomstige woonbehoefte. Daarbij blijft de landelijke vraag naar nieuwbouwwoningen hoog terwijl landelijk de realisatie achter vanwege vergunningenproblematiek, stikstofruimte en beperkte netcapaciteit. In Nederland zijn in de eerste acht maanden van 2025 40.250 woningen bijgekomen. Dat is 8,2% minder dan in dezelfde periode in 2024. De doelstelling van 100.000 nieuwe woningen in 2025 lijkt daarmee onhaalbaar (ABN AMRO, 2025a). Tegelijkertijd neemt het aantal gestarte bouwprojecten toe, waardoor verwacht wordt dat het aantal nieuwe woningen in 2026 weer zal stijgen.

De huurmarkt wordt in 2025 nog steeds sterk beïnvloed door de invoering van de Wet betaalbare huur. De huurprijzen voor het middensegment zijn gereguleerd wat voor huurders binnen dit segment bijdraagt aan een duidelijke en betaalbare huur. Keerzijde hiervan is dat het aanbod van middenhuur woningen significant is gedaald doordat een substantiële groep die verantwoordelijk was voor het aanbod hun portefeuille aan het uitpenden is. Dit geldt voor private bezitters van woningen dan wel voor institutionele (internationale) partijen. Het aantal huurwoningen blijft daardoor afnemen, ondanks de nieuwbouw. Dit leidt tot lange wachttijden binnen het middenhuur segment en hogere huurprijzen binnen de vrije sector, vooral in de grotere steden. Huurprijzen in de vrije sector zijn het afgelopen jaar gemiddeld 7,6% gestegen (Pararius, 2025). Volgens het Kadaster (2025) verkochten woningbeleggers ruim 15.800 woningen in 2025 (landelijk), dat is 37% meer dan een jaar eerder. Meer dan de helft daarvan ging naar eigenaar-bewoners.

De bouwkosten voor woningbouw zijn in het derde kwartaal van 2025 met 3,74% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Dit komt voornamelijk door stijgende personeelskosten, deze blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de bouwsector (Metafoor, 2025). Omdat de nieuwbouwprijzen harder toenemen dan de bouwkosten, groeit de residuele grondwaarde verder. Metafoor (2025) verwacht dat de grondwaarden op korte, middellange en lange termijn zullen blijven stijgen. Daarbij moet worden opgemerkt dat er verschillen zullen optreden in de verschillende woningtypen en woningmarktgebieden.

Hilversumse bevolking

Hilversum telt zo'n 94.726 inwoners in 2025 (Hilversum in Cijfers, 2025). Volgens de prognose van ABF Research (2025) zullen het aantal inwoners en huishoudens in de meeste gemeenten de komende jaren blijven groeien; Hilversum vormt hierop geen uitzondering. Tot 2050 wordt in Hilversum een verdere toename van het aantal huishoudens verwacht. In de afgelopen tien jaar nam zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Hilversum toe, hoewel het aantal geboorten en sterfgevallen (natuurlijke bevolkingsgroei) in de gemeente stabiel bleef (Hilversum in Cijfers, 2025). De bevolkingsgroei is daardoor grotendeels toe te schrijven aan migratie, een trend die naar verwachting ook in de toekomst zal aanhouden.

In Hilversum bestaat 42,7% van de huishoudens uit eenpersoonshuishouden, wat iets hoger is dan het gemiddelde in Nederland van 40,1% (Hilversum in Cijfers, 2025). Bijna de helft (49%) van de huishoudens is 55 jaar of ouder, wat iets hoger is dan het Metropoolregio Amsterdam-gemiddelde (MRA) van 45%. Huishoudens in Hilversum zijn gemiddeld kleiner dan in de rest van Nederland. Dit komt deels door het relatief hoge aandeel oudere huishoudens, zoals blijkt uit onderzoek van Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2024). De samenstelling van Hilversumse huishoudens kent enkele trends. Het percentage alleenstaanden is de afgelopen jaren geleidelijk toegenomen, terwijl zowel het aandeel gezinnen met kinderen als dat van samenwonenden zonder kinderen een lichte afname vertoonde. Dit is vergelijkbaar met de landelijke trend.

Hilversumse woningmarkt

In het afgelopen jaar zijn de huizenprijzen in Hilversum opnieuw gestegen, namelijk met 9,4% ten opzichte van vorig jaar (CBS, 2025a). Zes van de tien woningen in Hilversum zijn eengezinswoningen (61%), dat is lager dan in de deelregio Gooi en Vechtstreek (72%), maar flink hoger dan in de MRA

(48%) (Gemeente Amsterdam, 2024). In Hilversum bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen, dat is lager dan de deelregio (60%), maar hoger dan in de MRA (47%). De nadruk ligt in Hilversum op het duurste segment: 33% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Het aandeel sociale huurwoningen is met 32% hoger dan in de deelregio (29%) maar lager dan in de MRA (36%). Het merendeel hiervan betreft corporatiewoningen (27%).

Huishoudens die in de regio Gooi en Vechtstreek naar een woning zoeken, zoeken vooral een eengezinswoning (Gemeente Amsterdam, 2024). Desondanks blijft er ook een sterke behoefte aan appartementen o.a. door de toenemende vergrijzing. Bovendien heeft Hilversum geen grote uitleggebiiden meer, waardoor woningbouw vooral plaatsvindt via inbreiding en verdichting. Door de bouw van appartementen lukt het om meer woningen op hetzelfde oppervlak te realiseren en zodoende beter in te spelen op de toenemende behoefte aan woningen. In Hilversum, en in de regio Gooi en Vechtstreek, is ook een sterke behoefte aan betaalbare woningen. Hier ligt dan ook een opgave voor Hilversum, niet alleen op het gebied van sociale huur- en koopwoningen, maar ook voor het betaalbare middensegment.

De woningvoorraad van Hilversum bleef groeien in de afgelopen tien jaar, echter blijft dit achter ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Voor de aankomende jaren zijn er veel bouwplannen. Hierbij ligt meer de nadruk op het realiseren van betaalbare woningbouw, zoals afgesproken in de Woonvisie 2021-2030 waardoor de woningmarkt meer in balans komt. In deze visie is opgenomen dat woningen toegevoegd moeten worden in de segmenten die het meest onder druk staan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Zo wordt de eis gesteld dat bij nieuwbouwplannen minstens 33% sociale huur onder woningcorporaties valt. Daarnaast moet 50% van de nieuwbouwwoningen in het middeldure segment vallen. Zodoende tracht de gemeente Hilversum om ondanks de stijgende woningprijzen voldoende betaalbare woningen toe te voegen en een gezonde doorstroom tussen verschillende woningsegmenten te realiseren.

Commercieel vastgoed

De hogere renteniveaus en bouwkosten zorgen ervoor dat het beleggingsvolume in commercieel vastgoed in 2026 naar verwachting ruim onder de piek van 2019 blijft. Hoewel ING (2025a) voor 2026 slechts een lichte verdere rentestijging verwacht, liggen de renteniveaus nog altijd circa 2,3 procentpunt hoger dan in de periode 2019–2021. Omdat beleggers commercieel vastgoed deels met vreemd vermogen financieren, leiden deze hogere rentes tot hogere financieringskosten en hogere vereiste aanvangsrendementen. In combinatie met gestegen bouwkosten en strengere kwaliteitseisen op het gebied van duurzaamheid en locatie zijn beleggers terughoudender geworden. Met name verouderd vastgoed dat omvangrijke investeringen vereist, is minder in trek. Aanhoudende (geo)politieke onzekerheden beperken bovendien de ruimte voor verdere groei van het beleggingsvolume in 2026. Deze ontwikkelingen hebben zijn effect op de verwachte opbrengsten van commercieel vastgoed (inclusief residentieel vastgoed).

Retailmarkt

De afgelopen tien jaar is het aantal winkelmeters en het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners in Hilversum gedaald. Dit is in lijn met de provinciale en landelijke ontwikkeling. De leegstand op de Hilversumse winkelmarkt is verder toegenomen van 9,3% in 2024 tot 10,1% in 2025. De Retail Risk

Index (RRI) brengt jaarlijks in kaart hoe groot het risico is dat ondernemers binnen één jaar niet langer gevestigd zijn in een winkelgebied. Hieruit blijkt dat 23% van de panden in het centrum in een hoog tot zeer hoog risicoprofiel vallen. Dit is een aanzienlijk stuk hoger dan het gemiddelde in Noord-Holland (15%) en Nederland (17%) (Monitor Economie Hilversum, 2025).

Op de retailmarkt is een daling in het aantal winkelruimtes zichtbaar, mede door een stijgend aantal faillissementen en toenemende leegstand. Er blijven echter grote verschillen bestaan tussen de (sub)segmenten van de retailsector, waarbij bepaalde nichemarkten beter bestand zijn tegen economische druk dan andere.

Kantoren/bedrijfsvastgoed

De huidige vraag naar kantoorruimte leidt tot een stabiele verhouding tussen aanbod en leegstand, terwijl de huurprijzen licht stijgen. De vraag naar kantoorvastgoed richt zich voornamelijk op duurzame gebouwen op toplocaties (Cushman & Wakefield, 2025). De opkomst van hybride werken zorgt voor minder vraag naar kantoorruimtes. Naar verwachting zal de stijging van de huurprijzen aanhouden, met name in gebieden waar (her)ontwikkelingsprojecten gaande zijn of gepland staan. De beperkte beschikbaarheid van nieuwe, te verhuren kantoorruimtes op deze toplocaties kan de groei echter tijdelijk afremmen. Het verschil in grondprijzen tussen toplocaties en andere gebieden zal naar verwachting duidelijk zichtbaar blijven.

In Hilversum is er een lage leegstand van kantoorpanden (circa 4-5%) en zijn de huurprijzen voor kantoren op peil gebleven. Bedrijfsmakelaars signaleren een tekort aan kwalitatief goede kantoor- en bedrijfsruimten (Monitor Economie Hilversum, 2025). Er is binnen Hilversum een tekort aan betaalbare werkplekken en de leegstand op de kantorenmarkt is zeer beperkt. Een gebrek aan geschikt aanbod remt de dynamiek op de markt bij bedrijfsruimten.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW)

De ontwikkeling van materiaalprijzen in de infrasector wordt beïnvloed door monetaire factoren. Een waardeinstijging van de Amerikaanse dollar ten opzichte van de euro kan resulteren in hogere energie- en grondstofprijzen, wat leidt tot een stijging van de materiaalkosten. De kostenontwikkeling in de GWW-sector volgt een vergelijkbaar patroon met de bouwsector, met ook in deze sector een aanhoudend personeelstekort. De sterke kostenstijgingen in de GWW-sector als gevolg van verstoringen in mondiale logistieke ketens door de coronapandemie en geopolitieke spanningen lijken grotendeels te zijn uitgewerkt, waardoor de prijsontwikkeling is gestabiliseerd. Naar verwachting zullen de GWW-kosten op korte en middellange termijn geleidelijk blijven stijgen. Na een gematigde prijsontwikkeling in 2025, zullen de materiaalprijzen stabiel stijgen in 2026 (Metafoor, 2025).

Hoewel de loonstijging in de cao-sector overheid afneemt, blijft de druk op personeelskosten bestaan door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. Door vergrijzing neemt de uitstroom toe, terwijl de vraag naar ambtelijke capaciteit juist groeit als gevolg van de woningbouwopgave. Voor de korte- en middellange termijn wordt verwacht dat de stijging van de plankosten hoger ligt dan de inflatie.

Parameters

Voor de inschatting van de bij de actualisatie van de grondexploitaties gebruikte parameters zijn voornamelijk de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en de Parametervisie 2026 van Stadkwadraat geconsulteerd. Deze rapporten bieden gedegen handvatten voor het inschatten van parameters bij grondexploitaties en zijn bepaald op grond van cijfers en prognoses van toonaangevende instanties, waarbij rekening wordt gehouden met een behouden stijging van de grondopbrengsten. Deze parameters zijn gebruikt als basis bij het opstellen van de MPG 2026. De gebruikte parameters zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Parameters zoals deze gebruikt zijn bij de actualisatie grondexploitaties 2026	2026	2027-2028	2029 en verder
Rekenrente <i>Intern bepaalde parameter Hilversum</i>	1,1%	1,1%	1,1%
Kostenstijging bouw- en woonrijp <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	3,5%	3,0%	2,0%
Kostenstijging plankosten <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	4,5%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging gronden <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	3,5%	2,0%	2,0%

Stresstest

De hierboven gepresenteerde tabel met aangenomen parameters zoals die gebruikt zijn voor de actualisatie van de grondexploitaties 2026 en de MPG 2026 zijn de beste inschatting op dit moment. Tegelijkertijd is bekend dat de markt onvoorspelbaar kan zijn en de werkelijkheid anders kan uitpakken. De markt is echter niet meer zo onrustig als een jaar geleden en de verschillende parameters lijken weer af te vlakken en te normaliseren. Dit vergroot vooral de zekerheid op de lange termijn (2029 en verder) in relatie tot de opbrengsten en kostenstijging van bouw- en woonrijp maken. Met betrekking tot de rente is juist de lange termijn onzeker. Op basis van de in de eerste paragraaf geschetste marktontwikkelingen is het logisch om mogelijke negatieve afwijkingen ten opzichte van de aangenomen parameters te onderzoeken.

Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat de rekenrente op lange termijn verdubbelt doordat delen van de leningenportefeuille met lage financieringsvoet vervangen wordt door nieuwe leningen met een hogere rente. Er is verondersteld dat de markt voor bouw- en woonrijp maken op korte termijn onrustig kan zijn met een negatieve afwijking als gevolg. Op middellange termijn herstelt deze zich naar inflatieniveau zoals ook in de tabel onder '3.2 Parameters' is aangenomen. Op macro-economisch vlak is de Amerikaanse militaire inspanning bij diverse conflicten een risico dat zich uit in volatiliteit van financiële markten en rente standen, eveneens een belangrijke parameter. De lokale markt voor woningen en commercieel vastgoed is op dit moment ook enigszins onrustig en wat moeilijk te voorspellen, met name door het personeelstekort in de bouwsector, netcongestie en landelijke wet- en regelgeving. Op basis van de huidige inzichten lijkt een stijging van de grondopbrengsten reëel. Er moet echter ook rekening gehouden worden met een verdere verslechtering ten opzichte van de in de tabel hierboven aangenomen inschatting. De tabel hieronder geeft een reële inschatting van de mate waarin de parameters zouden kunnen afwijken van de

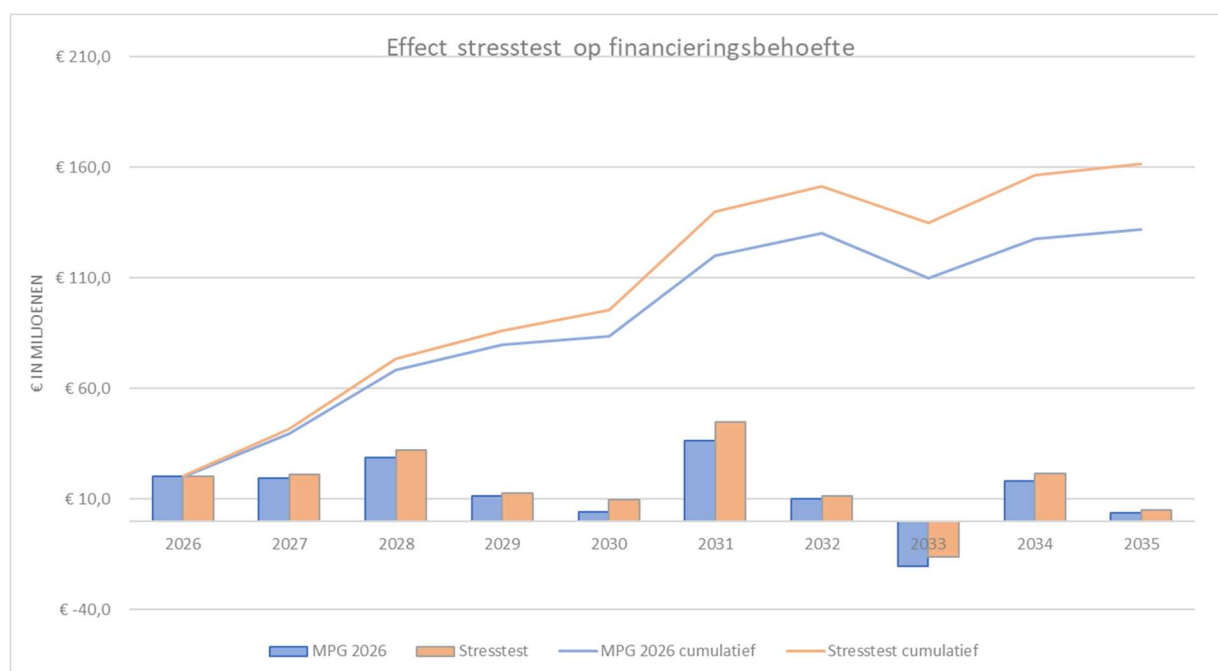
eerdere gedane aannames. Voor de stresstest worden de hieronder opgenomen percentages bij de parameters van de actualisatie opgeteld.

Aanname afwijking parameters door marktontwikkelingen

Parameter	2026	2027-2028	2029 en verder
Rekenrente Intern bepaalde parameter Hilversum	+ 0,5 %	+ 1%	+ 1,5%
Kostenstijging bouw- en woonrijp T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum	+ 2,0%	+ 2,0%	+ 0,0%
Opbrengstenstijging gronden* T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum	- 2,5%	- 2,5%	- 1,0%

**Een negatieve opbrengstenstijging duidt op een daling van de opbrengsten.*

De afwijking van de parameters heeft een directe invloed op de financieringsbehoefte zoals reeds in beeld is gebracht in hoofdstuk 2 en is daarmee in feite een stresstest. In de onderstaande tabel is de jaarlijkse en cumulatieve financieringsbehoefte in overeenstemming met hoofdstuk 2 in blauw weergegeven. In oranje wordt de jaarlijkse en de cumulatieve financieringsbehoefte in beeld gebracht op basis van de aangepaste parameters.



Hoofdstuk 4 Financiële positie

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële positie van de gemeente en de invloed die de gebiedsontwikkelingen daarop hebben. De effecten op de financiële positie van de gemeente worden in beeld gebracht middels de effecten op de kengetallen; schuldpositie, solvabiliteit en grondexploitatie.

Het BBV schrijft sinds 2015 voor dat in de paragraaf Weerstandsvermogen van de begroting en jaarstukken zes kengetallen (de 6 kengetallen zijn: netto schuldquote, netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen, solvabiliteitsratio, grondexploitatie, structurele exploitatieruimte, belastingcapaciteit) worden opgenomen. De kengetallen moeten in samenhang worden beoordeeld, omdat ze alleen gezamenlijk en in hun onderlinge verhouding een beeld geven van de financiële positie van de gemeente. De financiële positie is geen doel op zich maar moet altijd worden bekeken in samenhang met de totale maatschappelijke opgave van de stad. Het te bereiken maatschappelijke rendement en de bijdrage aan de inhoudelijke beleidsdoelstellingen zijn hierbij van evident belang. De financiële positie is ondersteunend aan het afwegingsproces en moet het bestuur helpen verantwoorde keuzes te maken voor de (middel)lange termijn. Omdat normering in eerste instantie door de gemeente zelf dient plaats te vinden, wordt aan de categorieën door de provincie geen normering gegeven. Wel meldt de provincie dat over het algemeen kan worden gesteld dat categorie A het minst risicovol is en categorie C het meest. Voor de gemeente Hilversum is een maximale schuldquote van 130% de belangrijkste streefwaarde, als besloten bij de vaststelling van de programmabegroting 2026.

De effecten van de financieringsbehoefte (exclusief vennootschapsbelasting) op de financiële positie van de gemeente wordt in beeld gebracht aan de hand van de kengetallen schuldquote, solvabiliteit en grondexploitaties. Ook het effect op het weerstandvermogen en de weerstandscapaciteit van de financieringsbehoefte zijn in beeld gebracht.

De overige kengetallen zijn minder relevant voor de MPG 2026. Voor de volledige en meest actuele beoordeling van de financiële positie van de gemeente wordt een beoordeling van de onderlinge verhouding tussen *alle* kengetallen gepresenteerd in de begroting en jaarstukken.

Schuldquote: De netto schuldquote geeft inzicht in de mate waarin de schuldenlast drukt op de exploitatie. De netto schuldquote is het percentage van de netto schuld ten opzichte van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente. Het percentage dat hieruit voortkomt, geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en aflossingen op de exploitatie. Voor dit kengetal geldt: hoe lager, hoe beter.

Solvabiliteit: De solvabiliteitsratio geeft aan in welke mate het bezit van de gemeente is gefinancierd met eigen vermogen, of, anders gezegd, in welke mate het bezit is afbetaald. Het kengetal geeft aan of de gemeente, als de nood aan de man komt, met de opbrengst van de bezittingen haar schulden kan aflossen. Voor dit kengetal geldt: hoe hoger, hoe beter. Hierbij moet worden opgemerkt dat de gemeentelijke solvabiliteit een veel geringere relatie heeft met de rente die betaald wordt over langlopende leningen dan in het geval van commerciële instellingen.

Grondexploitatie: Dit percentage is de uitkomst van de vergelijking van de waarde van onze grondexploitaties met de jaarlijkse inkomsten van de gemeente. De boekwaarde van de voorraden grond moet worden terugverdiend bij de verkoop. Kenmerkend voor grondexploitaties is dat de looptijd meerdere jaren is. Naarmate de inkomsten verder in de toekomst liggen, brengt dit meer

rentekosten en risico's met zich mee. Hoe lager dit percentage is, hoe minder risico de gemeente loopt.

Weerstandvermogen/capaciteit: Dit is de mate waarin de gemeente in staat is om substantiële tegenvallers op te vangen zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. Het weerstandvermogen wordt uitgedrukt met een getal dat de verhouding aangeeft tussen de aanwezige weerstandcapaciteit (algemene reserve) en de geïdentificeerde risico's.

Effecten op financiële positie

De doorkijk naar de komende jaren is gebaseerd op de meerjarige balans zoals opgenomen in de begroting 2026. Let wel, de werkelijke eindbalans van 2025 zal afwijken van de concept eindbalans 2025 zoals die in de begroting 2026 is opgenomen. De eindbalans 2025 is immers nog niet gereed. De meerjarige balans t/m 2029 van de begroting 2026 is doorgetrokken naar 2035 waarbij rekening is gehouden met een jaarlijkse groei van de activa van ongeveer € 18 miljoen per jaar, door aan te nemen dat € 30 miljoen wordt geïnvesteerd en er € 12 miljoen aan afschrijvingen plaatsvindt per jaar. Het gaat hierbij om de investeringen die worden gedaan naast de investeringen zoals opgenomen in de MPG 2026. Te denken valt aan investeringen in wegen, riolering onderwijshuisvesting etc.

Vervolgens wordt aangenomen dat vanaf 2027 er jaarlijks een bedrag van € 1 miljoen wordt toegevoegd aan de algemene reserve, en wordt uitgegaan van een groei van de inkomsten van 1,5% per jaar vanaf 2030: de begroting loopt immers t/m 2029.

Boven op de balans van 2026 zijn de ramingen van de MPG 2026 verwerkt in twee scenario's: een normaal scenario en een scenario waarin de kosten en opbrengsten van de perspectiefgebieden tegenvallen.

De effecten van de MPG 2026 op schuldpositie, onderhanden werk grondexploitaties, investeringen, voorziening verlieslatende grondexploitaties zijn verwerkt in deze balans uit de begroting 2026 en dit geeft een fictieve balans van 2026 t/m 2035 inclusief de MPG 2026.

Hieronder zijn de effecten van de totale financieringsbehoefte, grondexploitaties en investeringen, op de financiële positie van de gemeente in beeld gebracht. Daarbovenop is het effect van de jaarlijkse groei van de activa van de gemeente inzichtelijk gemaakt. Daarna zijn, op dezelfde manier, de effecten met aangepaste parameters, de stresstest, in beeld gebracht. In de grafieken is categorie A het minst risicovol en categorie C het meest risicovol.

De gehanteerde methodiek sluit aan bij hetgeen is gebruikt bij vaststelling van de schuldquote bij grote investeringen, en bij de begroting.

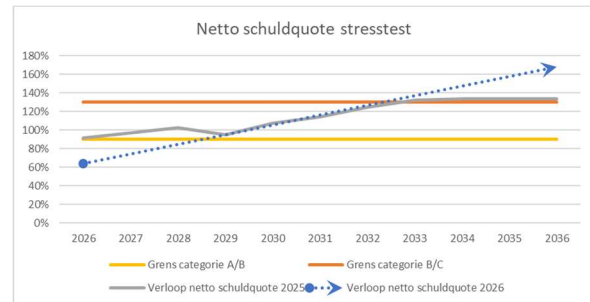
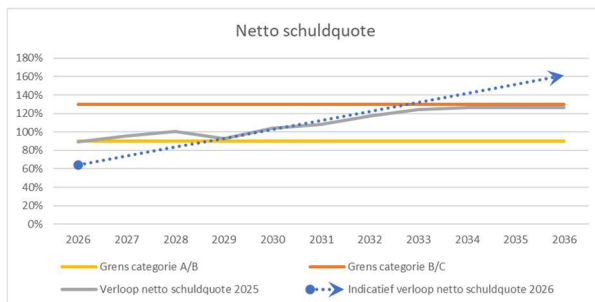
Financieringsbehoefte

De totale financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden, zoals deze in hoofdstuk 2 in beeld is gebracht, heeft de volgende effecten op de financiële positie van de gemeente. Hierbij is ook de financieringsbehoefte van de groei van de gemeentelijke activa inzichtelijk gemaakt.

Kengetal schuldquote

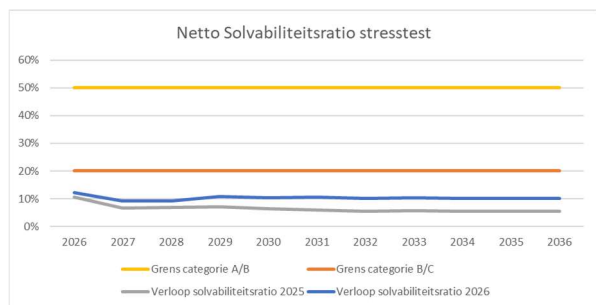
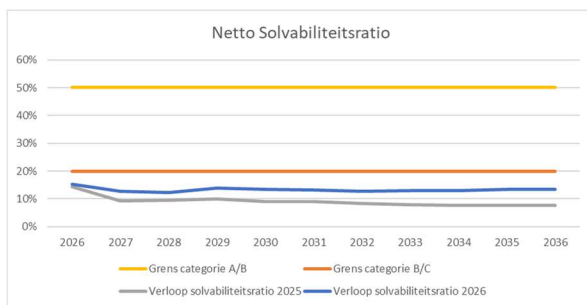
Op basis van de begroting 2026 wordt over 2026 een schuldquote verwacht van 64%. Het effect van de financieringsbehoefte conform de MPG 2026 op de schuldquote van de gemeente is dat deze oploopt van de huidige stand naar 161% eind 2035. De schuldquote gaat daarmee, als alle uitgaven

en inkomsten in de programmabegroting en de perspectiefgebieden plaatsvinden als geraamd ruim over de grens van 130%, en komt in categorie C. Dit is significant hoger het verloop van de schuldquote conform de MPG 2025 toen deze reeds tot 127% opliep zoals hieronder weergegeven. In de stresstest loopt de schuldquote nog wat verder op, naar 168%.



Kengetal solvabiliteitsratio

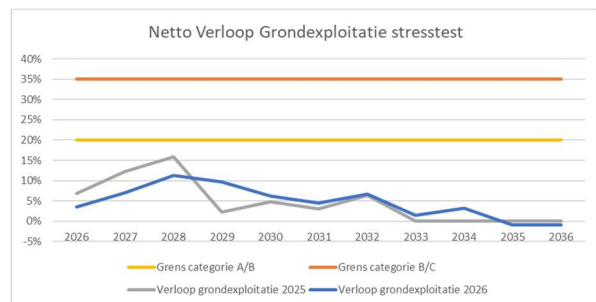
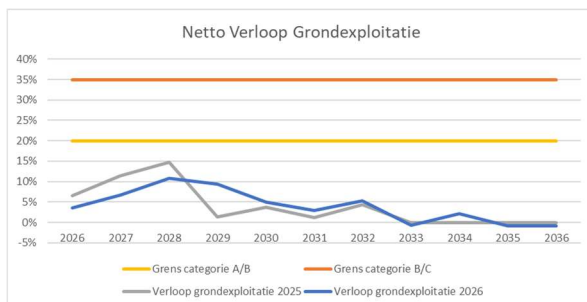
De prognose van de solvabiliteitsratio neemt als gevolg van de perspectiefgebieden af van 15% in 2026 naar 13% in 2035. De grens van categorie C ligt op 20%, de verwachte waarde ligt daar steeds onder. De prognose van de MPG 2025 was dat de solvabiliteitsratio net onder 8% eindigde en daarmee reeds in categorie C. In de stresstest verloopt deze ratio van 15% naar 12%.



Kengetal grondexploitatie

Op basis van de ambities zoals deze in de MPG 2026 verwerkt zijn blijft het kengetal grondexploitaties ruim onder de grens van categorie B. Als het gevolg van het openen van verlieslatende grondexploitaties loopt deze in 2028 op tot een maximum van 11%, het maximum conform de MPG 2025 was een piek van 15% in 2028.

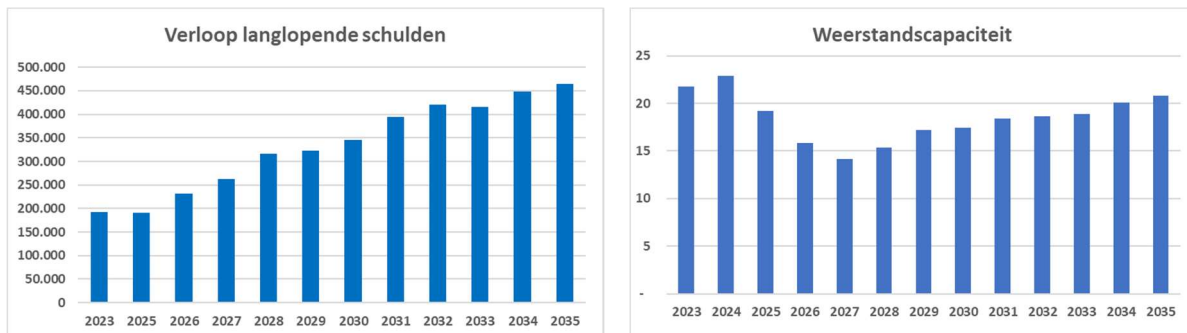
Het kengetal grondexploitaties wordt niet beïnvloed door investeringen.



Schulden en reserves

De grondexploitaties vanuit de MPG 2025 hebben impact op de hoogte van de algemene reserve. Hoewel de weerstandcapaciteit daalt n.a.v. de grondexploitaties is het verwachte weerstandvermogen nog toereikend om de huidige (geïdentificeerde) risico's te dekken. Wanneer de MPG 2026 meegenomen wordt in de berekening van het weerstandvermogen komen we uit op een

verhouding van 14 tussen de aanwezige weerstandcapaciteit en de geïdentificeerde risico's (huidige inschatting). Het minimaal afgesproken niveau is 1.



De langlopende schulden lopen op van ongeveer € 231 mln. naar € 465 mln. Het aantrekken van leningen maakt dat de jaarlijkse rente- en de afschrijvingslasten aanzienlijk gaan stijgen en daarmee zorgen voor extra druk op de toekomstige begrotingen. Voor het effect op de exploitatiebegroting is enkel voor scenario 1 een schatting gemaakt van de kapitaalslasten, dus niet voor de stresstest. De extra rentelasten lopen op naar een bedrag van bijna € 7,2 miljoen per jaar, waarbij uitgegaan is van een rentetarief van 3,25%. De extra afschrijvingslasten op de gedane investeringen zijn niet zo eenduidig door te rekenen en zijn nu buiten beschouwing gelaten. Ook de extra afschrijvingen zullen extra druk op het toekomstige begrotingssaldo leggen. Een groei van de activa met een bedrag van € 100 miljoen met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 40 jaar levert op termijn € 2,5 miljoen extra afschrijvingslasten per jaar met zich mee. Deze extra afschrijvingslasten zullen ook moeten worden opgevangen in de begroting.

Hoofdstuk 5 Beleidskaders en doelstellingen

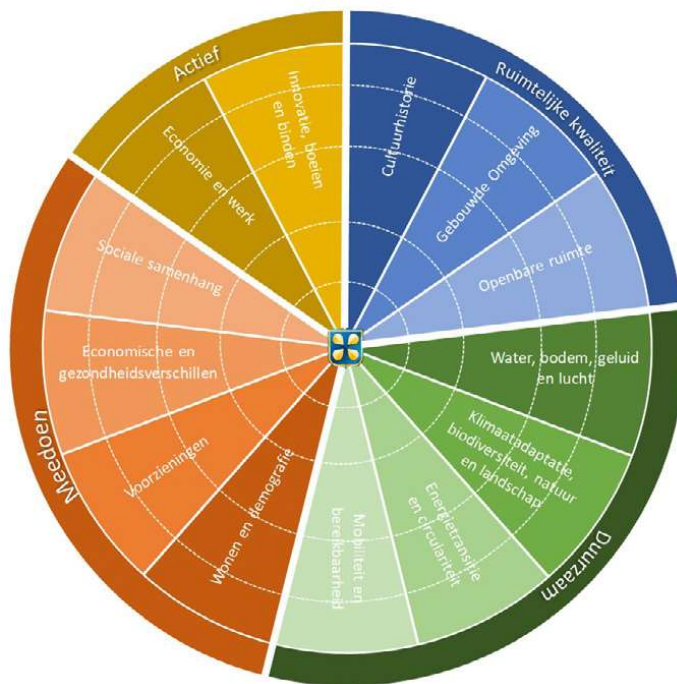
In dit hoofdstuk richten we ons op de beleidsdoelen die centraal staan in de gemeentelijke ontwikkelingen van Hilversum. We analyseren hoe de zes perspectiefgebieden bijdragen aan de beleidsdoelen van de gemeente. Deze beleidsdoelen komen voort uit de Omgevingsvisie Hilversum 2040 (Duurzaam, Meedoen en Actief).

De Omgevingsvisie Hilversum 2040 fungeert als een integraal beleidskader, waarin de opgave Duurzaam wordt gezien als een sleutel voor het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties. De opgave Meedoen richt zich op het zorgen dat mensen grip hebben op hun leven en omgeving. De opgave Actief benadrukt de noodzaak van een toekomstbestendige, veelzijdige en weerbare lokale economie.

Vervolgens kijken we naar de mate waarin de zes perspectiefgebieden bijdragen aan deze doelstellingen. Behalen de projecten de minimale vereisten, leveren ze een extra bijdrage, of zijn er mogelijk verbeteringen nodig om de ambities van de gemeente waar te maken? De nadruk ligt op het evalueren van hun impact en het afstemmen van de gemeentelijke plannen op de langetermijnvisie van een duurzaam, inclusief en economisch vitaal Hilversum.

Kortom, we beoordelen de bijdrage van de perspectiefgebieden aan de hand van de Omgevingsvisie. De perspectiefgebieden dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, onder andere door hoogwaardige nieuwbouw en vergroening. Ze spelen een rol in het bestrijden van de woningnood, bijvoorbeeld door het creëren van betaalbare en toegankelijke woonruimte die

bijdraagt aan de zelfredzaamheid van inwoners. Daarnaast heeft vrijwel elk perspectiefgebied een economische component, ofwel door de toevoeging van bedrijfsruimte, ofwel door het versterken van de lokale economie.



Figuur: De drie integrale opgaven zijn Duurzaam, Meedoen & Actief

Duurzaam

Opgave

We wonen en werken in Hilversum in een relatief gezonde omgeving met op veel plekken een hoge ruimtelijke kwaliteit. Veel inwoners en bezoekers waarderen het landschap en de natuur die Hilversum omringt. De kwaliteit van onze leefomgeving staat echter onder druk. Het wordt gemiddeld warmer. Ook hebben we vaker te maken met extremen; zware regenbuien, droogte en hittegolven. We zien omgewaaide bomen, straten die blank staan en ondergelopen kelders. De kwaliteit van water en bodem is op sommige plekken (ver) onder de maat. Het aantal soorten dieren en planten (de biodiversiteit) neemt steeds verder af. Binnen de opgave Duurzaam werken we aan het tegengaan van verdere klimaatverandering (klimaatmitigatie) en bereiden we ons voor op het veranderende klimaat (klimaatadaptatie).

Aanpak

De opgave kent een samenhangende aanpak met een horizon tot 2040/2050 waarin we transities van energie, grondstoffen, materialen en mobiliteit een plek geven en onze leefomgeving aanpassen aan het veranderend klimaat. Dat doen we in nauwe samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en andere overheden.

Ambitie

Uit de Omgevingsvisie volgen vier thema's voor de opgave Duurzaam. De eigen organisatie is het vijfde thema.

1. Leefomgeving (groen, water, bodem, lucht en geluid)
2. Energie
3. Circulair
4. Mobiliteit
5. Eigen organisatie

Ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen binnen de opgave Duurzaam:

- Aanpak van netcongestie;
- Ontwikkelingen rond wet- en regelgeving warmtenetten;
- Ontwikkelingen rond luchtkwaliteit en waterkwaliteit;
- Er is een programmaplan in ontwikkeling, naast diverse beleidsstukken.

Maatregelen

De belangrijkste maatregelen die in voorbereiding c.q. uitvoering zijn binnen de opgave:

- Aanpak wateroverlast, met o.a. overdekte gracht Minckelersstraat;
- Natuurvriendelijk isoleren, met o.a. het opstellen van een Soortenmanagementplan;
- Isoleren bestaande bouw met o.a. subsidies en leningen voor isoleren;
- Opstellen Bodemenergiebeleid;
- Stimuleren circulariteit met o.a. realisatie van een circulaire opslag op het MOB-terrein;
- Uitrol van betaald parkeren;
- Stimuleren van wandelen, fietsen, OV en deelfervoer, met o.a. aanleg van doorfietsroutes, uitbreiden deelfervoer en aanpak verkeersveiligheid.

Meedoen

Opgave

Hilversum is een stad waar iedereen mee kan doen en prettig kan leven. We streven naar een inclusieve samenleving waarin alle inwoners de mogelijkheid hebben om volwaardig deel te nemen. Toch ervaren sommige inwoners belemmeringen. Sociale ongelijkheid, gezondheidsverschillen en het ontbreken van een sociaal netwerk kunnen leiden tot uitsluiting. We zetten daarom in op het versterken van bestaanszekerheid, het vergroten van kansengelijkheid voor iedereen, passende woningen en sterke buurten met goede voorzieningen om elkaar te ontmoeten en de sociale samenhang te bevorderen. Daarmee dragen we bij aan het vergroten van de zelfredzaamheid van inwoners en geven meer grip op hun leven en omgeving.

Aanpak

De aanpak binnen Meedoen is integraal en wijkgericht en loopt tot 2030/2040. We verbinden het sociaal en fysiek domein, zodat bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte bijdraagt aan ontmoeting en gezondheid. Ook zetten we in op toegankelijke en passende voorzieningen, versterken we informele netwerken en stimuleren we actieve betrokkenheid van inwoners. Dit doen we in samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en andere overheden.

Ambitie

De overkoepelende ambitie voor de opgaven Meedoen uit de Omgevingsvisie valt uiteen in vier doelstellingen:

1. Het realiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen en goede voorzieningen;
2. Het verkleinen van economische en gezondheidsverschillen;
3. Het versterken van de sociale samenhang in de buurten;
4. Het waarborgen en versterken van veiligheid in de buurten.

Ontwikkelingen

De aanpak van de opgave Meedoen sluit aan bij belangrijke trends en ontwikkelingen:

- Groei en diversificatie van de Hilversumse bevolking;
- Toename van sociale ongelijkheid en bestaansonzekerheid;
- Stijgende vraag naar ondersteuning en zorg;
- Vergrijzing en langer zelfstandig wonen.

Maatregelen

De belangrijkste maatregelen die in voorbereiding c.q. uitvoering zijn binnen de opgave:

- Realiseren van voldoende, geschikte en betaalbare woningen in lopende en voorziene gebiedsontwikkelingen;
- Het realiseren van bereikbare, goede voorzieningen, zodat iedereen toegang heeft tot cultuur, sport en maatschappelijke diensten;
- Verkleinen van sociaaleconomische- en gezondheidsverschillen binnen en tussen buurten, door gerichte programma's en ondersteuning;
- Versterken van de sociale samenhang in buurten, o.a. door buurtinitiatieven en ontmoetingsplekken te stimuleren;
- Waarborgen en versterken van de sociale veiligheid.

Actief

Opgave

Hilversum is een aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken, te studeren en te leven.

Economische vitaliteit is een belangrijke drijvende kracht achter een goed leefklimaat. De economie biedt werkgelegenheid en daarmee bestaanszekerheid voor onze inwoners. Onze opgave is: zorgen voor een duurzame en veerkrachtige economie voor welvaart én welzijn van Hilversummers.

Aanpak

Een duurzame en veerkrachtige economie voor welvaart én welzijn van Hilversummers' worden ingezet middels zes belangrijke actielijnen (zie ambitie). Een belangrijke mijlpaal om de opgave actief invulling te geven is de oplevering van de economische visie die we samen met de stad opstellen en gereed zal zijn in Q1 2026.

Ambitie

Uit de Omgevingsvisie volgen vier thema's voor de opgave Actief:

- Meer ruimte voor werk op bestaande werklocaties, in het centrum en in de wijken;
- Meer innovatie en een sterke relatie tussen bedrijven en onderwijs;
- Binden en boeien van jongeren en middengroepen;
- Een compact en aantrekkelijk centrum voor Hilversum en de regio.

Deze zijn weer vertaald naar de drie huidige ambities voor de opgave actief:

- Media & technologie als motor voor innovatie en vertrouwen: Hilversum versterkt haar internationale positie en ontwikkelt zich tot hét European Media Innovation District, waar innovatie hand in hand gaat met betrouwbaarheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid.
- Ruimte voor werk en circulaire groei: de stad benut ruimte zorgvuldig en stimuleert ondernemerschap dat bijdraagt aan een duurzame toekomst.
- Veerkrachtige economie en talent voor morgen: Hilversum versterkt de diversiteit van de economie en investeert in mensen, van praktisch geschoolden tot jonge talenten en theoretisch opgeleiden.

Deze ambities zijn uitgewerkt in zeven actielijnen: drie inhoudelijke actielijnen ('De Nieuwe Media', 'Hilversum in evenwicht', 'Centrum: het levendige hart van Hilversum') en vier randvoorwaardelijke actielijnen ('Ruimte voor werken', 'Een verbindend ondernemersklimaat', 'Transitie naar een circulaire economie' en 'Mensen centraal: investeren in talent').

Ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van Actief:

- Technologische transitie; digitalisering en AI;
- Noodzaak tot verduurzaming, energietransitie en circulaire transitie binnen het bedrijfsleven;
- Demografische veranderingen, zoals bevolkingsgroei en vergrijzing, maar ook arbeidsmarktkrapte;
- Tekort aan passende en betaalbare werkruimtes.

Maatregelen

De belangrijkste maatregelen die in voorbereiding c.q. uitvoering zijn binnen de opgave:

- Economische Visie in ontwikkeling;
- De gebiedsagenda's Centrum, Bedrijventerrein ZuidWest, Media Park die in uitvoering c.q. ontwikkeling zijn;
- Benutten van kansen voor (her)ontwikkeling van locaties voor kantoren, (flex)werk en ontmoetingsplekken en inzet op locaties voor werk in gebiedsontwikkelingen;
- Stimuleren en faciliteren van bedrijvigheid circulaire economie;
- Versterken van de positie van Hilversum in regionale samenwerkingsverbanden die bijdragen aan economische ontwikkeling;
- Versterken van de media en creatieve industrie en het innovatieklimaat;
- Meer ruimte voor werken, zowel fysieke ruimte als passende werkgelegenheid.

Stand van zaken per perspectiefgebied

Stationsgebied

Het Stationshart wordt de plek waar iedereen zich veilig en welkom voelt, waar het prettig reizen, wonen, werken en verblijven is. In het Stationsgebied komen tussen de 325 en 450 woningen. In de huidige prognose zijn 365 woningen gepland. Onder twee bouwblokken op het stationsplein komt een gloednieuwe ondergrondse stalling voor ongeveer 5.000 fietsen, de stationshal wordt uitgebreid en het busstation wordt vernieuwd. De centrumring wordt verlegd zodat het verkeer beter en veiliger kan doorrijden en het Marktpllein en het centrum beter met elkaar verbonden worden. Daarnaast wordt het gebied langs de Koninginneweg volledig herontwikkeld. Hier komen vier van de zeven nieuwe bouwblokken, met een parkeergarage.



Heden

Momenteel wordt al druk gewerkt, gesloopt en gebouwd in het Stationshart. Dit zijn vooral werkzaamheden ter voorbereiding voor de start van de eerste ontwikkelingen. Het nieuwe, groene en duurzame busstation is begin 2026 opgeleverd. Medio 2025 is duidelijk geworden dat de gecombineerde aanbesteding ondergrondse fietsenstalling en bouwblokken 2 & 3 niet tot een inschrijving heeft geleid. Er is nu gekozen deze twee opgaven separaat aan te besteden. De aanbesteding van de ondergrondse fietsenstalling wordt begin 2026 opnieuw op de markt gebracht waarna de aanbesteding van de bouwblokken 2 & 3 volgt. Dit zou kunnen leiden tot een vertraging in het project. Momenteel loopt ook de een-op-een gunning met Locus waardoor het mogelijk zou kunnen zijn de bouwblokken 2 & 3 conform eerdere prognose op te leveren. Mocht de gunning niet lukken, zal een vertraging onherroepelijk zijn. De aanbesteding voor de warmte-koude opslag (WKO) waarop alle gebouwen in het Stationsgebied worden aangesloten is in 2025 op de markt gebracht en kan begin 2026 worden gegund.

Toekomst

De overkapping op het busstation wordt een echte blikvanger en wordt medio 2026 geplaatst. Daarbij is er gestart met de voorbereiding van de ontwikkelingen op het Stationsplein: de ondergrondse fietsenstalling en de eerste twee bouwblokken. De ondergrondse fietsenstalling is een gezamenlijke aanbesteding van ProRail en gemeente Hilversum. Deze aanbesteding loopt in 2026. Naar verwachting starten begin 2027 de eerste bouwwerkzaamheden. De fietsenstalling en de twee bovenliggende bouwblokken worden in één bouwstroom gerealiseerd, waarna de openbare ruimte

op het Stationsplein opnieuw wordt ingericht. Nadat de fietsenstalling in gebruik is genomen kan de bouw van bouwblok 1 starten. In 2027 starten ook de werkzaamheden aan de centrumring, te beginnen met de herinrichting van het Langgewenst en direct daarna de Koninginneweg. Het vastgoed aan de Koninginneweg wordt in 2026 en 2027 gesloopt, waarna de realisatie van de vier bouwblokken en de onderliggende parkeergarage kan starten.

Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

Duurzaam	<i>“De ontwikkeling van het Stationsgebied draagt bij aan een duurzame, gezonde en sociale leefomgeving.”</i> De gemeente realiseert in het gebied zeven bouwblokken met een mix van appartementen, rijwoningen en utiliteitsgebouwen. Een belangrijke duurzame maatregel is de collectieve WKO-installatie (warmte-koudeopslag), die wordt ontwikkeld voor het gehele stationsgebied. Alle nieuw te bouwen kavels, en mogelijk ook een deel van de bestaande gebouwen, worden hierop aangesloten tegen vergoeding. Deze installatie zorgt voor efficiënte verwarming en koeling, waardoor de energieprestaties van het gebied aanzienlijk verbeteren. Daarnaast is er een duurzaam busstation aangelegd, waar elektrisch busvervoer de uitstoot van schadelijke gassen en geluidsoverlast sterk vermindert ten opzichte van de huidige situatie. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht, in balans met functionaliteit en esthetiek. Er wordt veel extra, kwalitatief hoogwaardig, groen toegevoegd. De hoeveelheid verharding wordt daar waar mogelijk beperkt ten gunste van hemelwater infiltratie en groen. Daarmee wordt bijgedragen aan de biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het gebied. Onder het Stationsplein komt een ondergrondse fietsenstalling met plaats voor ongeveer 5.000 fietsen. Verder worden er nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, die flexibel inzetbaar zijn voor verschillende functies zoals wonen, werken, voorzieningen en bezoekers. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en blijft het gebied goed bereikbaar.
Meedoen	In het Stationsgebied worden in totaal 365 woningen gerealiseerd, verspreid over zeven nieuwe bouwblokken. De planning voorziet in de oplevering van 114 woningen in 2029 en 110 woningen in 2030. Voor de resterende woningen is de exacte opleverdatum nog niet vastgesteld. De woningen worden verdeeld over verschillende prijsklassen om een diverse en inclusieve woonomgeving te creëren: 33% sociale huur, 50% middeldure huur en koop, en 17% in de vrije sector. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtige mix van woonruimte, passend bij de behoefte van een brede groep Hilversummers.
Actief	In het Stationsgebied is in de toekomst plek voor kantoren en creatieve bedrijven. Er is straks plek voor niet-woonfuncties zoals kantoren, creatieve bedrijven en winkels en horeca. Deze mix van functies versterkt de levendigheid van het gebied en draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor zowel bedrijven als bezoekers. De ambitie is om in de traditie van Dudok minstens één nieuw rijksmonument te realiseren.

Sportpark

Heden

Medio 2023 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling Sportpark (Stedenbouwkundig Plan Sportpark). Het stedenbouwkundig plan beschrijft de ambitie voor het gebied Arenapark. Momenteel omvat het gebied al een mix van kantoren, scholen en sportfaciliteiten, maar mist het de levendigheid die een gemengde buurt met zich meebrengt. De huidige infrastructuur is sterk gericht op autoverkeer, terwijl er een groeiende behoefte is aan betere verbindingen voor fietsers en voetgangers. De gemeente werkt eraan om deze balans te verbeteren en ruimte te creëren voor toekomstige ontwikkelingen. Met het deelproject Sportpad is de route tussen het bestaande station en het hart van het gebied verbeterd. Voor het multifunctionele sportcomplex heeft de raad in 2025 het Programma van Eisen vastgesteld en loopt de selectie voor een architect. Voor de eerste kavels zijn intentieovereenkomsten gesloten met de grondeigenaren/initiatiefnemers.

Toekomst

De komende jaren transformeert het Arenapark in een sportieve en groene buurt. Hier worden sporten, werken, studeren en wonen gecombineerd. Zo wordt het een levendige plek waar Hilversummers graag willen wonen, komen om te sporten en te leren én waar bedrijven zich willen vestigen. Het stedenbouwkundig plan gaat ruimte bieden aan: ca. 81.000 m² wonen (850 tot 900 nieuwe woningen), ca. 70.000 m² ruimte voor werken, 37.000 m² voor grootschalige voorzieningen en 6.000 m² voor kleinschalige voorzieningen. Het gebied wordt klimaatadaptief en draagt bij aan de biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Met betere verbindingen voor langzaam verkeer en een aantrekkelijk OV-knooppunt wordt het een toekomstbestendige wijk waarin duurzaamheid en circulariteit centraal staan.



Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

Duurzaam	Sportpark wordt een groene, gezonde en duurzame leefomgeving met volop ruimte om te bewegen. Waar veel groene daken, binnentuinen, parkjes, zonnepanelen en houten gebouwen te zien zijn. Hiervoor worden natuurlijke en gerecyclede materialen gebruikt. De nieuwe gebouwen worden energiezuinig en maken gebruik van zonnepanelen en bodemenergie. Het gebied wordt ingericht op het veranderende klimaat door bijvoorbeeld regenwater beter op te vangen en te gebruiken bij droogte. In lijn met de Mobiliteitsvisie zet het stedenbouwkundig plan in op mobiliteitstransitie. In het stedenbouwkundigplan is ruimte opgenomen voor een mobiliteitshub met een bushalte, fietsenstallingen met deelfietsen en een kleine P&R-locatie. Voetgangers krijgen de hoogste prioriteit en de infrastructuur is zo ontworpen dat fietsers zich snel en veilig naar de stad kunnen verplaatsen. Het aantal autoparkeerplaatsen wordt beperkt en afgestemd op de behoefte, een groot deel van Sportpark wordt autovrij.
Meedoen	In het Sportpark worden in totaal ca. 900 woningen gerealiseerd, goed voor ongeveer 81.000 m² woonoppervlak. Het streven is om de eerste 300 woningen rond 2030 op te leveren. Voor de resterende woningen is de opleverdatum nog niet vastgesteld.
Actief	Het Sportpark is de belangrijkste kantoorlocatie in de Gooi- & Vechtstreek. Ook is het belangrijk om andere functies aan het gebied toe te voegen. Het Sportpark is de laatste plek in de regio waar nog veel kantoren kunnen worden gebouwd. Een plek waar werknemers, ondernemers en scholieren elkaar ontmoeten en van elkaar leren. Door de bouw van extra kantoren en andere werkplekken ontstaat er 70.000 m² extra ruimte voor bedrijven. Vooral bedrijven die iets doen met 'sport & gezondheid' en 'media & ICT' passen hier goed.

Bruisend Hart

Het totale stationsgebied van Hilversum wordt de komende jaren ingrijpend vernieuwd. Aan beide zijden van het spoor vindt een grootschalige transformatie plaats. Het Oosterspoorplein en de directe omgeving worden ontwikkeld tot een groene, veilige en aantrekkelijke plek om te wonen, werken en verblijven: het Bruisend Hart van Hilversum Oost. Het gebied krijgt een volwaardige stationsingang en een mix van wonen, werken, voorzieningen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Onderdeel van de ontwikkeling is nieuwbouw met daarin een fietsenstalling met ten minste 2.500 fietsparkeerplaatsen. Hiermee krijgt station Hilversum twee volwaardige voorkanten en wordt het toekomstbestendig ingericht.

Verleden

De aanleg van de spoorlijn tussen Amsterdam en Utrecht/Amersfoort bracht dit gebied vanaf 1880 tot ontwikkeling. Het gebied met de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt groeide uit tot een gemengd gebied met een veel fabrieken en woningen. Dit industrieel erfgoed is nog steeds zichtbaar in de wijk. De omgeving rond het Oosterspoorplein werd een woon-winkelgebied. De huidige vormgeving van het Oosterspoorplein met de waaivormige bestrating refereert vandaag de dag aan het voormalige locomotievendepot langs het spoor. Na de sloop van het depot heeft het Oosterspoorplein zich als een open plein ontwikkeld. In de Gebiedsagenda 1221 is het gebied rond het Oosterspoorplein omgedoopt tot toekomstig Bruisend Hart.

Heden

Ter concretisering van de structuurvisie is voor het gebied een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in mei 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In vervolg daarop zijn in mei 2025 het beeldkwaliteitsplan en de omgevingsplanwijziging door de gemeenteraad vastgesteld.

Toekomst

In de komende twee jaar wordt gewerkt aan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In dit plan wordt vastgelegd hoe het gebied in detail wordt ingericht. Vanaf 2028 kunnen de eerste werkzaamheden in het stationsgebied starten, naar verwachting aan weerszijden van de Larenseweg.

Na 2030 wordt gestart met de ontwikkeling van het Oosterspoorplein, aansluitend op de ontwikkelingen aan de centrumzijde van het station. Vanaf 2030 worden ook de eerste gebouwen opgeleverd.



Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

Duurzaam	In het gebied komt een nieuwe groene brink die de centrale openbare ruimte gaat vormen. Het Bruisend Hart wordt zo groen mogelijk, zodat er verkoeling is op een hete zomerdag. Het groen zorgt er ook voor dat regenwater in de bodem kan zakken. In het Bruisend Hart wordt minimaal 3.000 m² groen gerealiseerd, dit is 2.200 m² meer groen dan nu aanwezig is. Daarbij werken we aan een toekomstgerichte buurt door het toepassen van diverse beplanting, het integreren van voorzieningen in en aan gebouwen voor verschillende diersoorten en de inzet van een toekomstbestendig energiesysteem met warmte- en koudeopslag in de bodem. Daarnaast wordt in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan ingezet op klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Gebouwen en de openbare ruimte worden zodanig ontworpen dat zij bijdragen aan biodiversiteit, waterberging, het beperken van hittestress en een duurzame, toekomstbestendige uitstraling van het gebied. Auto's mogen langs de randen van het gebied maximaal 30 kilometer per uur rijden en de routes zijn allemaal eenrichtingsverkeer. Op een deel van de fietsroute tussen de Larenseweg en de Zuiderweg is de auto te gast. Er wordt een inpandige fietsenstalling voor OV-reizigers gerealiseerd met ten minste 2.500 plekken.
Meedoen	Er worden circa 150 nieuwe woningen gebouwd. In de huidige situatie zijn 39 woningen in het plangebied aanwezig. Eén hiervan, de woning boven Café Dudok, blijft behouden. De andere bestaande 38 woningen zullen verdwijnen. Per saldo worden er circa 110 woningen toegevoegd. Medio 2029 kunnen de eerste 50 woningen worden opgeleverd. De overige 100 woningen worden na 2030 opgeleverd. In het Bruisend Hart komen vooral appartementen en bovenwoningen, met een gebruiksoppervlak tussen de 35 m² en 75 m². Daarmee komen er voor verschillende doelgroepen nieuwe woningen bij: voor een- en tweepersoonshuishoudens en voor kleine gezinnen. Ook is er aandacht voor de huisvesting van ouderen. De Brink zal een ontmoetingsplek voor de buurt en de stad vormen. De centrale brink, de Stadstuin en de Buurttuin zijn in het stedenbouwkundig plan bewust ontworpen als toegankelijke, openbare plekken voor ontmoeting en verblijf. Door actieve plinten, zicht op de openbare ruimte en goede loop- en fietsroutes wordt sociale interactie tussen bewoners, bezoekers en reizigers gestimuleerd.
Actief	Met de ligging direct aan het station en als zichtlocatie, is het Bruisend Hart een goede locatie voor inspirerende werkplekken en (creatieve) bedrijvigheid. Het Bruisend Hart concurreert niet met het centrum, doordat de ruimte voor detailhandel en dienstverlening (ca. 900 m²) en horeca (ca. 500 m²) beperkt is, en voornamelijk is gericht op de buurt en passanten in het gebied. Het plan bestaat uit 3.800 m² tot 6.000 m² bedrijfs- en kantoorruimte. Dit is verdeeld over bouwblok A (Stationsgebouw) en bouwblok B (aan de Zuiderweg). Het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwen is gericht op een levendig en actief gebruik gedurende de gehele dag. De ligging bij het station, de groene tuinen en de combinatie van werken, horeca en voorzieningen nodigen uit tot lopen, fietsen, verblijven en werken in een veilige en aantrekkelijke omgeving.

Flexwonen Circusterrein

Verleden

Op het terrein langs de huidige Diependaalselaan lagen vroeger vloeivelden ten behoeve van het rioleringsstelsel in Hilversum. Deze vloeivelden werden in 1939 vervangen door een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Lange tijd werd de locatie gebruikt voor functies waarvoor elders in de stad geen ruimte was. De afgelopen jaren zijn er vele verschillende plannen voor het Circusterrein aan de Diependaalselaan voorbij gekomen. Helaas bleek geen enkel plan haalbaar. De vele kabels en leidingen in de grond maken het een ingewikkelde klus.

Heden

Ondertussen zijn er plannen om een deel van het terrein toch te gaan herontwikkelen. Omdat dit nog wel even duurt, hebben de gemeente Hilversum, het Rijk en de woningcorporaties een intentieovereenkomst getekend om woningbouw op het Circusterrein in Hilversum te versnellen. Het doel van deze samenwerking is het op korte termijn realiseren van 379 flexwoningen. Vanwege de woningnood is hier grote behoefte aan. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte van vooral Hilversumse starters, Hilversummers die met spoed een woning nodig hebben en statushouders.

De gemeenteraad heeft in maart 2024 ingestemd met een voorstel tot investeringen in de benodigde openbare ruimte en nutsvoorzieningen, ten behoeve van de flexwoningen welke door de woningbouwcorporaties worden ontwikkeld, geplaatst en beheerd. In mei 2025 is de grond overgedragen aan de corporaties en in september 2025 is gestart met de aanleg van de fundering. De flexwoningen worden elders geproduceerd en worden vervolgens naar het Circusterrein vervoerd. Per februari 2026 zijn de eerste woningen geplaatst. De planning is erop gericht dat bewoners vanaf oktober 2026 de sleutel van hun nieuwe huis krijgen.

Toekomst

Hilversum is een stad in het groen. Om dat groen te beschermen, is het belangrijk dat nieuwe bouwinitiatieven altijd binnenstedelijk plaatsvinden. De ruimte is schaars in Hilversum en daarom moeten we de ruimte die we hebben goed benutten. Het Circusterrein is één van de weinige plekken die we hiervoor nog beschikbaar hebben en waar de gemeente ook eigenaar van is. De inzet is om hier een gemengd gebied te maken, waar zowel wonen, werken als maatschappelijke voorzieningen een plek kunnen krijgen. Een deel van het Circusterrein wordt nu aangewend voor de flexwoningen. Deze blijven maximaal vijftien jaar staan. Binnen die periode worden de plannen voor de herontwikkeling van het Circusterrein verder uitgedacht. De visievorming voor het gehele Circusterrein zal meerdere jaren in beslag nemen. De complexe variëteit aan ruimtelijke aspecten en zowel maatschappelijke belangen als belangen van omwonenden en bedrijven, vraagt in de visievorming een zorgvuldige, integrale planvorming en een brede participatie. De Gemeente Hilversum wil in 2028 starten met de visievorming.

Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

Duurzaam	Het Circusterrein weerspiegelt de gezamenlijke ambitie voor een inclusieve en duurzame stadsontwikkeling. Alle woningen zijn niet meer aangesloten op het gas en uitgerust met zonnepanelen. De gebouwen beschikken over een eigen binnentuin, en tussen de nieuwbouw en de Kerkelanden-flats komt een park voor ontmoeting, spelen en sport. Daarbij wordt het gebruik van duurzaam vervoer gestimuleerd door inpandige fietsenstallingen te maken. Daarnaast worden er 240 parkeerplaatsen gerealiseerd rondom de gebouwen.
Meedoen	Er worden op korte termijn 379 verplaatsbare woningen gerealiseerd die 15 jaar blijven staan. Verdeeld over acht gekoppelde woongebouwen komen appartementen en studio's van verschillende groottes. Het gaat om studio's van 28 m², tweekamerappartementen van 43 m² en driekamerappartementen van 50 m². Er wordt ingezet op 379 sociale huurwoningen. De woningen zijn bedoeld voor mensen die op korte termijn een woning nodig hebben. Zoals starters, spoedzoekers en statushouders.
Actief	Op de lange termijn zetten we in op de gebiedsontwikkeling van het Circusterrein tot een gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en maatschappelijke functies. In een visie voor het hele terrein wordt ingezet op voldoende ruimte voor werken. Op een deel van het terrein komen flexwoningen voor een periode van 15 jaar. In een van de woongebouwen komt een gemeenschappelijke ruimte, waar bewoners en omwonenden van de flexwoningen elkaar ontmoeten en activiteiten organiseren. Daarbij komen er kleine werkruimten voor de gemeente, de woningcorporaties en andere partijen die in de wijk actief zijn, waaronder een huismeester en community builder.



Crailo

Verleden

Crailo was ooit een levendig gebied waar onder andere dienstplichtige militairen werden opgeleid en later de eerste opvang werd geboden aan asielzoekers (statushouders). Lange tijd is een deel gebruikt als oefenterrein voor de Veiligheidsregio.

Heden

De gemeenten Gooise Meren, Laren en Hilversum hebben in 2017 samen besloten dat er een plan moet komen voor Crailo. Buurtschap Crailo, een buurtschap in de natuur. Het kazerneterrein Crailo is nu een groene oase in het Gooi, omringd door natuur en grenzend aan Bussum. Een gebied dat altijd verborgen was voor het publiek, maar dat de komende jaren verandert in een nieuw buurtschap, om te wonen, te werken en te recreëren. Het gehele gebied wordt op natuur-inclusieve wijze ontwikkeld en gebouwd. Bestaand materiaal wordt waar mogelijk hergebruikt en uiteindelijk produceert het gebied meer energie dan dat het gaat gebruiken. Het eerste deel (Kazernekwartier) is ontwikkeld door een aantal partijen: BPD Ontwikkeling B.V., woningcorporatie De Alliantie Ontwikkeling B.V. en een drietal particulieren-/zakelijke initiatieven. De eerste woningen in deelplan Kazernekwartier zijn in de zomer van 2025 opgeleverd. Daarbij is er gestart met de verhuur van de eerste huurappartementen. Daarnaast is in het derde kwartaal van 2025 de verkoop van de eerste vrije kavels in deelgebied Op Zuid van start gegaan. Voor het wooncluster in Op Zuid is eind 2025 een tender afgerond en gegund aan De Alliantie Ontwikkeling B.V., waarna begin 2026 een intentieovereenkomst is gesloten. De uitwerking van het bouwplan en formele grondoverdracht worden verwacht in 2027.

Toekomst

Een buurtschap bestaande uit 590 woningen en ongeveer 5 hectare bedrijvigheid. Crailo ligt regionaal gezien direct ontsloten aan de A1 en heeft daardoor niet alleen aantrekkingskracht voor 't Gooi, maar ook voor de rest van de Metropoolregio Amsterdam. De locatie Crailo vormt een cruciale schakel tussen de natuurgebieden ten zuiden en ten noorden van de A1. De planning is dat de wijk in 2032 is voltooid.



Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

Duurzaam	Pijlers onder de ontwikkeling van Buurtschap Crailo zijn onder meer de focus op het buitenleven, het samenhangende ecosysteem met versterking van de natuur en vergroting van de biodiversiteit en energiepositief en materiaalbewust. Buurtschap Crailo heeft de ambitie om meer energie op te wekken dan er in het gebied wordt gebruikt. Er komt 25 hectare aan openbaar gebied waarin gerecreëerd en gespeeld kan worden. De buurt wordt autoluw, zo is er één toegangsweg waar het verkeer de wijk in- en weer uitrijdt. Daarbij wordt deelmobiliteit van elektrische auto's gestimuleerd en aantrekkelijk gemaakt voor iedere portemonnee. Ter bevordering van de biodiversiteit wordt in deelgebied Op Zuid circa 5.000 m² aan water aangelegd in de vorm van nieuwe poelen. Buurtschap Crailo wordt een all-electric wijk, dat betekent dat de warmte wordt gehaald uit warmtepompen. Per woning wordt gekeken welke type warmtepomp het meest geschikt is, zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van duurzame energiebronnen.
Meedoen	Crailo krijgt het karakter van een buurtschap. Er zijn plekken waar je elkaar ontmoet. Gezond buiten zijn en bewegen wordt gestimuleerd. In buurtschap Crailo worden in totaal 590 woningen gerealiseerd, met een lage bebouwingsdichtheid van circa 14 woningen per hectare. De verdeling van de woningen bestaat uit 33% sociale huur, 27% middeldure woningen en 40% in het dure segment. Er komen meer appartementen dan grondgebonden woningen. Het plan biedt flexibiliteit, waardoor de exacte verdeling in aantallen en op kaartniveau nog niet vastligt. Wel wordt in alle drie de deelgebieden - Kazernekwartier, Op de Hei en Op Zuid – een gevarieerd aanbod gerealiseerd, waarbij sociale, middeldure en dure woningen door elkaar heen worden gebouwd. De koopwoningen worden verspreid over deze drie deelgebieden.
Actief	Innovatief ondernemerschap is een pijler onder de ontwikkeling. In Crailo wordt een deel van het gebied ontwikkeld als werklocatie, wat bijdraagt aan de economische dynamiek en groei van de regio. In totaal is circa 5 hectare bestemd voor bedrijvigheid. Daarnaast is er in het Kazernekwartier ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, kinderopvang of sportfaciliteiten. In deelgebied Op Zuid wordt Campus Crailo gerealiseerd, met een kavel van ruim 29.000 m² voor een bedrijf. Bij het entreegebouw is ongeveer 0,5 tot 1,0 hectare beschikbaar voor bedrijven, voorzieningen en een mobiliteitshub. In het Kazernekwartier wordt circa 1,0 tot 1,5 hectare bestemd voor een mix van creatieve bedrijven en wonen, wat bijdraagt aan een levendige en innovatieve omgeving.

Hilversumse Meent

In de Hilversumse Meent zijn plannen voor diverse ontwikkelingen. In 2025 is hiervoor de [Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030 in de gemeenteraad](#) vastgesteld. Om de ambities uit de woonagenda waar te kunnen maken wordt nu gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Op 11 februari 2026 is het [Raadvoorstel Programma van Eisen stedenbouwkundig plan centrumgebied Hilversumse Meent](#) in de Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten behandeld. De voorgestelde ontwikkelingen in het Programma van Eisen hebben financiële consequenties voor de gemeente. Om de raad te ondersteunen bij het maken van een goede financiële afweging is de volgende toezeggingen gedaan: T26-04 *‘De wethouder zegt toe om in de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG) een aankondiging te doen voor de GREX Woonagenda de Meent’*.

Verleden

De Hilversumse Meent is grotendeels gebouwd in de periode 1974–1978 en was oorspronkelijk bedoeld voor gezinnen. Het woningaanbod bestaat daarom voor 94% uit eengezinswoningen. Inmiddels is de demografische samenstelling sterk veranderd: één op de drie inwoners is 65 jaar of ouder. Veel ouderen wonen langer zelfstandig, ook wanneer hun woning niet meer passend is. Tegelijkertijd blijven jongeren vaker thuis wonen, doordat er in de wijk nauwelijks betaalbare starterswoningen beschikbaar zijn.

Heden

Op 5 maart 2025 is de [Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030](#) door de gemeenteraad vastgesteld. Op 8 juli 2025 heeft het college de [startnotitie](#) hiervoor vastgesteld. Middels de [‘Raadsinformatiebrief 2025-60 inzake Aan de slag met stedenbouwkundig plan voor centrumgebied Hilversumse Meent’](#) is de raad hierover geïnformeerd.

Conform de startnotitie zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is een voorlopige stedenbouwkundige schets opgesteld. Hierin worden verschillende ruimtelijke kansen benoemd zoals de realisatie van een multifunctioneel woonzorgcomplex op de locatie van het wijk- en jongerencentrum en de sportzaal, met circa 100 woningen en ruimte voor maatschappelijke functies. Daarnaast wordt gekeken naar het optoppen van het winkelcentrum (circa 30 starterswoningen) en het optoppen van Meentzicht (circa 10 woningen). Op de locatie Zeggemeent wordt onderzocht of verdichting mogelijk is, waarbij circa 30 tot 40 levensloopbestendige woningen worden toegevoegd.

Aanvullend wordt gedacht aan een centraal parkeergebouw, het versterken van de verbinding met de groengordel, het vergroenen van het centrumgebied, het herstellen van routes en het verbeteren van de openbare ruimte en de Meentwerf.

Toekomst

Met het stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied wordt toegewerkt naar een gezonde en duurzame wijk die klaar is voor de toekomst. Belangrijke doelen zijn het toevoegen van woningen voor ouderen en jongeren, zodat doorstroming binnen de wijk mogelijk wordt, het beter laten aansluiten van voorzieningen op veranderende behoeften en het ontwikkelen van het centrumgebied als samenhangend geheel dat past bij de oorspronkelijke opzet van de wijk.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor vervolgstappen zoals het omgevingsplan, bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

Duurzaam	De gebiedsontwikkeling maakt van het centrumgebied een toekomstbestendig, energiezuinig en klimaatadaptief hart van de wijk. Door alleen te bouwen op al gebouwde omgeving wordt groen gespaard en met de aanpak van versteende openbare ruimten wordt groen toegevoegd. Met het herstel van wandel- en fietsroutes wordt prioriteit gegeven aan voetgangers en fietsers. Tenslotte zetten we in op circulair materiaalgebruik en netbewust bouwen.
Meedoen	Het plan versterkt een inclusieve wijk waarin bewoners passend kunnen wonen, elkaar ontmoeten en toegang hebben tot voorzieningen. Er worden circa 150–180 woningen toegevoegd, vooral voor senioren (55+) en starters. Het multifunctioneel woon-zorgcomplex bevat ca. 100 levensloopbestendige woningen. Minimaal 33% wordt sociale huur en minimaal 50% middenhuur/-koop. Hiermee wordt doorstroming beoogd en blijven bewoners binnen hun vertrouwde netwerk. Het centrumgebied wordt opener, groener en samenhangender. Nieuwe en verbeterde ontmoetingsplekken, zoals het Dorpsplein en groene straatjes, stimuleren ontmoeting. Levendige plinten zorgen voor meer sociale controle. Herstel van het wandelnetwerk verbetert toegankelijkheid en veiligheid. Het centrum van de wijk is en blijft het voorzieningshart van de wijk, met vernieuwing van wijkcentrum, jongerencentrum, sportzaal en gezondheidscentrum. De Meentwerf wordt versterkt als culturele en creatieve plek. De ontwikkeling gebeurt in nauwe samenwerking met bewoners via bijeenkomsten, klankbordgroepen en enquêtes.
Actief	De gebiedsontwikkeling ondersteunt een economisch vitaal en toekomstbestendig centrum. Door functiemenging van wonen, zorg, cultuur en kleinschalige commerciële functies blijft de lokale economie behouden zonder afbreuk te doen aan de leefomgeving. De toevoeging van woningen voor senioren en starters brengt de wijk demografisch meer in balans, waardoor voorzieningen duurzaam kunnen blijven bestaan. Het vernieuwde gezondheidscentrum en andere voorzieningen sluiten aan op de veranderende bevolkingssamenstelling. Zo ontstaat een veelzijdig centrum waar wonen, ontmoeten, zorg en lokale economie elkaar versterken.

Hoofdstuk 6 Toekomstperspectief en conclusies

De MPG 2026 geeft inzicht in de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden en de invloed hiervan op de financiële positie van de gemeente om toekomstige keuzes over projectbesluiten te kunnen faciliteren.

De financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden en de effecten daarvan op de financiële positie van de gemeente zijn in de voorgaande hoofdstukken inzichtelijk gemaakt. In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van alles wat we nu weten, vooruitgekeken. Maar als eerste worden de belangrijkste uitkomsten van de MPG 2026 op een rij gezet:

- De marktomstandigheden in 2026 blijven enigszins onzeker, maar laten een gematigde economische groei zien. Ondanks wereldwijde economische spanningen blijft de impact op de Nederlandse economie voornamelijk beperkt, terwijl de inflatie geleidelijk afneemt richting 2%.
- Als gevolg van de ambities met betrekking tot de perspectiefgebieden komt de financiële positie van de gemeente onder druk te staan. Het kengetal solvabiliteitsratio komt in categorie C, zonder perspectief op herstel terug naar categorie B.
- Het weerstandvermogen is voldoende groot om eventuele tegenvallende resultaten analoog aan de stresstest op te kunnen vangen.

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2026

Markt

De macro-economische vooruitzichten voor 2026 laten een gematigde groei zien, met een verwachte afzwakking van de economische groei naar circa 1,3%. Wereldwijde economische onzekerheden en handelsconflicten beïnvloeden de Nederlandse economie, maar de impact blijft voornamelijk beperkt. Het consumentenvertrouwen is laag, echter de consumptieve bestedingen toenemen. De arbeidsmarkt blijft krap, al nemen de spanningen licht af. De inflatie bedraagt in 2025 circa 3,3% en zal naar verwachting geleidelijk dalen richting 2%, waarbij de inflatie in Nederland hoger blijft dan het Europese gemiddelde.

De Nederlandse woningmarkt blijft structureel onder druk staan door het aanhoudende woningtekort. Woningprijzen zijn in 2025 opnieuw sterk gestegen, terwijl de woningbouwproductie achterblijft door onder meer vergunningenproblematiek, stikstofbeperkingen en netcongestie. De huurmarkt wordt gekenmerkt door een afnemend aanbod als gevolg van de uitpondgolf en veranderde wet- en regelgeving. Voor commercieel vastgoed blijven hogere renteniveaus en bouwkosten remmend, terwijl in de GWW-sector de kosten naar verwachting op korte en middellange termijn blijven stijgen, waarbij plankosten harder toenemen dan de inflatie.

Grondexploitaties & investeringen

De financieringsbehoefte van de overige perspectiefgebieden zijn zeer vergelijkbaar met de MPG 2025, behalve dat een inflatiecorrectie voor het jaar 2026 is toegevoegd aan de nog niet vastgestelde kredieten en grondexploitaties.

Algemeen

Alle bekende financieringsbehoeften van de zes perspectiefgebieden zijn voor de MPG 2026 in kaart gebracht en in de tijd gezet vanaf 2026 aan de hand van de laatste planningen. Dit geeft een goed beeld van de spreiding van de financieringsbehoefte over de jaren. Het kan algemeen worden aangenomen dat de projectplanningen in de regel eerder vertragen dan versnellen. Het ligt dus voor de hand dat de in de MPG 2026 geschetste financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden in de realiteit een beetje af gaat vlakken doordat een aantal projecten vertragen of de start uitgesteld wordt. Aan de andere kant kan redelijkerwijs ook worden aangenomen dat er mogelijk nieuwe initiatieven tot projecten zullen ontstaan die in de toekomst tot de perspectiefgebieden (en het MPG) gerekend kunnen worden.

Perspectiefgebied Crailo is vooralsnog licht positief en bevat geen grote publieke investeringen in ondergrondse garages, onderdoorgangen, etc. In de MPG 2026 hebben de volgende drie elementen de grootste invloed op financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden:

- Ondergrondse fietsenstalling Stationsgebied
- OV-knoop Sportpark
- De Hilversumse Meent

Besluitvorming

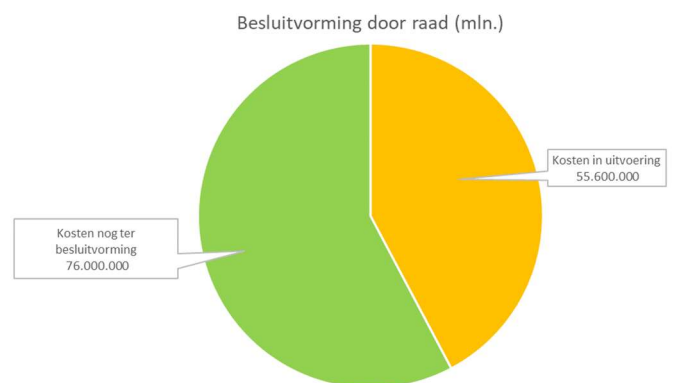
De financiering van gebiedsontwikkelingen is een raadsbevoegdheid. In relatie tot een aantal perspectiefgebieden zijn al raadsbesluiten genomen over de financiering. Dit zijn geopende grondexploitaties, vrijgegeven investeringskredieten of vrijgegeven exploitatiebudgetten voor onderdelen die reeds in uitvoering zijn.

Daarnaast moeten in relatie tot een aantal perspectiefgebieden de belangrijkste besluiten met betrekking tot de financiering nog genomen worden door de raad.

Het diagram laat zien dat over een deel van de financiering nog besluitvorming door de raad plaats zal moeten vinden, dat betreft het openen van de grondexploitatie Bruisend Hart, het project Arenapark en de Hilversumse Meent.

Tot het onderdeel 'Kosten in uitvoering' worden gerekend: de lopende grondexploitaties Koninginneweg en Stationsplein, de lopende verwervingen Bruisend Hart en Stationsgebied, het nieuwe busstation Stationsgebied en de budgetten in relatie tot het Circusterrein. Op deze onderdelen kan nog weinig gestuurd worden.

In de categorie 'kosten nog ter besluitvorming' is inmiddels van alle perspectiefgebieden een stedenbouwkundig plan vastgesteld (inclusief indicatie van de financiën/financieringsbehoefte). De uitvoering van perspectiefgebied Stationsgebied is enkele jaren geleden ook al gestart, maar er moet nog steeds over belangrijke en dure componenten van het van het project, definitieve besluitvorming



door de raad plaatsvinden. Hierdoor heeft de raad een grote invloed en grip op de effecten van deze besluiten op de financiële positie van de gemeente.

Subsidie

Van de perspectiefgebieden zijn Crailo, sanering MOB-complex en bouw tijdelijke woningen op het Circusterrein, en het Stationsgebied in uitvoering, andere zijn nog in verschillende stadia van voorbereiding op de uitvoering. Voor het Stationsgebied zijn al verschillende subsidies beschikbaar of reeds ontvangen. Deze zijn ook in de MPG 2026 verwerkt. Voor het Circusterrein is een subsidie aangevraagd, toegekend en ontvangen waarmee het grootste deel van de kosten van het bouw- en woonrijp maken gedekt is.

Het perspectiefgebied Bruisend Hart (incl. verwervingskosten) zal een gebiedsontwikkeling worden met een negatief saldo. Het financiële perspectief van het project Sportpark wordt momenteel onderzocht. Sportpark is kansrijk voor subsidies. Deze mogelijke, toekomstige subsidies zijn geen onderdeel van de MPG 2026 en dus een kans om de effecten van de financieringsbehoefte van deze perspectiefgebieden op de financiële positie van de gemeente gunstig te beïnvloeden.

Temporisering

De MPG 2026 heeft de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden inzichtelijk gemaakt op basis van de laatste verwachtingen en planningen. Aan het begin van dit hoofdstuk is al opgemerkt dat projectplanningen eerder vertragen dan versnellen, maar dit kan uiteraard ook een bewuste keuze zijn om de financiële positie van de gemeente te waarborgen. Voor veel perspectiefgebieden is dit een kaart die nog gespeeld kan worden.

Stationsgebied

Temporisatie van het perspectiefgebied Stationsgebied ligt al veel lastiger. Hoewel er op basis van lopende grondexploitatie Stationsplein nog geen woning is opgeleverd, zijn er voor deze gebiedsontwikkeling subsidies in beeld die de start van de woningbouw voor een bepaalde datum als eis stellen. Deze is inmiddels gewaarborgd door een aanvang te maken met de aanleg van de WKO-installatie, echter aan de maximale doorlooptijd en gereedheid woningen worden ook voorwaarden gesteld (zie Koninginneweg).

De realisatie van de fietsenstalling is nauw verbonden aan de realisatie van de bouwblokken 2 en 3, die weer onderdeel van de grondexploitatie Stationsplein zijn. Ook de fietsenstalling maakt aanspraak op (grote) subsidiebedragen die mogelijk in het geding komen als bewust gekozen wordt voor temporisering.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Koninginneweg (nog niet geopende grondexploitatie Koninginneweg) is al iets meer mogelijk. Al is ook dit onderdeel van dezelfde subsidie op woningbouw, maar dan in relatie tot de eisen rond de oplevering van de laatste woningen. Om te voorkomen dat de subsidie verkregen onder de naam Woningbouwimpuls terugbetaald moet worden is nog enige speling mogelijk.

De definitieve inrichting van de centrumring en de geluidssanering zijn volgend op de (getemporeerde) grondexploitaties.

Sportpark

Medio 2023 is het stedenbouwkundig plan Sportpark vastgesteld. Op dit moment wordt het perspectiefgebied verder uitgewerkt en voorbereid op uitvoering. Daartoe is o.a. het raadsvoorstel financiële- en ontwikkelstrategie Sportpark in voorbereiding (beoogd raad juni 2026), waarin ingegaan wordt op de benodigde kredieten. Er zijn nog geen subsidies die het project binden aan gestelde voorwaarden. Vanwege de integraliteit van de gebiedsontwikkeling (en de samenhang van de onderdelen) is temporiseren lastig uitvoerbaar.

Hilversumse Meent

De plannen van de Hilversumse Meent zijn nog in een voorfase. Temporisering is onbeperkt. Op 4 maart 2026 is het Programma van Eisen (PvE) voor het stedenbouwkundig plan in de gemeenteraad vastgesteld. Dit PvE vormt daarmee een tussenstap naar het stedenbouwkundig plan, dat naar verwachting in oktober 2026 aan de gemeenteraad wordt aangeboden voor vaststelling. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor vervolgstappen. Eerst moet het omgevingsplan worden gewijzigd en pas daarna kunnen bouwplannen worden ingediend. Naar verwachting kunnen bouwplannen op z'n vroegst in 2028 worden ingediend. Er is nog geen planning voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de voorgestelde locaties, wat de mogelijkheden tot temporisering onbeperkt maakt. Temporisering maakt echter wel dat de woningproductie zal achterblijven.

Overig

Voor de verwervingskosten in relatie tot Bruisend Hart geldt dat de verwerving is gebonden aan termijnen. De boekwaarde op grond en opstellen is boekhoudkundig neutraal, effecten gaan pas optreden als de waarde vervalt door werkelijke herontwikkeling. De keuze op welk moment de grondexploitatie Bruisend Hart te openen staat daardoor open. Het coalitieakkoord bevat reeds de beslissing om Bruisend Hart te temporiseren.

Met betrekking tot het perspectiefgebied Circusterrein zijn de keuzemogelijkheden legio. Planuitwerking en (financiële) kaders hierbij moeten nog opgesteld worden, waardoor een (indicatieve) grondexploitatie ook nog geen onderdeel is van de MPG 2026. Het college heeft in 2025 bij het opstellen van de VJN2025 besloten dat de visievorming voor het gehele Circusterrein meerdere jaren in beslag zal nemen. De complexe variëteit aan ruimtelijke aspecten en zowel maatschappelijke belangen als belangen van omwonenden en bedrijven, vraagt in de visievorming een zorgvuldige, integrale planvorming en een brede participatie. De Gemeente Hilversum is voornemens in 2028 te starten met de visievorming.

Inhoudelijke optimalisatie

Inhoudelijke optimalisatie richt zich op het verbeteren van het financieel resultaat of financieringsbehoefte van een gebiedsontwikkeling door inhoudelijke aanpassingen te doen in het project. Hierbij kan gedacht worden aan de uitbreiding van het woonprogramma of het schrappen van bepaalde onderdelen of eisen.

Optimalisatie is het makkelijkst te realiseren in gebiedsontwikkelingen waar de kaders en randvoorwaarden nog vastgesteld moeten worden. Hierbij kan het eerst gedacht worden aan het perspectiefgebied Circusterrein.

De stedenbouwkundige plannen voor Stationsgebied en Sportpark zijn reeds door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan voor Bruisend Hart is in 2024 aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Het bestemmingsplan van Stationsgebied is reeds onherroepelijk. Dit maakt dat voor inhoudelijke optimalisatie in het Stationsgebied ook de vaststelling van een aangepast bestemmingsplan (nu omgevingsplan) noodzakelijk is. Aanpassing en inhoudelijke optimalisatie van stedenbouwkundige plannen is eenvoudiger en uiteraard mogelijk per raadsbesluit, maar ligt niet perse voor de hand.

Ook voor het Bruisend Hart wordt nu gewerkt aan producten die de kaders en randvoorwaarden schetsen van de toekomstige ontwikkeling. Deze zijn echter ook de onderlegger van het lopende verwervingsproces. Hetzelfde geldt voor de Koninginneweg als onderdeel van het perspectiefgebied Stationsgebied. De huidige plannen zijn ook daar de onderlegger van het lopende verwervingsproces. Aanpassing/optimalisatie van de plannen staat op gespannen voet met de lopende verwervingsprocessen. Na complete verwerving lijkt het makkelijker om plannen te optimaliseren. Al moet er daarbij wel aandacht zijn voor de (dan) in het verleden overeengekomen verwervingsprijzen, die mogelijk werden bepaald door geboden (bouw)mogelijkheden van voor de optimalisatie.

Daarbij gaan de bouwplannen rond het Stationsplein (onderdeel van het perspectiefgebied Stationsgebied) richting uitvoering. Verdere optimalisatie lijkt daardoor niet erg voor de hand te liggen. Ook optimalisaties aan de gewenste ondergrondse fietsenstalling, bijvoorbeeld afschalen van de capaciteit om kosten te besparen, gaan gepaard met gevolgen voor de planning.

Na vaststelling van het Programma van Eisen voor het stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied van de Hilversumse Meent wordt in de ontwerpfase gekeken waar nog optimalisaties in het ontwerp van het multifunctioneel woonzorgcomplex en het parkeergebouw te halen zijn, die zorgen voor een beter financieel resultaat. Ook wordt onderzocht welke dekking voor de investeringen in het gemeentelijk vastgoed mogelijk is.

Grip en sturing

De ambities van de gemeente op het vlak van gebiedsontwikkeling zijn hoog. De effecten van deze ambities op de drie geselecteerde kengetallen die de financiële positie van de gemeente het meest bepalen aangaande gebiedsontwikkelingen zijn dan ook duidelijk te zien (hoofdstuk 4). Twee van de drie kengetallen (schuldquote en grondexploitatie) zijn in aanvang zeer gezond en beginnen in categorie A. De schuldquote zal al snel in categorie B geraken en op termijn ruim in categorie C. De schuldquote inclusief stresstest belandt op termijn nog verder in categorie C. Het derde kengetal, de solvabiliteitsratio, laat in aanvang al een ander beeld zien. De solvabiliteitsratio start in categorie C en de ambities met betrekking tot gebiedsontwikkelingen duwen dit kengetal in verder in categorie C.

Waar de ontwikkeling van de kengetallen enerzijds duidelijk zichtbaar de effecten van de ambities van de gemeente op de financiële positie laten zien, moeten er anderzijds nog vele besluiten door de gemeenteraad genomen worden die overeenstemmen met de ambities die ten grondslag liggen aan de MPG 2026. Van de totale benodigde financieringsbehoefte is op dit moment slechts 42% door de raad vrijgegeven en in uitvoering. Dit betekent dat 58% van de financieringsbehoefte nog voor besluitvorming aan de raad moet worden aangeboden. De gemeenteraad heeft hiermee nog ruim de mogelijkheid om bij deze besluitvorming ook de gevolgen op de financiële positie van de gemeente in hun overwegingen mee te nemen.

Daarbovenop komt dat, vooral voor de ambities die nog ter besluitvorming aan de raad moeten worden aangeboden, nog aanvullende dekking gezocht moet/kan worden in de vorm van bijvoorbeeld subsidies. Deze zijn op dit moment niet bekend en daardoor ook geen onderdeel van de MPG 2026, maar dit zal een positief effect hebben op de financiële positie van de gemeente. Ook geldt voor veel onderdelen dat alsnog door de raad besloten kan worden om deze te temporiseren. Voor (onderdelen van) perspectiefgebieden waar de kaders en randvoorwaarden reeds zijn vastgesteld, zal voor de uitvoering nog steeds besluitvorming door de gemeenteraad noodzakelijk zijn. Waarbij de effecten op de financiële positie van de gemeente opnieuw in de overweging meegenomen kan worden.

Bronnenlijst

ABF Research (2025). Primos-prognose 2025. Verkregen via:

<https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>

ABN AMRO (2025a). Huizenprijzen stijgen nog meer dan verwacht. Verkregen via:

<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-oktober-2025.html>

ABN AMRO (2025b). Woningmarktmonitor. Verkregen via:

<https://www.abnamro.com/nl/nieuws/woning-markt-monitor>

CBS (2025a). Huizenprijzen in bijna alle gemeenten gestegen. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/47/huizenprijzen-hoger-in-bijna-alle-gemeenten>

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/47/huizenprijzen-hoger-in-bijna-alle-gemeenten>

CBS (2025b). Inflatie 3,3 procent in 2025. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/03/inflatie-3-3-procent-in-2025>

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/03/inflatie-3-3-procent-in-2025>

Cushman & Wakefield (2025). Oplopende schaarste kantoren op toplocaties. Verkregen via:

<https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/news/2025/01/worsening-scarcity-of-offices-in-prime-locations>

De Nederlandsche Bank (2025). De stand van onze economie. Verkregen via:

<https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/>

European Commission (2025). Economic forecast for Netherlands. Verkregen via: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/netherlands/economic-forecast-netherlands_en

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/netherlands/economic-forecast-netherlands_en

Gemeente Amsterdam (2024). Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023, factsheets per

gemeente. Verkregen via: <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/wimra-2023-factsheets-per-gemeente>

Gemeente Hilversum (2025). Monitor Economie 2025. Verkregen via:

<https://omgevingsvisie.hilversum.nl/economischevisie/documenten+economie/default.aspx?id=2918184>

Hilversum in Cijfers (2025). Bevolking. Verkregen via:

<https://hilversum.incijfers.nl/dashboard/bevolking>

ING (2025a). Commerciële vastgoedmarkt zet kleine stap richting herstel. Verkregen via:

<https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/vooruitzicht-real-estate>

ING (2025b). De Nederlandse Woningmarkt. Verkregen via:

<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/nederlandse-woningmarkt>

Kadaster (2025). Investeerders 3e kwartaal 2025: woningbezit investeerders neemt verder af.

Verkregen via: <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2025-woningbezit-investeerders-neemt-verder-af>

Metafoor (2025). Outlook Grondexploitaties 2026. Verkregen via:

<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2026/>

NVM (2025). Analyse Woningmarkt 4e kwartaal 2025. Verkregen via:
<https://www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf>

Pararius (2025). Uitponding zet door: huurmarkt krimpt verder. Verkregen via:
<https://www.pararius.nl/nieuws/uitponding-zet-door-huurmarkt-krimpt-verder>

Rabobank (2025). Kwartaalbericht Woningmarkt: geen afkoeling ondanks meer aanbod. Verkregen via: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011508452-kwartaalbericht-woningmarkt-geen-afkoeling-ondanks-meer-aanbod>

Rijksoverheid (2025). Economische ontwikkelingen. Verkregen via:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag/economische-ontwikkelingen>

Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.
Boekwaarde	De waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen via werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten.
Bouwrijp maken	De grond bewerken zodat deze bebouwd kan worden, waaronder het aanleggen van een bouwweg en riolering naar de bouwvelden.
GEM	Grondexploitatiemaatschappij. Private- en publieke partijen bundelen elkaars krachten in deze vorm van grondbeleid.
Grondexploitatie	Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen, ook bekend als grex.
MPG	Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen.
Netto Contante Waarde	De som van alle toekomstige kasstromen op contante waarde. De kosten en opbrengsten worden vergeleken o.b.v. de huidige waarde.
Perspectiefgebieden	Gebiedsontwikkelingen waarin de gemeente een belangrijke rol in de ontwikkeling speelt door grondeigendom, een uitzonderlijk grote financiële betrokkenheid heeft en daarbij ook een belangrijke financiële risicodrager is.
Verwerving	Het verkrijgen van, in dit geval, gronden en/of opstallen.
Woonrijp maken	Het inrichten van de openbare ruimte voor definitief gebruik.