

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1730252
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Armand van Geijlswijk
telefoonnummer: 035 629 1173

onderwerp: Meerjaren prognose gebiedsontwikkelingen (MPG) 2025

Voorstel

1. De Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025 (MPG 2025) vast te stellen als achtergrond waartegen projectbesluiten met betrekking tot gebiedsontwikkelingen in het komende jaar kunnen worden genomen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
MPG 2025	De audit en rekeningen commissie behandelt de MPG tijdens haar vergadering van 9 april 2025.	9 april 2025	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten; 16 april 2025	Gemeenteraad 14 mei 2025

Samenvatting

De gemeente Hilversum koestert hoge ambities en dit zien we terug in ambitieuze plannen zoals het stedenbouwkundig plan van het Sportpark. Een intensiever programma met een nieuwe, brede spoorse onderdoorgang naar Laapersveld gaat gepaard met een grotere financieringsbehoefte. Het sportcomplex maakt als opstalontwikkeling geen deel uit van de MPG, maar heeft effect op de totale gemeentefinanciën. Naast de ambities ten aanzien van de gebiedsontwikkelingen wordt in de komende periode fors geïnvesteerd in de openbare ruimte, mobiliteit en onderwijshuisvesting (IHP). In de opmaat van de voorjaarsnota 2025 zien we eveneens een stijgende trend in de (exploitatie) begroting ontstaan. Het toenemende volume van de investeringsportefeuille in combinatie met de stijgende kosten in de exploitatie maakt duidelijk dat de uitgezette strategie ten aanzien van de gebiedsontwikkelingen aanzienlijk invloed heeft op de gemeentelijke begroting. Op grond van motie 21-87 [“Financiële risico’s beperken”](#) en het behouden van een verantwoorde begroting wordt verkennend, middels de MPG 2025, de kansen en mogelijkheden aan de raad voorgelegd. De MPG geeft inzicht in de financieringsbehoefte, de financiële positie en de beleidsmatige en financiële mogelijkheden per gebied. Het wijzigen van de uitgezette strategie ligt nu niet ter besluitvorming voor. De MPG 2025 biedt de basis voor de te maken keuzes richting het bredere kaderstellende gesprek dat plaatsvindt met de voorjaarsnota 2025 als opmaat naar de Programmabegroting 2026.

Inleiding

Hilversum kent zes grote gebiedsontwikkelingen die zich in verschillende stadia van voorbereiding en/of uitvoering bevinden: Stationsgebied, Arenapark, Bruisend Hart, Anna’s Hoeve, Circusterrein en Crailo. De

komende periode worden aan uw raad politieke keuzes voorgelegd ten aanzien van deze ontwikkelingen. De MPG 2025 biedt hiervoor per gebiedsontwikkeling op een transparante wijze algeheel inzicht in de stand van zaken, de financieringsbehoefte en het effect daarvan op de financiële positie ter bevordering van een zorgvuldige afweging voor de (middel)lange termijn. Het Sportcomplex dat op de locatie van het Sportpark is voorzien zal in de raadsvergadering van juli 2025 worden geagendeerd. Omdat het geen gebiedsontwikkeling betreft maakt het geen deel uit van de MPG. Kleinere ontwikkelingen als Kerkbrink passen ook niet in de MPG. Het kan uiteraard wel zo zijn dat toekomstige ontwikkelingen als perspectiefgebied worden toegevoegd aan de MPG, denk daarbij bijvoorbeeld aan De Meent.

Met de MPG 2025 stijgt de financieringsbehoefte ten opzichte van de MPG 2024. De stijging is voornamelijk gerelateerd aan het indexeren naar prijspeil 1 januari 2025 en het actualiseren van de kostenramingen in het Stationsgebied. De verhoogde financieringsbehoefte zorgt voor minder gunstige kengetallen ten aanzien van de schuldquote en solvabiliteit.

Het door de raad in 2019 vastgestelde grondbeleid (2019) markeerde een verandering voor de gemeente van een beheerorganisatie naar een organisatie die situationeel actief grond- en vastgoedbeleid voert. Het willen faciliteren van goede initiatieven in de stad is een beleid dat al langer wordt gevoerd. Bij elkaar leidt dat tot een portfolio die groter wordt. Eventuele keuzes met het oog op verbetering van de financiële positie van de gemeente worden nu niet op grond van deze MPG 2025 voorgesteld.

De MPG biedt een basis voor mogelijke keuzes en de kansrijkheid per project maar raakt gelijktijdig de gehele begroting. Het bredere kaderstellende gesprek vindt daarom plaats met de voorjaarsnota 2025 waarbij de MPG 2025 integraal ten opzichte van de overige ambities wordt afgewogen ter bepaling van de financiële strategie. Op projectniveau komen deze keuzes vervolgens bij de geplande kaderstellende documenten, zoals bijvoorbeeld het vaststellen van omgevingsplannen, aan de orde.

Het college biedt uw raad de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025 inclusief GEHEIME BIJLAGE PERSPECTIEFGEBIEDEN onder oplegging van geheimhouding aan (op grond van artikel 87 en 88 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid). De geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen (artikel 89 Gemeentewet).

Probleemstelling/doel

Met een vastgestelde MPG 2025 definieert de raad de achtergrond waartegen projectbesluiten in het komende jaar worden afgezet en krijgt de raad inzicht in de financieringsbehoefte van de gebiedsontwikkelingen, de invloed hiervan op de financiële positie en inzicht in de mogelijkheden tot aanpassing.

Argumenten

- 1.1 *De MPG 2025 is gebaseerd op kaders van de raad en bevat geen (nieuwe) politieke keuzes.*
Voor alle perspectiefgebieden zijn de benodigde, in de begroting reeds opgenomen en nog niet in de begroting opgenomen, financiële middelen voor de komende 10 jaar op een rij gezet. Alle grondexploitaties en investeringen zijn, waar nodig, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2025.
- 1.2 *De MPG 2025 past voorzichtigheid toe ten aanzien van de marktontwikkeling.*
In de MPG zijn 2 scenario's uitgewerkt. In de eerste instantie wordt gerekend vanuit een realistisch scenario waar vervolgens rekening wordt gehouden met verslechterende toekomstige (markt) ontwikkelingen; de zogenaamde stresstest. De marktontwikkeling is op dit moment een onzekere factor en op deze wijze wordt voorzichtigheid toegepast. De bepaling van de financiële positie is tevens afhankelijk van investeringsvoornemens buiten de perspectiefgebieden om. Als doorontwikkeling van de MPG is in 2024 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2024 met een investeringsportefeuille van circa € 80 mln. verwerkt. In de MPG 2025 wordt dit geacht deel uit te maken van de ontwikkeling van de activapositie en is dit niet afzonderlijk in beeld gebracht.

1.3 Kengetallen minder gunstig en het weerstandsvermogen blijft boven het minimaal afgesproken niveau om tegenvallende resultaten op te vangen.

Het uitvoeren van de voorgenomen plannen als opgenomen in de MPG 2025 leiden in beide scenario's tot een verslechtering van de financiële kengetallen. Het kengetal grondexploitatie in beide scenario's blijft desondanks onder de 20% en blijft daarmee in categorie A. De netto schuldquote wordt minder gunstig en komt in categorie C. De solvabiliteitsratio bevindt zich gedurende de gehele looptijd in categorie C en daalt in het jaar 2028 aanzienlijk verder als gevolg van opening van een verlieslatende grondexploitatie. De gemeente Hilversum heeft zelf, via de aangenomen motie "[Financiële risico's beperken](#)" (M21-87), aangegeven dat getracht moet worden de meest risicovolle categorie C te voorkomen. Met een weerstandsvermogen van circa 8, (en net onder 6 voor de stresstest) waarbij 1 het minimaal afgesproken niveau is, blijft ruim voldoende op niveau om eventuele tegenvallende resultaten analoog aan de stresstest op te kunnen vangen. De berekening van de kengetallen schetst een beeld van de financiële positie op basis van bepaalde uitgangspunten en betreft een momentopname. Daarbij geldt dat wij menen dat de motie een te strak keurslijf vormt en belemmerend kan werken voor de ambities van de gemeente. De position paper die wij tegelijk met deze MPG aan uw raad zenden gaat nader in op welke kengetallen ons college adviseert als richtinggevend te zien. Deze andere beoordeling van de cijfers schetst een meer realistisch en relevanter kader, en laat zien dat er voldoende investeringsruimte bestaat.

1.4 De totale kapitaalslasten stijgen als gevolg van een oplopende schuldpositie.

De langlopende schulden lopen op naar ongeveer € 450 mln. (en € 480 mln. bij stresstest). Het aantrekken van leningen maakt dat de jaarlijkse rente- en de afschrijvingslasten aanzienlijk gaan stijgen en zorgen daarmee voor extra druk op het meerjarenperspectief. Voor het effect op de exploitatiebegroting is enkel voor scenario 1 een schatting gemaakt van de kapitaalslasten. De extra rentelast als gevolg van de projecten in de MPG loopt op naar een bedrag van bijna € 8 miljoen per jaar, waarbij uitgegaan is van een rentetarief van 3%. Een groei van de activa met een bedrag van € 100 miljoen met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 50 jaar brengt € 2,5 miljoen extra afschrijvingslasten per jaar met zich mee.

1.5 Ruimte voor ambities.

De MPG 2025 maakt duidelijk dat Hilversum, indien de motie "Financiële risico's beperken" als maatgevend wordt gezien, op het gebied van financiële draagkracht tegen haar grenzen aanloopt. De grote hoeveelheid complexe projecten leggen hebben gevolgen voor de gemeentelijke financiën en de organisatie. Op grond van deze motie lijkt de groeiende ambitie van de gemeente Hilversum lijkt daarmee aan banden te worden gelegd, gezien de ontwikkeling van de kengetallen en de impact op de financiële positie. Volgens de door ons college in de position paper voorgestelde richtlijn is er voldoende ruimte om de gemeentelijke ambities uit te voeren.

Kanttekeningen

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

Met de doorrekening in de MPG 2025 wordt verondersteld dat de algemene reserve en de reserve stedelijke ontwikkeling zich ontwikkelen conform de begroting 2025. Of de reserves op deze manier zich blijven ontwikkelen is afhankelijk van diverse factoren zoals bijvoorbeeld de uitvoering van de exploitatiebegroting op basis van bestaand beleid maar mogelijk ook toekomstige beleidsmatige- en autonome ontwikkelingen. Waar bij de start van dit college in eerste instantie voor de algemene reserve uit werd gegaan van een groei van zo'n € 40 mln. ter versteviging van de financiële positie van de gemeente t.b.v. van de gebiedsontwikkelingen is dit met de vaststelling van de programmabegroting 2024 omlaag bijgesteld. De stedelijke reserve heeft specifieke doelstellingen: het wennen aan de toekomstige kapitaalslasten voortvloeiend uit

gebiedsontwikkelingen en het dekken van verlieslatende gebiedsontwikkelingen. De herijking van de jaarlijkse dotatie aan de reserve stedelijke ontwikkeling is eveneens een belangrijke keuze in de financiële strategie.

1.2 *Verbeterde basis financiële analyse geeft minder gunstige kengetallen.*

In de vorige MPG werd een iets te rooskleurig beeld geschetst. De doorkijk naar de komende jaren is nu gebaseerd op de meerjarige balans zoals opgenomen in de begroting 2025 en de werkelijke eindbalans van 2024. Per saldo geeft dit een nadeliger doch meer realistisch beeld.

1.3 *Het geïsoleerd beoordelen van enkel de solvabiliteitsratio leidt tot een te negatief beeld ten opzichte van de realiteit.*

In de position paper die gelijktijdig aan uw raad wordt aangeboden wordt nader ingegaan op de relevantie van de solvabiliteitsratio. De solvabiliteitsratio gaat uit van een waardering tegen historische kostprijs waardoor dit kengetal altijd ongunstiger wordt weergegeven. Doordat activa (het bezit) tegen aanschafwaarde conform BBV is gewaardeerd, valt ook automatisch het eigen vermogen lager uit (stille reserves). Voor de bepaling van de financiële positie, wordt daarom de solvabiliteitsratio in combinatie met de ratio weerstandsvermogen beoordeeld. In hoeverre het raadzaam is om aan de solvabiliteitsratio vast te houden als leidraad voor de toekomst zal in de position paper worden toegelicht.

1.4 *Er is voor de risicoschatting nog niet gerekend op basis van cijfers uit de jaarrekening 2023.*

In alle scenario's is gerekend met het bedrag aan risico's zoals dat in de jaarrekening 2023 is vermeld. Het is vanzelfsprekend dat met de voorgenomen investeringen, de voorgenomen gebiedsontwikkelingen, het bedrag aan risico's belangwekkend zal gaan stijgen. Dit heeft een nadelig effect op de ontwikkeling van het weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen blijft desondanks gezond.

1.5 *Vanuit oogpunt financiële strategie moeten keuzes richting de voorjaarnota 2025 gemaakt worden.*

De ontwikkeling van de kengetallen en de verslechtering van de financiële positie maakt duidelijk dat de eerder voorgenomen financiële strategie geactualiseerd moet worden. De actualisatie van de financiële strategie ligt niet ter besluitvorming voor in deze MPG, maar daarop zal in de position paper nader worden ingegaan. De MPG 2025 biedt de basis voor de te maken keuzes richting het bredere kaderstellende gesprek dat plaatsvindt met de voorjaarsnota 2025 waarbij de MPG 2025 integraal ten opzichte van de overige ambities wordt afgewogen als opmaat naar de Programmabegroting 2026.

Financiën, middelen & capaciteit

De vaststelling van de MPG 2025 heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De financiering van gebiedsontwikkelingen verloopt via het aantrekken van langlopende leningen. Financieringsvoorstellen worden separaat ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het financieren met langlopende leningen is een gangbare manier om investeringen die lang mee gaan te kunnen betalen. Hoe dit de toekomstige financiële positie van de gemeente Hilversum beïnvloedt, is inzichtelijk gemaakt met behulp van de financiële kengetallen, de weerstandscapaciteit, het weerstandsvermogen en de langlopende schulden. Daarnaast is het effect op de begroting doorgerekend in de vorm van stijgende kapitaalslasten.

Uitvoering

MPG 2025 geeft inzicht in de financieringsbehoefte van de gebiedsontwikkelingen op basis van bekende kaders, inzicht in de effecten daarvan op de financiële positie van de gemeente en inzicht in de knoppen

die dit geheel kunnen beïnvloeden. De beslissing te draaien aan de knoppen om de financiële positie van de gemeente te beïnvloeden is er één die de raad kan nemen naar aanleiding van de MPG 2025. Afhankelijk van de fase waarin de gebiedsontwikkeling zich bevindt zijn er meer of minder knoppen beschikbaar. Voorstellen tot aanpassingen op individueel projectniveau lopen mee in de reguliere planning- en control cyclus. Naast het verkennen van de kansen en mogelijkheden binnen de gebiedsontwikkelingen wordt richting de programmabegroting 2026 aan de hand van de voorjaarsnota 2025 de groei in de vermogensontwikkeling ten opzicht van de financieringsbehoefte verkend. De financiële strategie wordt daarop aangescherpt. Het college is voornemens om zelf met een aantal oplossingsrichtingen van algemene aard te komen bij de behandeling van de voorjaarsnota 2025. Op het niveau van de verschillende perspectiefgebieden worden aansluitend concrete oplossingsrichtingen voorgesteld bij geplande kaderstellende besluiten.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, de gemeentesecretaris,	25 maart 2025 de burgemeester,
---	-----------------------------------

mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top
-------------------------	--------------------------

Bijlage(n)

1. Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025
2. GEHEIME bijlage perspectiefgebieden