

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1943015
afdelingsnaam: Ruimtelijke Ontwikkeling
steller: Miriam Wijnands
telefoonnummer: 035-6291522

onderwerp: Openen grondexploitatie Koninginneweg

Voorstel

1. De grondexploitatie Koninginneweg te openen per 1 januari 2026 met een tekort op netto contante waarde van € 6.803.000;
2. De tot en met 31 december 2025 aangekochte panden en overige gemaakte kosten op het krediet 'WVG Koninginneweg' in te brengen in de grondexploitatie tegen grondwaarde voor een bedrag van € 2,71 miljoen, het restant van het krediet ad € 6,21 miljoen te laten vrijvallen en het krediet 'WVG Koninginneweg' daarna af te sluiten;
3. Het saldo van de uitgaven op het voorbereidingskrediet Planvoorbereiding Koninginneweg tot en met 31 december 2025 in te brengen in de grondexploitatie en het voorbereidingskrediet Planvorming Koninginneweg daarna af te sluiten;
4. Een bedrag van € 6,26 miljoen uit de reeds ontvangen subsidie uit de Woningbouwimpuls in de grondexploitatie Koninginneweg in te brengen;
5. Het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie te dekken door een aanvullende toevoeging aan de bestaande verliesvoorziening 'Planexploitaties' op basis van de geprognosticeerde netto contante waarde GREX Koninginneweg van € 6.803.000 te dekken uit de algemene reserve en dit bij de Voorjaarsnota 2026 te verwerken in de begroting.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Openen grondexploitatie Koninginneweg	Openen van een nieuwe grondexploitatie	Commissie RO-Projecten 15 april 2026	Commissie RO-Projecten 15 april 2026	Raad 13 mei 2026

Samenvatting

Met uw besluit bij het voorstel met zaaknummer 781453, behandeld in uw raadsvergadering van 15 september 2021, is de [Uitvoeringsnota Stationsgebied](#) vastgesteld. Dit besluit legde de basis voor de financiering en uitvoering van alle deelprojecten binnen het Stationsgebied. Beslispunt 6 betrof het nemen van een principebesluit tot onder meer het openen van de grondexploitatie Koninginneweg in 2025. Aan de raad wordt nu voorgesteld om de grondexploitatie Koninginneweg te openen en de bijbehorende administratieve besluiten te nemen zodat met de uitvoering kan worden gestart.

Tot en met 31 december 2025 zijn panden aangekocht met het oog op deze grondexploitatie. Nu deze daadwerkelijk geopend wordt worden deze panden ingebracht. Van de waarde is reeds € 12 miljoen afgeboekt, het restant van de waarde van € 2,7 miljoen wordt overgeboekt naar de kosten van de

grondexploitatie. Ook plankosten die al zijn gemaakt horen in de grondexploitatie en worden overgeboekt.

De gemeente heeft reeds een bedrag WBI-subsidie ontvangen voor de bouw van woningen rond het station, daarvan wordt € 6,26 miljoen overgeboekt naar de opbrengsten van de grondexploitatie.

Samen met alle overige kosten en opbrengsten blijft er een tekort over van € 7,8 miljoen in 2031, dat is de eindwaarde. Door dit bedrag met 2% per jaar terug te rekenen naar 1 januari 2026 ontstaat de netto contante waarde, die bedraagt € 6,8 miljoen tekort. De gemeente is verplicht om dat bedrag nu opzij te zetten om het tekort te dekken als het project gereed is. Dat is de verliesvoorziening.

Inleiding

Sinds de vaststelling van de Uitvoeringsnota Stationsgebied zijn verschillende deelprojecten opgestart zoals de verplaatsing van het busstation en de sloop van de kelder van het GAK-gebouw. Met het openen van de grondexploitatie Stationsplein is een aanvang genomen met de ontwikkeling van de woningen in het deelgebied. Nu een groot deel van de woningen voor het deelproject Koninginneweg is aangekocht en het moment komt dat de eerste woningen gesloopt zullen worden is het nu ook tijd voor het openen van de grondexploitatie Koninginneweg per 1 januari 2026, voor de ontwikkeling van de blokken 4 tot en met 7 en de parkeergarage.

Bij uw [besluit](#) van 15 september 2021 luidde het beslispunt 6g betreffende de Koninginneweg:

6. *Een principebesluit te nemen met betrekking tot en daarvoor de onderstaande kredieten in de begroting op te nemen als sterretjespost:*

g. *De grondexploitatie Koninginneweg in 2025 te openen met een geprognosticeerd tekort van € 16,5 mln. (Peildatum juni 2021) en dit tekort te dekken uit de algemene reserve.*

Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid de verplichting tot geheimhouding opgelegd voor de informatie opgenomen in de rapportage grondexploitatie Koninginneweg. De geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen (artikel 89 Gemeentewet). Het openbaar maken van de informatie kan de onderhandelingspositie van de gemeente in de projecten schaden en leiden tot economisch nadeel.

Probleemstelling/doel

Met het vaststellen van de grondexploitatie voor de Koninginneweg kan nu, na enkele jaren van planvorming en grondaankopen, een start worden gemaakt met het slopen van de gebouwen en de uitvoering van het deelproject.

Argumenten

1.1 Een herontwikkeling van deze omvang is over het algemeen verliesgevend

Door de sloop van bestaande opstallen vindt kapitaalvernietiging plaats. Dat kan, samen met de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, niet terugverdiend worden uit de grondverkoop. De parkeerkelder draagt bij aan het verlies.

1.2 Voor de uitvoering van de sloop, het bouwrijp maken, verkoop van gronden en het woonrijp maken is het openen van een grondexploitatie nodig.

Volgens de planning van het project is het nodig om in 2026 te starten met de sloop van de panden om ruimte te creëren voor de verlegde Centrumring met als gevolg een autoluwe Stationsstraat, en zodoende op het Stationsplein voldoende ruimte te hebben voor het gebruik van de te bouwen ondergrondse fietsenstalling.

2.1 Deze panden zijn aangekocht met het oog op het openen van een grondexploitatie.

De percelen aan de Koninginneweg zijn afgewaardeerd naar toekomstige grondwaarde en de opbrengstwaarde van de panden die worden verhuurd. Vanwege het voornemen tot sloop en de

verwachting dat hier in 2026 toe wordt besloten was de accountant van mening dat de boekwaarde per 31-12-2025 te hoog was en moest worden afgewaardeerd. De waarde waarmee de percelen en panden zijn opgenomen is berekend op € 2,71 miljoen. Zie ook Collegebrief afwaardering panden aankoop Koninginneweg (zaaknummer [1917998](#)).

2.3 Het restant van krediet dat uw raad ter beschikking heeft gesteld voor de aankoop van deze panden is niet meer noodzakelijk.

Nu de panden zijn ingebracht in de grondexploitatie en de aankoop van de laatste panden vanuit de grondexploitatie zal gebeuren valt het restant van het krediet vrij. De aankoop van de resterende panden is begroot binnen de grondexploitatie.

3.1 Volgens BBV, artikel 5.3.2 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de BBV Commissie mogen voorbereidingskosten maximaal vijf jaar als investering worden opgenomen. Daarna moeten deze kosten onderdeel worden van een actieve grondexploitatie. Om te voorkomen dat we op deze kosten moeten afschrijven, is het belangrijk dat we nu het krediet in de GREX opnemen. Dit krediet betreft de plankosten.

4.1 De WBI-subsidie is toegekend om het tekort in het totale Stationsgebied te dekken.

Van het totale toegekende bedrag van € 6.505.155 zal € 250.000 worden besteed bij de Korte Noorderweg. Het restant van € 6.255.155 wordt ingezet om een deel van het tekort op de grondexploitatie Koninginneweg te dekken.

5.1 Bij het openen van een verlieslatende grondexploitatie is het treffen van een verliesvoorziening verplicht.

De voorziening wordt op grond van artikel 63 lid 7 BBV gewaardeerd tegen de contante waarde van dit verlies. Bij het bepalen van de voorziening tegen contante waarde wordt de eindwaarde door middel van de disconteringsvoet (2%) contant gemaakt naar de waarde van nu.

Kanttelingen

1.1 Dit resultaat is inclusief een optimalisatie in het woningprogramma

In de grondexploitatie is ten opzichte van de [Raadsinformatiebrief 2023-68](#) inzake Programmatische uitgangspunten stationsgebied en beantwoording motie Stationsgebied M21-13 een optimalisatie doorgevoerd door 23 dure huurwoningen te vervangen door 17 dure koop. Zo is binnen hetzelfde volume een meeropbrengst van € 1,0 miljoen mogelijk gemaakt.

5.1 In de uitvoeringsnota werd in 2021 een voorzien tekort genoemd van € 16,5 miljoen op prijspeil 2021.

In de MPG 2025 was de te openen grondexploitatie opgenomen tegen een tekort van € 20,9 miljoen op eindwaarde en € 19,0 miljoen netto contante waarde. In navolging van de afwaardering van de reeds aangekochte panden op de Koninginneweg tot en met 2025 en de gedane afwaardering ten laste van de Jaarrekening 2025 is het resultaat in de grondexploitatie Koninginneweg met € 12,2 miljoen veranderd. Zie ook Collegebrief afwaardering panden aankoop Koninginneweg (zaaknummer [1917998](#)).

In de tweede helft van 2025 zijn zowel de kosten als opbrengsten geheel opnieuw berekend waardoor de berekening weer aansluit op de huidige marktomstandigheden. Met name de kosten van materialen voor de aanleg van wegen en bouw van woningen zijn in de tussenliggende jaren gestegen waardoor het resultaat nu wat lager is.

5.2 Het resultaat van het project kan nog wijzigen gedurende de looptijd.

Het project kent nog de nodige risico's en kansen. De aankoopprijs voor de middels onteigening te verkrijgen panden wordt door de rechtbank vastgesteld en kan hoger zijn dan nu in de grondexploitatie is geraamd, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken kunnen hoger of lager uitvallen, de aanbesteding van de verkoop van de bouwgrond kan negatief of positief verlopen.

Deze risico's zijn inherent aan grote projecten. Middels voortgangsrapportages en de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie houden wij uw raad hiervan op de hoogte.

5.3 Door gebruik te maken van de NCW moet de gemeente jaarlijks de verliesvoorziening aanvullen voor de factor waartegen contant is gemaakt.

Bij grondexploitaties is dit vanaf 2016 2% conform de stellige uitspraak van de commissie BBV. In het eerste jaar betekent dat een toevoeging van € 0,35 miljoen.

Financiën

Een groot deel van het verlies is reeds genomen door het afwaarderen van de in te brengen gronden in boekjaar 2025. Uw raad is daarover geïnformeerd met een [collegebrief](#).

Volgens het BBV dient bij het openen van een grondexploitatie het verwachte resultaat integraal in de begroting en jaarrekening te worden verantwoord. Dit betekent dat een verlieslatende grondexploitatie direct voorzien moet worden door het vormen van een verliesvoorziening. Het verwachte verlies van € 6.803.000 op netto contante waarde wordt daarmee direct bij het openen van de grondexploitatie opgenomen ten laste van de algemene reserve. Hiermee wordt voorkomen dat verliezen pas achteraf zichtbaar worden en wordt een realistische en betrouwbare financiële positie van de gemeente gewaarborgd.

De reeds gemaakte lasten zijn reeds verwerkt in de "huidige schuld". Inachtneming van de aannames van de Positon Paper (zie RIB 2025-63) zal het openen/doorgaan van de grondexploitatie Koninginneweg de schuld met € 6,8 miljoen verhogen en daarmee zal de "schuldquote over een tijdshorizon van 10 jaar" verslechteren.

In de gepresenteerde "schuldquote over een tijdshorizon van 10 jaar" in RIB 2025-63 en de Programmabegroting 2026 is deze schuldontwikkeling echter reeds meegewogen. Het openen van de grondexploitatie Koninginneweg heeft derhalve beperkt invloed op de gepresenteerde "schuldquote over een tijdshorizon van 10 jaar"

Uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie kan worden aangevangen met de sloop van de panden, en kan de verdere ontwikkeling van het deelgebied starten. De start van de sloop zal in 2026 plaatsvinden, waarna de rest van het bouwrijp maken kan beginnen. De aanbesteding van de grondverkoop zal worden voorbereid, waarna naar de huidige verwachting in 2029 kan worden gestart met de bouw van de parkeerkelder en de woningen. Het openbaar gebied zal dan in 2031 worden ingericht waarna de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Jaarlijks krijgt uw raad de geactualiseerde grondexploitatie ter vaststelling aangeboden.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

17 maart 2026
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. GEHEIM: Rapportage grondexploitatie Koninginneweg 2026