

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1943022
afdelingsnaam: Ruimtelijke Ordening
steller: Miriam Wijnands
telefoonnummer: 06 24811763

onderwerp: Actualisatie grondexploitaties 2026

Voorstel

1. De ter inzage gelegde geactualiseerde grondexploitatie Stationsplein vast te stellen.
2. Een bedrag ter hoogte van € 4.781.105 te storten in de 'voorziening planexploitaties' ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025 als gevolg van de geactualiseerde grondexploitatie Stationsplein.
3. Een bedrag ter hoogte van € 4.781.105 te onttrekken aan de 'reserve stedelijke ontwikkeling' ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2025, ter dekking van het negatieve resultaat door de toevoeging aan de 'voorziening planexploitaties' (beslispunt 2).
4. De grondexploitatie Anna's Hoeve af te sluiten en het positieve resultaat ten bedrage van € 877.107 ten gunste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2025 als gevolg van het afsluiten van de GREX Anna's Hoeve.
5. De meerjarige effecten op de lasten en baten van de actualisatie van de grondexploitaties te verwerken in de voorjaarsnota 2026.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie grondexploitaties 2026	Actualisatie van de actieve grondexploitaties	Commissie RO-Projecten 15 april 2026	Commissie RO-Projecten 15 april 2026	Raad 13 mei 2026

Samenvatting

Het voorliggende voorstel betreft de in 2026 geactualiseerde grondexploitaties over de totale looptijd van de grondexploitaties. Per 1 januari 2026 is er één lopende grondexploitatie Stationsplein. Aan de raad wordt gevraagd om de in 2026 geactualiseerde grondexploitatie Stationsplein vast te stellen. De grondexploitatie Stationsplein is verlieslatend, de actualisatie laat zien dat deze ten opzichte van 2025 fors naar beneden wordt bijgesteld. Voor een verlieslatende grondexploitatie wordt conform het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) een voorziening gevormd. De dekking van deze toevoeging wordt onttrokken uit de reserve stedelijke ontwikkeling.

De werkzaamheden binnen de grondexploitatie Anna's Hoeve zijn afgerond. De Raad wordt gevraagd deze grondexploitatie af te sluiten. De grondexploitatie Anna's Hoeve kent een positief resultaat. Het eindresultaat is € 877.107 voordelig en wordt geboekt in de jaarrekening 2025.

In een separaat voorstel wordt de raad gevraagd de grondexploitatie Koninginneweg te openen.

Inleiding

Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om financiële gevolgen van de actualisatie te verwerken in de jaarstukken 2025 en in de begroting middels de voorjaarsnota 2026. De actualisatie doen wij alleen op basis van ongewijzigd (door de Raad) vastgesteld beleid. In de actualisatie zijn dus nooit beleidswijzigingen per afzonderlijke grondexploitatie opgenomen. Op deze wijze voorkomen wij dat bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties de Raad impliciet akkoord gaat met beleidswijzigingen.

In de huidige actualisatie zijn twee grondexploitaties opgenomen. De werkzaamheden binnen grondexploitatie Stationsplein zijn in volle gang, de werkzaamheden binnen de grondexploitatie Anna's Hoeve zijn in 2025 vrijwel volledig afgerond; alle woningen zijn opgeleverd en in gebruik genomen.

De grondexploitatie Stationsplein is geactualiseerd op basis van ongewijzigd beleid en wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Voor de restwerkzaamheden binnen grondexploitatie Anna's Hoeve is in het boekjaar 2025 een budget uitgenomen dat in 2026 kan worden gebruikt, waardoor de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Voor de verschillenanalyse 2025 versus 2026 en een gedetailleerde toelichting op de financiële wijzigingen is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2026 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2026, en de individueel geactualiseerde grondexploitaties, zijn geheim en liggen voor raadsleden ter inzage.

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 grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan en de grondexploitatie Stationsplein. 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

Het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie Stationsplein en de grondexploitatie Anna's Hoeve af te sluiten. Met de vaststelling van dit voorstel kunnen de financiële gevolgen van de actualisatie van de grondexploitaties verwerkt worden in de jaarstukken 2025 en meerjarig in de voorjaarsnota 2026.

De ontwikkelingen in de grondexploitaties

In dit raadsvoorstel wordt op hoofdlijnen nader ingegaan op de wijzigingen die invloed hebben op het resultaat. De details van de geactualiseerde grondexploitatie zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties. De toelichtingen worden met dit raadsvoorstel onder geheimhouding meegezonden. Aan de grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties in 2025 en de nu geactualiseerde grondexploitatie 2026. De voorliggende actualisatie is gebaseerd op:

- Indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- Wijzigingen van lasten en baten als gevolg van technische aanpassing
- Verschuivingen van de planningen in tijd en
- Winstname uit grondexploitaties

Parameters

Jaarlijks worden alle uitgangspunten welke gebruikt worden voor de indexering van lasten en baten binnen de grondexploitaties, alsmede het rentepercentage geactualiseerd. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling publiceert jaarlijks de Outlook Grondexploitaties, waarin op onderbouwde wijze ramingen worden gegeven voor diverse parameters die worden gebruikt bij de actualisatie van grondexploitaties.

De gemeente Hilversum hanteert deze publicatie als belangrijkste referentie voor het bepalen van de verwachte kostenstijgingen.

Met ingang van de actualisatie grondexploitaties 2023 is per jaarschijf het percentage kosten- en opbrengstenstijging bepaald, de prognose wordt daardoor accurater voor de resterende looptijd. Met ingang van de actualisatie grondexploitaties 2024 is een aparte parameter voor de plankostenstijging per jaarschijf geïntroduceerd. De rente volgt uit de programmabegroting 2026.

Voor inzage in de hanteerde parameters wordt verwezen naar paragraaf 1.4 van de Nota actualisatie grondexploitaties en bijbehorend Toelichting Indexatie en prijsontwikkelingen.

Argumenten

1.1 *De ter inzage gelegde geactualiseerde grondexploitatie Stationsplein vast te stellen.*

Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het verwerken van de resultaten in de jaarrekening is een wettelijke verplichting.

2.1 *Dotatie voorziening planexploitaties*

Het verlies van de grondexploitatie Stationsplein bedraagt per 1 januari 2026 € 8.620.381 tegen contante waarde. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat voor verlieslatende grondexploitaties een verliesvoorziening moet worden getroffen. Conform financieel beleid worden verlieslatende grondexploitaties gewaardeerd tegen de netto contante waarde. Het saldo op eindwaarde is gelijk aan een bedrag van € 8.620.381 (NCW) wanneer dit per 01-01-2026 wordt uitgedrukt. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie wordt jaarlijkse 2% rente bijgeschreven op de voorziening, zodat de voorziening eind 2029 een saldo heeft gelijk aan de eindwaarde van de grondexploitatie. De voorziening planexploitaties bedroeg op 31 december 2025 € 3.839.279. Als gevolg hiervan dient een bedrag van € 4.781.105 te worden gestort ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025.

3.1 *Onttrekking Reserve Stedelijke Ontwikkeling*

De voorgestelde onttrekking van circa €4,8 miljoen uit de Reserve Stedelijke Ontwikkeling is in lijn met Motie M24-97 en de in april 2026 vastgestelde Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2025-2028. Motie M24-97 stelt dat verliezen op grondexploitaties met maatschappelijk rendement uit deze reserve worden gedekt. Met deze onttrekking wordt het tekort in het jaarrekeningresultaat 2025, dat ontstaat door de toevoeging aan de voorziening voor de verlieslatende grondexploitatie Stationsplein (beslispunt 2) gedekt.

4.1 *Grondexploitatie Anna's Hoeve afsluiten*

Het project Anna's Hoeve is grotendeels afgerond; momenteel worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd. In het boekjaar 2025 is voor deze werkzaamheden administratief een budget van € 99.000 ten laste van de grondexploitatie aangemaakt. De grondexploitatie hoeft dus niet voor deze restwerkzaamheden geopend te blijven en kan daarmee worden afgesloten.

De grondexploitatie Anna's Hoeve kent een positief resultaat ten bedrage van € 877.107. Dit resultaat wordt ten gunste gebracht aan het jaarrekeningresultaat 2025 als gevolg van het afsluiten van de GREX Anna's Hoeve.

5.1 *De effecten van de actualisatie grondexploitaties te verwerken in de voorjaarsnota 2026*

Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om financiële gevolgen van de actualisatie die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum (31 december 2025), in de jaarrekening te verwerken. De meerjarige effecten op de baten en lasten worden verwerkt bij de voorjaarsnota 2026.

Kantttekeningen

2.1 Door verschillende omstandigheden is het resultaat van de grondexploitatie Stationsplein verslechterd.

Het verlagen van de verwachte grondwaarde ten opzichte van voorgaande actualisatie is hier grotendeels debet aan. Oorzaken van een lagere grondwaarde liggen in de gestegen lange termijn rente, Wet Betaalbare Huur, en hogere bouwkosten. Deze hebben hun effect op door investeerders vereiste aanvangsrendementen in diverse categorieën woningen zoals Midden huur en Vrije sector welke ten grondslag liggen aan verwachte verkoopopbrengsten. Deze marktontwikkelingen alsmede de niet gelukte aanbesteding gaven voldoende argumenten om de grondwaarde te herijken. Tevens is de prognose kosten planontwikkeling naar boven bijgesteld op basis van de niet gelukte aanbesteding en verhoogde capaciteit, inzet interne en externe medewerkers.

Financiën

Vennootschapsbelasting

Over de winsten uit grondexploitaties moet vennootschapsbelasting worden betaald, verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend. Op basis van de gegevens uit de actualisatie 2026 is een fiscale winst berekend over het jaar 2025. Deze winst leidt tot een te betalen vennootschapsbelasting van totaal € 43.797,-. Dit wijkt niet materieel af van de begroting 2025.

Grondexploitaties

Het nadeel van de actualisatie van Stationsgebied en het voordeel van het afgesloten Anna's Hoeve samen bedraagt € 4.769.396. Hieronder wordt verder ingegaan op deze ontwikkeling.

Grondexploitatie Stationsplein

Het verlies van de grondexploitatie Stationsplein bedraagt per 1 januari 2026 € 8.620.381 tegen contante waarde. De voorziening planexploitaties bedroeg op 31 december 2025 € 3.839.279. Als gevolg hiervan dient een bedrag van € 4.781.105 te worden gestort ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025. Het resultaat van de grondexploitatie Stationsplein is dus in 2025 significant naar beneden bijgesteld.

Anna's Hoeve

Per 31 december 2025 is de stand van zaken van de uitgifte van de bouwvelden als volgt: Het project Anna's Hoeve is afgerond en alle woningen zijn opgeleverd en in gebruik genomen. Momenteel worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd aan de inrichting van de verblijfsgebieden in Park Noord en Park Zuid. In het boekjaar 2025 is hiervoor administratief een budget van € 99.000 ten laste van de grondexploitatie aangemaakt (er is een nog te betalen post opgenomen). De grondexploitatie hoeft dus niet voor deze restwerkzaamheden geopend te blijven en kan daarmee worden afgesloten. De grondexploitatie Anna's Hoeve blijft winstgevend. Er is tot en met 2025 € 20,06 miljoen aan (tussentijdse) winst genomen op de grondexploitatie Anna's Hoeve. De grondexploitatie wordt afgesloten op 31 december 2025, het resultaat (de eindwaarde) zal dan als winst worden genomen en verwerkt in het jaarrekeningresultaat. Bij het afsluiten per 31-12-2025 wordt het positieve eindresultaat van deze grondexploitatie van € 0,87 mln. uitgenomen.

Er is in 2025 een bedrag van € 322.712 meer winst genomen dan begroot, hoofdzakelijk komt dit door de lagere kosten voor de uitvoering van werkzaamheden voor de inrichting en planontwikkeling. De winst wordt genomen ten laste van de grondexploitatie. In de grondexploitatie geeft het een hogere last, maar per saldo is de totale winst hiermee € 322.712 hoger dan begroot in de jaarschijf 2025.

Uitvoering

De financiële gevolgen van de actualisatie grondexploitaties 2026 worden conform de beslispunten verwerkt in de jaarrekening 2025 en in de voorjaarsnota 2026 en voorgelegd ter besluitvorming aan de raad.

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. Nota Actualisatie grondexploitaties 2026
2. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2026 Anna's Hoeve
3. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2026 Stationsplein
4. Toelichting Indexatie en prijsontwikkeling