



GEMEENTE HILVERSUM



# Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025

Maart 2025

## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	2
Niet-gemeentelijke gebiedsontwikkelingen.....	3
Risico's.....	3
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025.....	3
Leeswijzer MPG 2025 .....	4
Hoofdstuk 2 Financieringsbehoefte perspectiefgebieden.....	5
De perspectiefgebieden .....	5
Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2024.....	5
Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden .....	5
Hoofdstuk 3 Markt en parameters.....	7
3.1 Marktontwikkelingen .....	7
Grond-, weg- en waterbouw (GWW) .....	11
3.2 Parameters .....	11
Hoofdstuk 4 Financiële positie.....	14
Hoofdstuk 5 Beleidskaders en doelstellingen .....	20
Stand van zaken per perspectiefgebied .....	24
Hoofdstuk 6 Toekomstperspectief en conclusies .....	35
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025.....	35
Algemeen.....	35
Besluitvorming.....	36
Subsidie .....	36
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 2025 (vanaf nu: MPG 2025) uitgelegd, de opzet van deze MPG 2025 doorgenomen en hoe de MPG 2025 bijdraagt aan inzicht in relatie tot de doelstelling.

De MPG wordt opgesteld na de jaarstukken. De voorliggende MPG 2025 wordt aan de raad aangeboden voorafgaand aan de Voorjaarsnota 2025.

---

### Doelstelling van de MPG 2025

*De MPG 2025 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 2025 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. Het nieuwe Sportcomplex is bijvoorbeeld geen onderdeel van de MPG, evenals het Laapersveld omdat de risico's daar beperkt zijn ten opzichte van ontwikkeling in stedelijke context.

## 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 bestemmingsplannen. 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 2025. 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 2025 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 2025.

## Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2025

De opbouw, opzet en de manier waarop inzicht wordt gegeven in de financiële positie van de gemeente Hilversum van de MPG 2025 is nagenoeg gelijk aan die van de MPG 2024. De resultaten van de verschillende gebiedsontwikkelingen (Perspectiefgebieden genoemd in de MPG) moeten in kaart gebracht worden en vervolgens de stand van zaken. De totale financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden wordt bepaald analoog aan de MPG 2024. De volgende opmerkingen zijn daarbij te maken:

- De identieke opzet van een MPG maakt het mogelijk om deze met elkaar te vergelijken.
- Een verschil is dat de MPG 2025 zich (anders dan voorgaande jaren) ook richt 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), waar de MPG 2024 uitging van indexatie op basis van product specifieke kostprijsontwikkeling (bijvoorbeeld voor aanleg openbare ruimte) in de tijd. 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 2025 zijn de geprognosticeerde financierings- en vermogensontwikkelingen meegenomen, rekening houdend met de in 2024 in de gebieden gedane investeringen, de eindstand 2024.

## Leeswijzer MPG 2025

### 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. Daar tegenover 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 kostprijswontwikkelingen 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 geïventariseerd en de parameters behandeld die ook als basis dienen voor de actualisatie grondexploitaties 2025. 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 korte 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 2025.

## 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. Daar tegenover 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*

*Anna's Hoeve*

*Crailo*

*Flexwonen Circusterrein*

---

### Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2024

Ten opzichte van de MPG 2024 zijn er in dit MPG geen nieuwe perspectiefgebieden bijgekomen of weggevallen. Zodoende zijn er geen wijzigingen op dit vlak te melden.

Ten opzichte van de MPG 2024 zijn gebiedsontwikkelingen (financieel) inhoudelijk niet gewijzigd behalve het indexeren naar een actueel prijspeil.

### Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden

Vertrekpunt voor de MPG 2025 is de gecombineerde financieringsbehoefte van de 6 perspectiefgebieden zodat meteen een goed beeld ontstaat van de financiële omvang van het geheel, in relatie tot deze gebiedsontwikkelingen. 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.

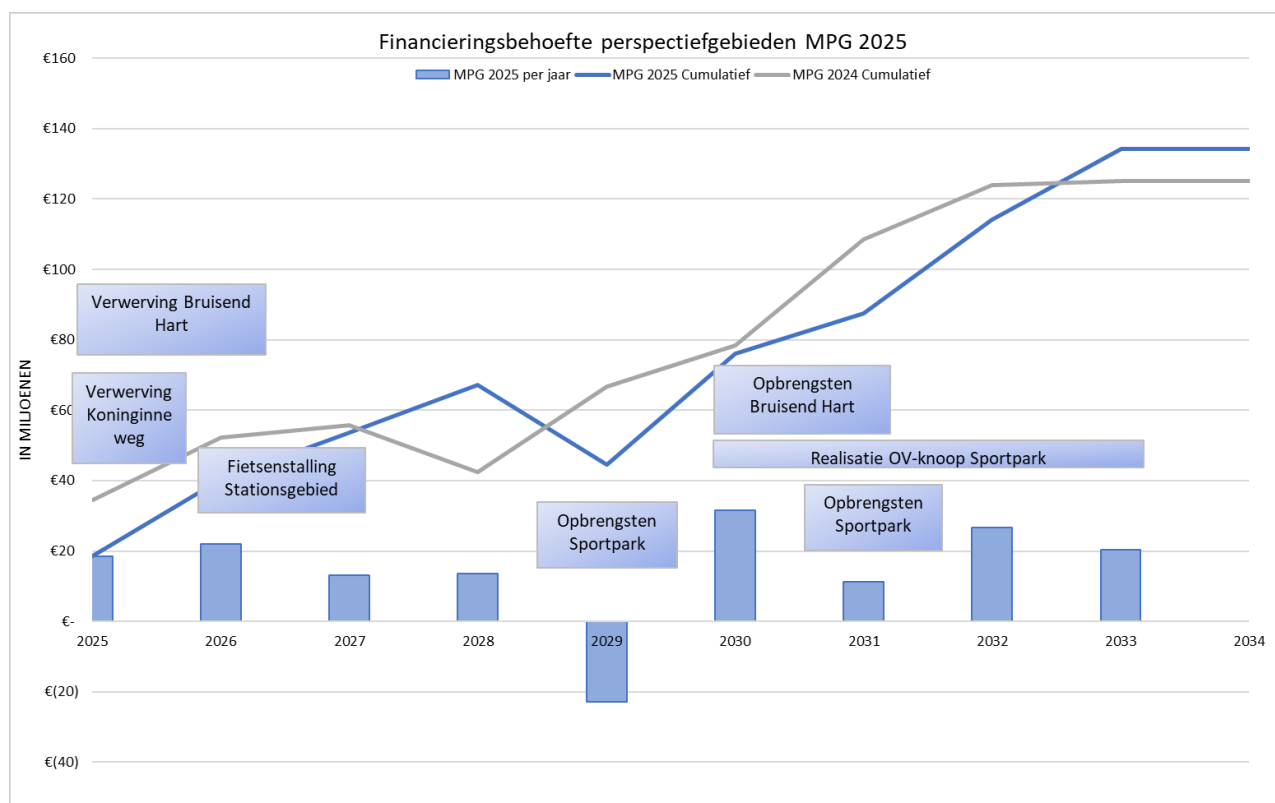
Voor de onderstaande grafiek zijn van alle perspectiefgebieden de benodigde en bekende, in de begroting reeds opgenomen en nog niet in de begroting opgenomen financiële middelen, op een rij gezet voor de komende 10 jaar. Dit bestaat uit alle geopende en nog te openen grondexploitaties, alle vrijgegeven en nog vrij te geven investeringen, opbrengsten uit grondverkoop en subsidies van

alle perspectiefgebieden. Alle grondexploitaties en investeringen zijn, indien nodig, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2025. Indexatie, vanaf 1 januari 2025, over de bedragen is overeenkomend aan de parameters die ook zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties 2025.

De onderstaande grafiek (volgende pagina) 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 2024. Uitgelicht is een aantal elementen die een aanzienlijke invloed hebben op de financieringsbehoefte.

### Toelichting op de grafiek

In het jaar 2024 zijn kosten gerealiseerd ten laste van de grondexploitaties Anna's Hoeve en Stationsplein, ten laste van het krediet Busstation en de verwervingskredieten Koninginneweg en Bruisend Hart. Tegelijkertijd zijn in 2024 opbrengsten gerealiseerd ten gunste van de grondexploitatie Anna's Hoeve (grondopbrengst) en het krediet Busstation (subsidie). De gemaakte kosten vallen grotendeels weg tegen de gerealiseerde opbrengsten. Deze in 2024 gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn geen onderdeel meer van financieringsbehoefte vanaf het jaar 2025 en daarmee geen onderdeel van de MPG 2025. Ze zijn immers reeds gefinancierd.



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. Dominant in de voornamelijk oplopende cumulatieve lijn zijn de kosten van de ondergrondse fietsenstalling in het Stationsgebied en de OV-knoop (brede spoorse onderdoorgang bij het Sportpark).

## 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. De realisatie van het vastgoed is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor commercieel vastgoed. In dit hoofdstuk worden in de eerste paragraaf de marktontwikkelingen geïventariseerd en de parameters behandeld die ook als basis dienen voor de actualisatie grondexploitaties 2025. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de effecten op de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden indien de toekomstige marktontwikkelingen gaan afwijken van de verschillende aangenomen parameters.

De potentiële handelsoorlog, ingezet door de Verenigde Staten, kan gevolgen hebben voor de wereldeconomie en specifiek de Nederlandse economie. Dat kan gevolgen hebben voor de kosten en opbrengsten van de perspectiefgebieden. Er is nu geen reden tot het maken van keuzes, doch wij blijven attent en alert op de ontwikkelingen.

### 3.1 Marktontwikkelingen

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op 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. Na jarenlange groei van het bbp (bruto binnenlands product) had Nederland te maken met een economische krimp in 2023, waarbij het bbp drie kwartalen op rij daalde. Hier kwam in 2024 verandering in. Afgelopen jaar is de Nederlandse economie met 0,9% gegroeid en de verwachting is dat deze in 2025 met 1,5% zal stijgen (Rijksoverheid, 2024). De verwachting is dat de wereldhandel zich enigszins herstelt, al blijven er risico's, zoals de oplopende handelsspanningen met Amerika, die de economische groei kunnen afremmen. Daarbij was de economische groei van Nederland 0,8% sterker dan die van de belangrijkste handelspartners. De lonen zijn gestegen vanwege de arbeidsmarktkrapte en de vertraagde doorwerking van inflatie in de lonen. De inflatie was een lange tijd erg hoog. Na een recordhoogte van 11,6% in 2022, daalt de inflatie in januari 2025 naar 3,3% en lijkt de komende jaren te schommelen rond de 3% (CBS, 2025b). Daarmee is de inflatie in ons land hoger dan het Europese gemiddelde van 2% (De Nederlandsche Bank, 2024a).

#### Woningmarkt

Het jaar 2024 wordt gekenmerkt door een aanzienlijke stijging van de woningprijzen, met een toename van 9,1% op jaarbasis na een stabiel 2023. Deze prijsstijging is het gevolg van drie belangrijke factoren: inkomensstijging, dalende rentepercentages die gunstige financieringsopties bieden, en een verbeterd vertrouwen op de woningmarkt (ABN AMRO, 2024b; Cushman & Wakefield, 2024b; ING, 2024b; Rabobank, 2024). Hierdoor neemt de bestedingscapaciteit van potentiële kopers toe, evenals hun vertrouwen. Toch blijft de situatie op de woningmarkt zeer gespannen, met een blijvende groeiende vraag naar woningen tegenover een steeds kleiner wordend aanbod. Eind 2024 bereikt het aanbod zelfs een historisch dieptepunt (De Nederlandsche Bank, 2024b). Er is dus sprake van een droogkokende markt, met minder keuze voor kopers en een toename van het aantal biedingen boven de vraagprijs. Ook het aantal woningtransacties is het afgelopen jaar toegenomen (NVM, 2024a).

De nieuwbouwsector reageert traag op deze ontwikkelingen. Een mismatch tussen de vraag en het aanbod van woningtypen beperkt de doorstroommogelijkheden verder. Daarnaast stellen veel huiseigenaren de verkoop van hun woningen uit, omdat doorlopende prijsstijgingen hun financiële positie verbeteren (ABN AMRO, 2024b). Hierdoor lijkt de situatie op de korte termijn weinig verandering te ondergaan.

De huurmarkt in 2024 werd sterk beïnvloed door de invoering van de Wet betaalbare huur. De nieuwe regelgeving leidde tot veranderingen in het rendement van middenhuurwoningen, wat resulteerde in een stijging van het aantal uitgepode woningen en hogere huurprijzen in de vrije sector. Volgens het Kadaster (2024) is het aantal uitgepode woningen met 69% toegenomen. Het aftoppen van de huurprijzen beïnvloedt de investeringsbereidheid in nieuwbouw en stimuleert de bouw van kleinere woningen. Hierdoor blijft de druk op de huurmarkt groot. In 2024 stegen de huurprijzen gemiddeld met 7% over alle segmenten (NVM, 2024b). In 2025 is de middenhuur begrensd op €1.184,82 per maand.

De bouwkosten zijn in 2024 gematigd gestegen (Metafoor, 2024), maar er wordt verwacht dat deze in 2025 sterker zullen stijgen. Veel grondstoffen worden afgerekend in Amerikaanse dollars. De stijgende waarde van de Amerikaanse dollar ten opzichte van de euro zorgt voor hogere prijzen van energie- en grondstofprijzen, waardoor ook de prijzen van bouwmaterialen toenemen. De hogere prijzen voor nieuwbouwwoningen overtreffen echter de stijging van de bouwkosten, waardoor de residuele grondwaarden toenemen.

Daarnaast blijven de grondprijzen stijgen. Uit onderzoek van adviesbureau Stec Groep onder 140 gemeenten blijkt dat veel gemeenten de grondprijzen laten stijgen in 2025. Aanleiding hiervoor is de schaarste aan beschikbare grond, hogere vastgoedprijzen, veranderde wetgeving en strategische keuzes van gemeenten. Circa 30% van de gemeenten neemt (nog) geen maatregelen in het grond(prijs)beleid om de betaalbaarheid van nieuwbouw te bevorderen (Stec Groep, 2024).

De residuele grondwaarde bleef van midden 2023 tot 2024 stabiel, maar vertoont sinds het tweede kwartaal van 2024 een duidelijke stijging. In het derde kwartaal van 2024 steeg de residuele grondwaarde met 6,4% op jaarbasis, voornamelijk als gevolg van hogere VON-prijzen voor nieuwbouwwoningen, gecombineerd met een relatief beperkte stijging van de bouwkosten. Door de recente opleving van de nieuwbouwmarkt is het waarschijnlijk dat deze trend zich voortzet (Metafoor, 2024).

### Hilversumse bevolking

Hilversum telt ruim 94.000 inwoners in 2024 (Hilversum in Cijfers, 2024). Volgens de prognose van ABF Research (2024) zal het aantal inwoners en huishoudens in de meeste gemeenten de komende jaren blijven groeien, en Hilversum is 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 de natuurlijke bevolkingsgroei stabiel bleef. Het aantal geboorten en sterfgevallen in de gemeente was elk jaar vrijwel gelijk. De bevolkingsgroei is daardoor grotendeels toe te schrijven aan migratie, een trend die naar verwachting ook in de toekomst zal aanhouden.

In Hilversum bestaat 43,2% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens, wat iets hoger is dan het gemiddelde in Nederland van 39,9%. Het aandeel stellen met kinderen is 25%, gelijk aan het

landelijk gemiddelde. Bijna de helft (49%) van de huishoudens is 55 jaar of ouder, wat iets hoger is dan het Metropoolregio Amsterdam-gemiddelde (vanaf nu: 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

Het afgelopen jaar zijn de huizenprijzen in Hilversum wederom gestegen, met een stijging van 13.3% (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%). 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%). Meestal zijn dit corporatiewoningen (27%).

Huishoudens die in de Gooi en Vechtstreek naar een woning zoeken, zoeken vooral een eengezinswoning (Gemeente Amsterdam, 2024). Desondanks blijft er ook een sterke behoefte aan appartementen met name door de toenemende vergrijzing. Bovendien heeft Hilversum geen grote uitleggebienden 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. Ook voor de aankomende jaren liggen er veel bouwplannen op de plank. Hierbij komt ook meer nadruk te liggen op het realiseren van betaalbare woningbouw, zoals afgesproken in de Woonvisie 2021-2030. 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 vraag naar commercieel vastgoed kan komende tijd voorzichtig aantrekken, omdat de groei van de economie naar verwachting aantrekt, de rentes iets kunnen dalen en het risico op leegstand beperkt blijft. In de eerste helft van 2024 was er een opleving in de vastgoedbeleggingsmarkt, met een stijging van het beleggingsvolume van 43% ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Deze

positieve trend zette door in het derde kwartaal van 2024. Deze ontwikkelingen wijzen op een herstellende markt, ondersteund door een dalende rente en een hersteld evenwicht tussen vraag- en aanbodprijzen (ING, 2024a)

De leegstand op de Hilversumse winkelmarkt is na een aantal jaar van afname toegenomen van 7% in 2023 tot 9,3% in 2024. Het is een stuk drukker geworden in het centrum van Hilversum. Het aantal passanten is tussen voorjaar 2022 en najaar 2023 gestegen van ca. 119.000 naar 161.000 passanten per week. Hiermee is Hilversum in de ranglijst van drukst bezochte Nederlandse binnensteden gestegen van de 17e naar de 14e plek. De Retail Risk Index (RRI) berekent jaarlijks het risicoprofiel of ondernemers er over een jaar nog steeds gevestigd zijn in een winkelgebied. Hieruit blijkt dat 27% 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, 2024).

### Retailmarkt

Na een sterke opleving van fysieke winkeluitgaven tijdens het post-covid herstel, blijven de consumentenbestedingen in 2024 achter in diverse sectoren (ABN AMRO, 2024a). De focus van consumenten ligt vooral op essentiële producten, wat resulteert in groeiende uitgaven bij voedingswinkels en drogisterijen. Tegelijkertijd leidt de hoge rentestand ertoe dat consumenten meer zijn gaan sparen. Na een stabilisering van de consumentenbestedingen in 2024, zullen naar verwachting de consumentenbestedingen vanaf 2025 weer toenemen bij een aanstaande daling van de rente (JLL, 2024a).

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 zorgt voor een stabiele ontwikkeling tussen het aanbod en de leegstand, terwijl de huurprijzen blijven stijgen. De vraag naar kantoorvastgoed richt zich voornamelijk op duurzame gebouwen op toplocaties (Cushman & Wakefield, 2024a). 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.

De bedrijfsruimtemarkt werd het afgelopen jaar gekenmerkt door een afname in investeringsvolume door de ongunstige marktomstandigheden. Het aanbod van bedrijfsmatig vastgoed blijft stabiel, terwijl de vraag zich (net als bij kantoren) richt op hoogwaardig vastgoed op toplocaties. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod (JLL, 2024b). Deze trend zal naar verwachting in 2025 aanhouden, waarbij de huurprijzen verder zullen stijgen.

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, 2024). “Binnen Hilversum is een tekort aan betaalbare werkplekken en de leegstand op de kantorenmarkt is te laag”. Een gebrek aan geschikt aanbod remt de dynamiek op de markt bij bedrijfsruimten. Door hogere rentes en toegenomen onzekerheden willen beleggers de hoge prijzen niet meer betalen. De verwachte rentedalingen in 2025 kunnen zorgen voor een licht verbeterde dynamiek op de markt.

### 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. Naar verwachting zullen de GWW-kosten op korte en middellange termijn geleidelijk blijven stijgen. Na een stabiele prijsontwikkeling in 2024 zullen de materiaalprijzen waarschijnlijk weer toenemen (Metafoor, 2024).

In 2024 bleef de GWW-sector onder druk staan door Stikstofregels en PFAS, wat leidt tot hogere investeringen en stijgende prijzen. Hoewel de energieprijzen stabiliseerden, bleven de materiaalkosten hoog. De lonen stegen door cao-onderhandelingen, maar de materiaalprijzen hadden een grotere impact op de totale kosten. Voor 2025 wordt verwacht dat de GWW-kosten verder zullen toenemen, mede door een aanhoudend personeelstekort. Na een stabiele ontwikkeling in 2024 zullen de materiaalprijzen in 2025 waarschijnlijk opnieuw stijgen, wat de kostenontwikkeling in de sector blijft beïnvloeden.

### 3.2 Parameters

Voor de inschatting van de bij de actualisatie van de grondexploitaties gebruikte parameters zijn voornamelijk de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en de Parametervisie 2025 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 2025. De gebruikte parameters zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Parameters zoals deze gebruikt zijn bij de actualisatie grondexploitaties 2025	2025	2026-2027	2028 en verder
<b>Rekenrente</b> <i>Intern bepaalde parameter Hilversum</i>	1,2%	1,2%	1,2%
<b>Kostenstijging bouw- en woonrijp</b> <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	4,5%	3,5%	2,0%
<b>Kostenstijging plankosten</b> <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	5,5%	3,5%	2,0%
<b>Opbrengstenstijging gronden</b> <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	3,5%	3%	2,0%

## Stresstest

De hierboven gepresenteerde tabel met aangenomen parameters zoals die gebruikt zijn voor de actualisatie van de grondexploitaties 2025 en de MPG 2025 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 (2028 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.

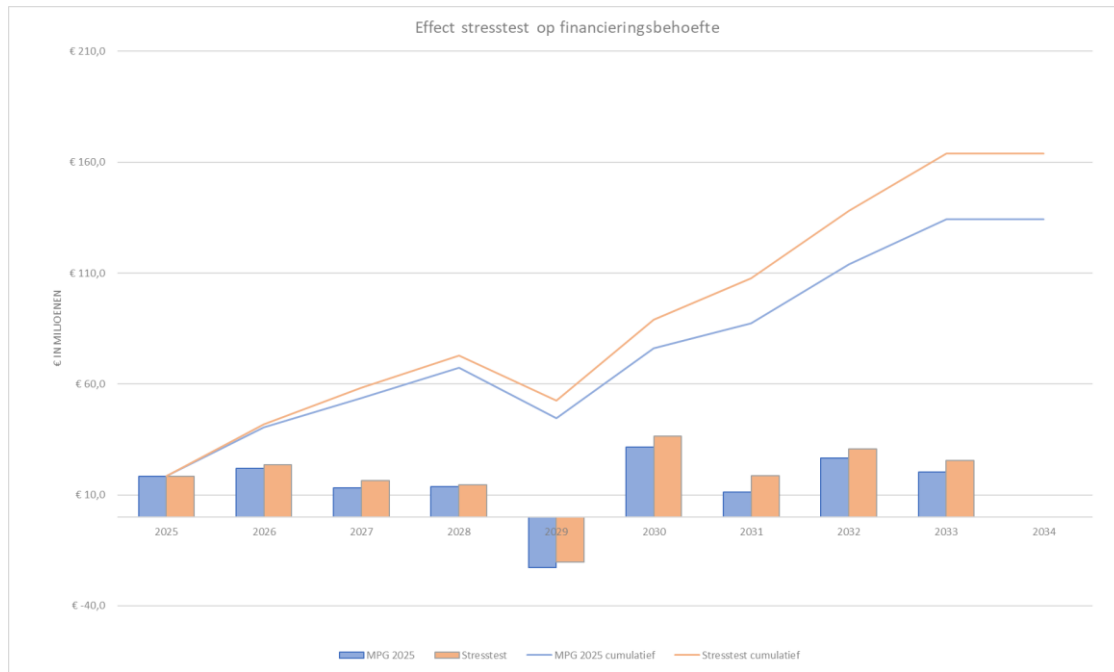
Het is mogelijk dat de rekenrente op termijn verdubbelt. Er is verondersteld dat de markt voor bouw- en woonrijp maken op korte termijn onrustig kan zijn met een negatieve afwijking als gevolg. Op middellange termijn herstelt deze zich naar inflatieniveau zoals ook in de tabel onder '3.2 Parameters' is aangenomen. De markt voor woningen en commercieel vastgoed is op dit moment nog onrustig en daardoor moeilijk te voorspellen. 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	2025	2026-2027	2028 en verder
<b>Rekenrente</b> Intern bepaalde parameter Hilversum	+ 0,5 %	+ 1%	+ 1,5%
<b>Kostenstijging bouw- en woonrijp</b> T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum	+ 2,0%	+ 2,0%	0,0%
<b>Opbrengstenstijging gronden*</b> 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 daar op 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 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. 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.

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 2025. 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

Indien, zoals ons college in de Position Paper adviseert, de schuldquote als maatgevend wordt gezien, en niet langer de solvabiliteitsratio, dan blijkt er voldoende ruimte te zijn voor deze investeringen, en hebben deze investeringen ook geen negatieve invloed op overige voorzieningen. Uiteraard is dat afhankelijk van de hoogte van de Algemene Uitkering van de rijksoverheid.

De effecten van de perspectiefgebieden op de kengetallen is in beeld gebracht ten opzichte van de eindbalans 2024. De eindbalans 2024 wordt doorgetrokken tot en met 2034 en verrijkt met het verloop van de reserve stedelijke ontwikkeling en de algemene reserve overeenkomstig de Programmabegroting. In de huidige MPG 2025 is de verwachte groei van het reserve stedelijke ontwikkelingen meegenomen. Het is echter ook mogelijk dat deze reserve meer groeit dan verwacht door meer verkoopopbrengsten van het niet strategische vastgoed.

Ieder te verkopen object wordt apart getaxeerd. Gezien de verwachte prijsstijgingen is het mogelijk dat deze taxatie en verkoopopbrengsten gunstiger uitvallen dan tot nu toe wordt verwacht. Wanneer dit gebeurt, groeit de reserve stedelijke ontwikkeling meer dan waar in de MPG 2025 rekening mee is gehouden. Voor de gemeente Hilversum geldt over het algemeen dat de boekwaarde op nog te verkopen bezit relatief laag is ten opzichte van de ingeschatte marktwaarde. Deze 'stille reserve' van de gemeente betekent dat de solvabiliteit stijgt ten opzichte van waarmee in de MPG 2025 rekening is gehouden.

Het tegenovergestelde kan natuurlijk ook plaatsvinden, verkoopopbrengsten die tegenvallen of niet plaats vinden. In dat geval zal de solvabiliteit dalen ten opzichte van waarmee in de MPG 2025 rekening is gehouden.

De effecten van de MPG 2025 op schuldpositie, onderhanden werk grondexploitaties, investeringen, voorziening verlieslatende grondexploitaties zijn verwerkt in deze verrijkte eindbalans 2024 en dit geeft een fictieve balans van 2025 t/m 2034 inclusief de MPG 2025. Vorig jaar was het Integraal Huisvestingsplan (IHP) toegevoegd. Dit jaar is uitgegaan van een jaarlijkse groei van de activa. Dit geeft een completer beeld ten opzichte van de MPG 2024.

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 aanpaste parameters, de stresstest, in beeld gebracht. In de grafieken is categorie A het minst risicovol en categorie C het meest risicovol.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het vorig jaar gepresenteerde beeld wat te positief was, maar nu door een verbeterde grondslag een reëler beeld geeft. Dit heeft evenwel als gevolg dat het lijkt of

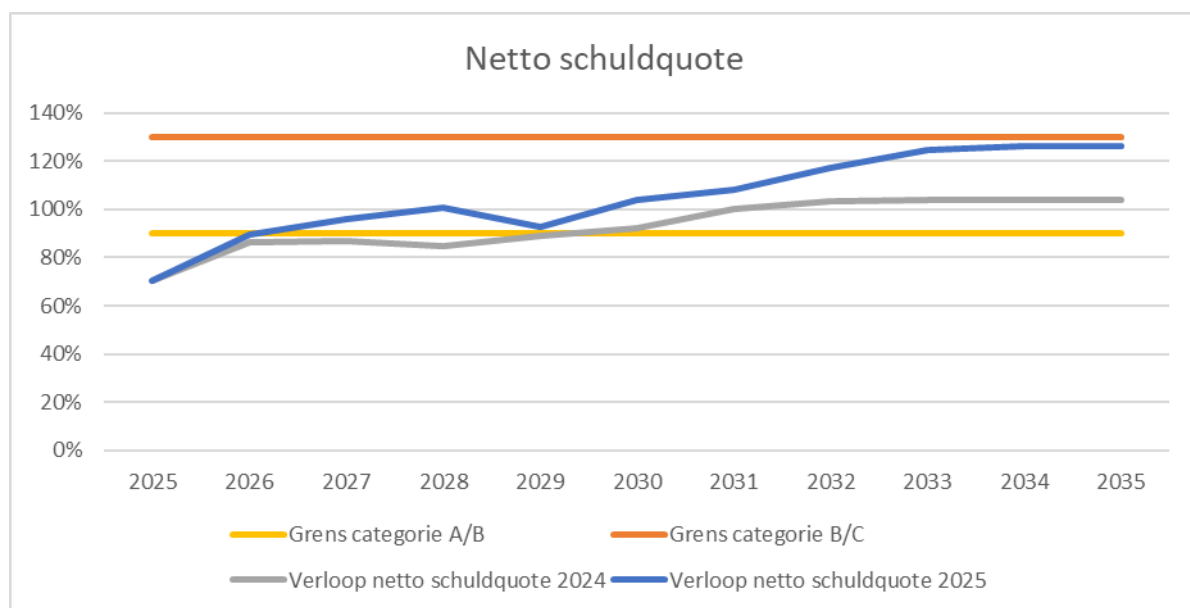
de algehele financiële positie minder sterk is geworden. Dit is grotendeels het gevolg van de verbeterde methode om tot de kengetallen te komen.

#### 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

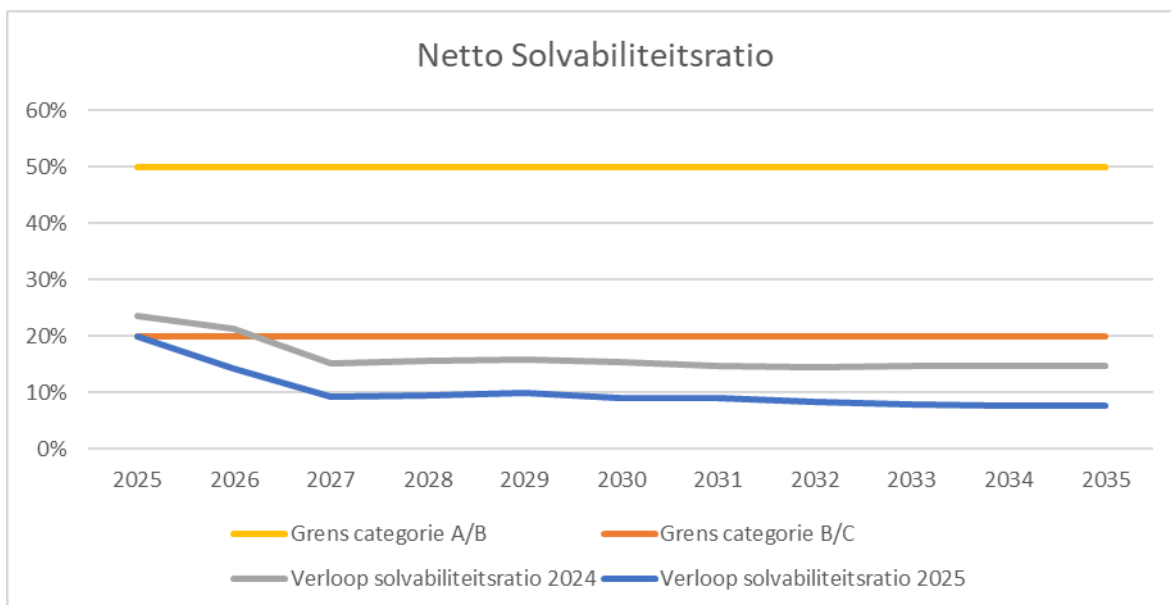
Het effect van de financieringsbehoefte conform de MPG 2025 op de schuldquote van de gemeente is dat deze oploopt van 70% naar 126%. De schuldquote blijft onder de grens tussen categorie B en C (130%). Dit is hoger het verloop van de schuldquote conform de MPG 2024 toen deze reeds tot 104% opliep zoals hieronder weergegeven.



#### Kengetal solvabiliteitsratio

De prognose van de solvabiliteitsratio neemt als gevolg van de perspectiefgebieden af van 20% naar 8%. De grens van categorie C ligt op 20%, de verwachte waarde ligt daar steeds onder. De prognose van de MPG 2024 was nog dat de solvabiliteitsratio net boven 15% bleef en daarmee reeds in categorie C.

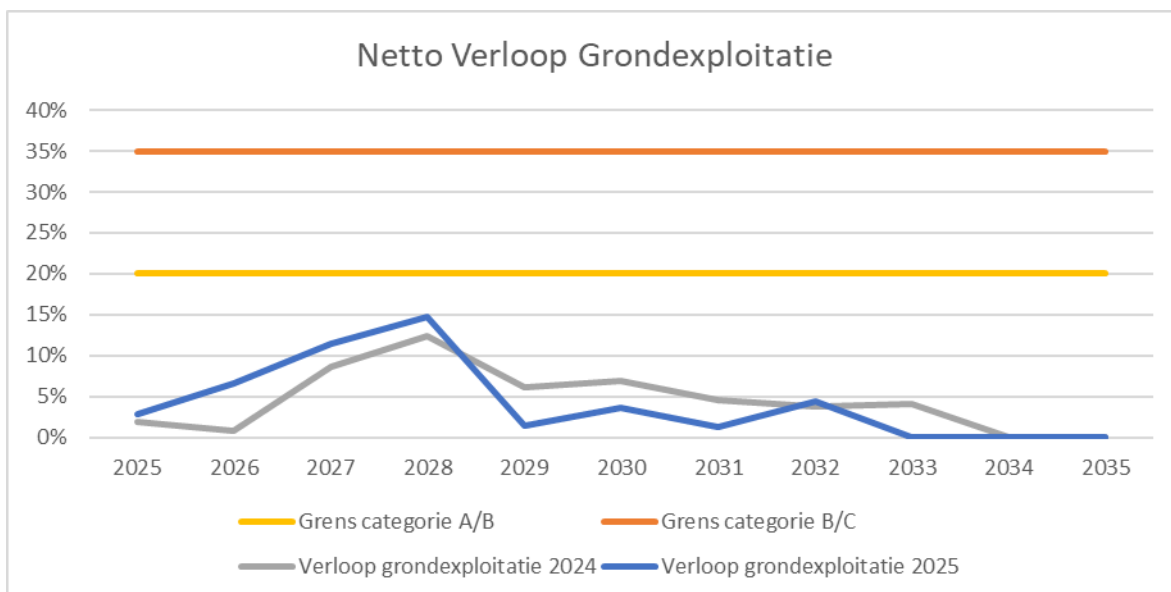
De daling van het jaar 2026 naar het jaar 2027 wordt voornamelijk veroorzaakt door de opening van de verlieslatende grondexploitatie Koninginneweg en de grondexploitatie Bruisend Hart in het jaar 2027. Voor deze grondexploitaties moet een voorziening getroffen worden ten laste van de algemene reserve. De daling van de algemene reserve zorgt voor een afnemende solvabiliteit. Als gevolg van de aanhoudende financieringsbehoefte is er weinig perspectief om snel weer terug te keren naar categorie B.



#### Kengetal grondexploitatie

Op basis van de ambities zoals deze in de MPG 2025 verwerkt zijn blijft het kengetal grondexploitatie ruim onder de grens van categorie B. Als het gevolg van het openen van verlieslatende grondexploitatie loopt deze in 2028 op tot een maximum van 15%, het maximum conform de MPG 2024 was een piek van 12% in 2028.

Het kengetal grondexploitatie wordt niet beïnvloed door investeringen.



#### Samenvatting

Bovenstaande tabellen laten zien dat het kengetal grondexploitatie nu in categorie A zit en als gevolg van de perspectiefgebieden niet makkelijk in een hogere categorie terecht zal komen.

De schuldquote komt nu ruimschoots in categorie B en nadert categorie C.

De solvabiliteitsratio is in deze het spannendste kengetal. Op basis van de MPG 2024 was het nog de verwachting dat dit kengetal net boven de grens van categorie C bleef. Met de MPG 2025 zal de solvabiliteitsratio als gevolg een teruglopende algemene reserve en verhoogde financieringsbehoefte door de grens van categorie C zakken.

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 2025 meegenomen wordt in de berekening van het weerstandvermogen komen we uit op een verhouding van 8 (stresstest net onder 6) tussen de aanwezige weerstandcapaciteit en de geïdentificeerde risico's (huidige inschatting). Het minimaal afgesproken niveau is 1.

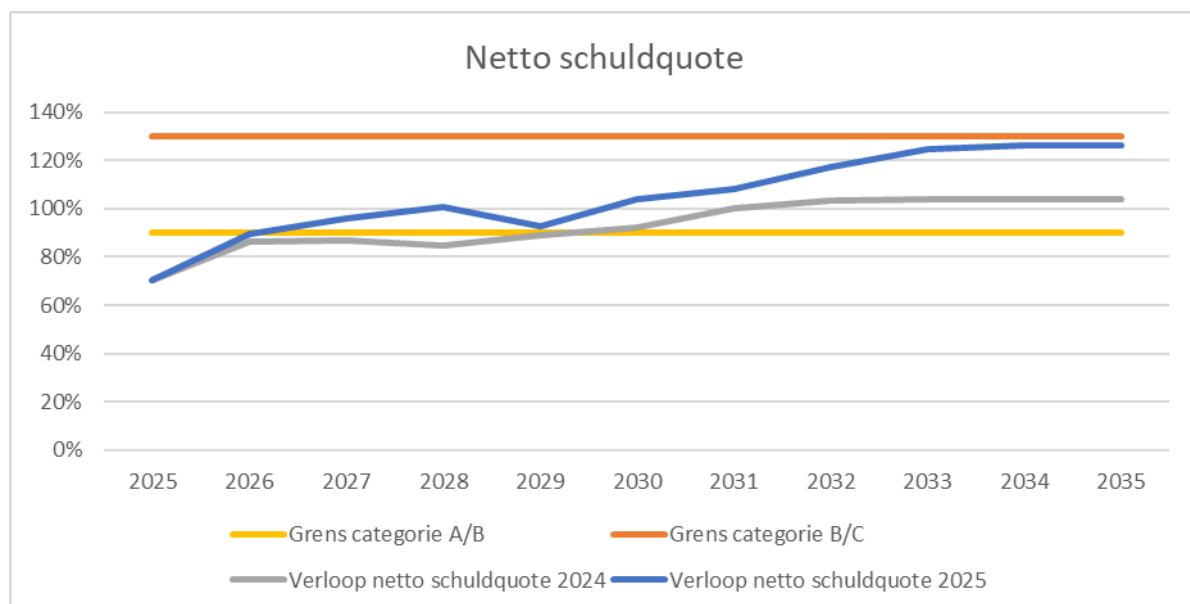
De langlopende schulden lopen op van ongeveer € 250 mln. naar € 450 mln. Het aantrekken van leningen maakt dat de jaarlijkse rente- en de afschrijvingslasten aanzienlijk gaan stijgen en daarmee zorgen voor extra druk op de toekomstige begrotingen. Voor het effect op de exploitatiebegroting is enkel voor scenario 1 een schatting gemaakt van de kapitaalslasten, dus niet voor de stresstest. De extra rentelasten lopen op naar een bedrag van bijna € 8 miljoen per jaar, waarbij uitgegaan is van een rentetarief van 3%. 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.

#### Stresstest

De totale financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden op basis van de stresstest, zoals deze in hoofdstuk 3 in beeld is gebracht, heeft de volgende effecten op de financiële positie van de gemeente.

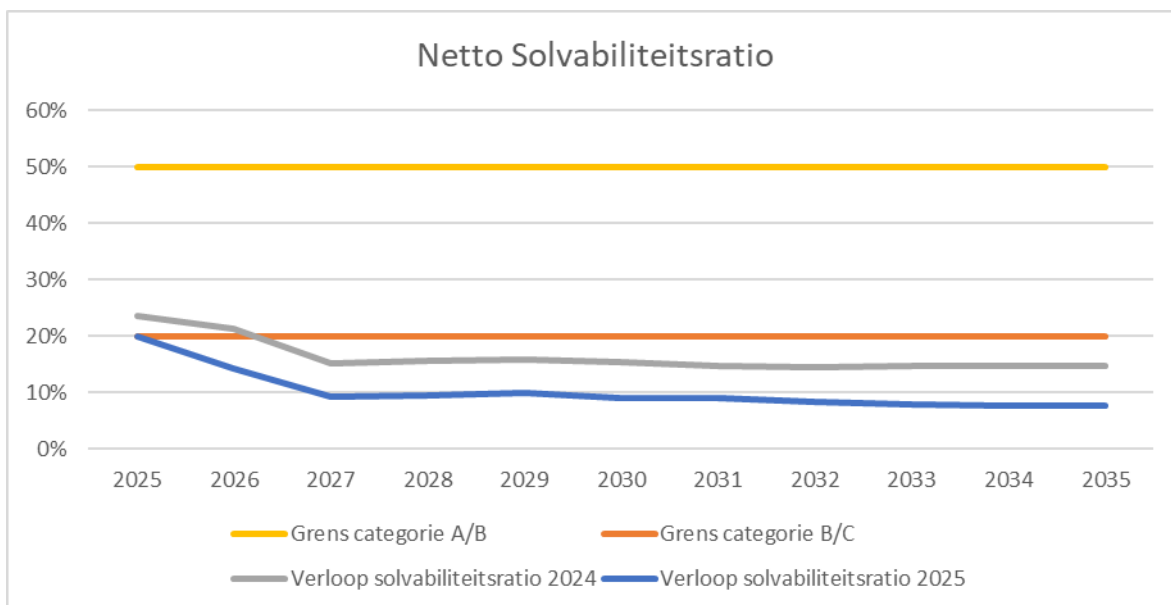
#### Kengetal schuldquote

Het effect van de stresstest op de schuldquote van de gemeente is dat deze van 70% oploopt tot 134%, waarmee deze net in categorie C terecht komt.



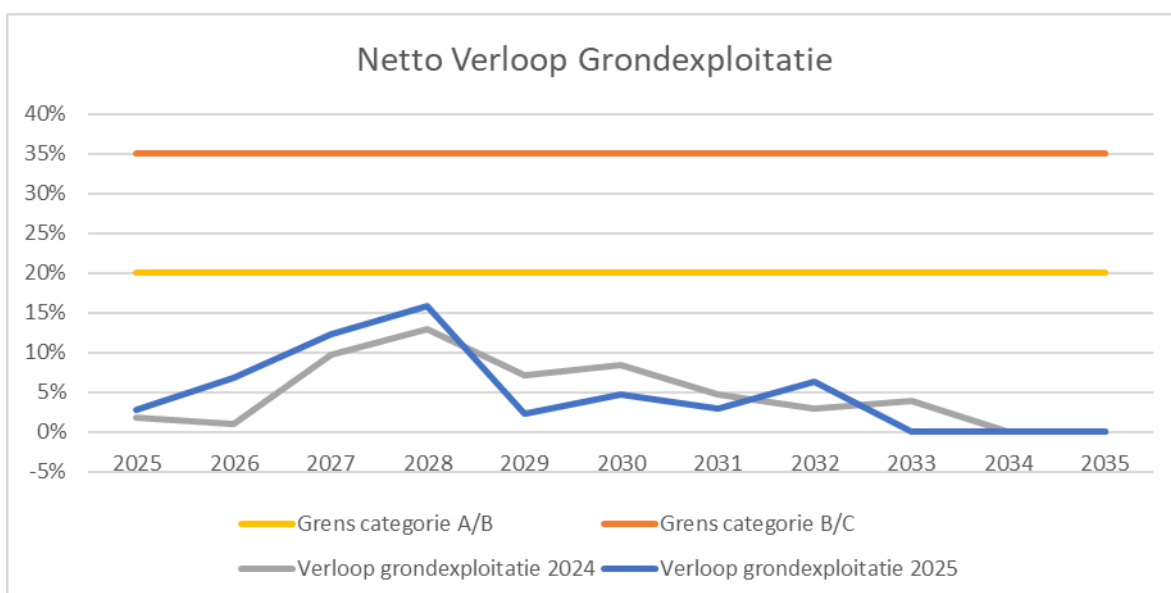
#### Kengetal solvabiliteitsratio

De prognose van de solvabiliteitsratio neemt, als gevolg van de stresstest, verder af naar 6% hetgeen ruimschoots in categorie C ligt.



#### Kengetal grondexploitatie

Ook op basis van de stresstest uit hoofdstuk 3 blijft het kengetal grondexploitatie ruim onder de grens tussen categorie A en B (20%). Het kengetal grondexploitatie wordt niet beïnvloed door investeringen.



#### Samenvatting

Bovenstaande tabellen laten zien dat het kengetal grondexploitatie nu in categorie A zit en als gevolg van de perspectiefgebieden, inclusief stresstest, niet makkelijk in een hogere categorie terecht zal komen.

De schuldquote zit nu in categorie B en komt inclusief stresstest, op basis van de perspectiefgebieden in categorie C.

De solvabiliteitsratio blijft in deze het spannendste kengetal. De solvabiliteitsratio zit nu in categorie C en de toevoeging van de ambities zoals deze in de MPG 2025 opgenomen zijn inclusief stresstest, brengen deze ratio nog verder in categorie C.

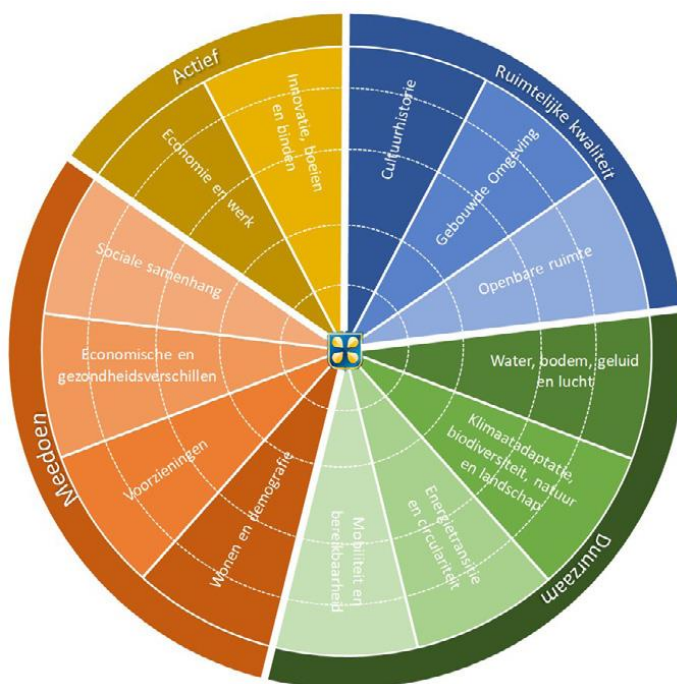
## Hoofdstuk 5 Beleidskaders en doelstellingen

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. Behalve 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. De position paper gaat met name in op de financiële impact van de perspectiefgebieden op de gemeente en heeft geen directe gevolgen voor de beleidsdoelen.



# 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 deelvervoer, met o.a. aanleg van doorfietsroutes, uitbreiden deelvervoer 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 hen 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 6 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 thema's resulteren in 6 actielijnen (zie maatregelen):

Ruimte voor werken op werklocaties en wijken zekerstellen, Hilversum Mediastad 2.0, duurzaam ondernemen stimuleren, talent voor morgen klaarstomen, innovatieve stad en gezond groeien.

### 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

#### Heden

Op dit moment wordt al druk gewerkt, gesloopt en gebouwd in het Stationshart. Dit zijn vooral werkzaamheden ter voorbereiding voor de start van de eerste ontwikkelingen. Op dit moment vertrekken de bussen in het Stationsgebied vanaf een tijdelijk busstation. Een nieuw, groen en duurzaam busstation is in de maak. De overkapping van het busstation wordt een echte blikvanger.

De aanbesteding van de ondergrondse fietsenstalling is in één opdracht met de bouwklokken 2 & 3 (uit de grondexploitatie Stationsplein) op de markt gebracht. Dit is een gezamenlijke aanbesteding van ProRail en gemeente Hilversum. Eind 2025 starten de eerste bouwwerkzaamheden.

#### Toekomst

Het station in Hilversum wordt de komende tien jaar ingrijpend verbouwd. Waar het nu vooral een gebied is waar mensen doorheen lopen, wordt het straks het kloppend hart van Hilversum: het Stationshart. Een gebied dat past bij Hilversum Mediastad. Het gaat de omliggende wijken weer verbinden met het station en met elkaar, maar ook de stad met de buitenwereld. Daarnaast wordt het gebied een prettige plek om te verblijven, naast de functie die het heeft als vervoersknooppunt.

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. 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.



Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?

<p>Duurzaam</p>	<p><i>“De ontwikkeling van het Stationsgebied draagt bij aan een duurzame, gezonde en sociale leefomgeving.”</i></p> <p>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.</p> <p>Daarnaast wordt er een duurzaam busstation aangelegd, waar elektrisch busvervoer de uitstoot van schadelijke gassen en geluidsoverlast sterk vermindert ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>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.</p> <p>Ten aanzien van de milieuprestatie van gebouwen gelden de minimumeisen uit het Bouwbesluit. Onder het Stationsplein komt een ruime ondergrondse fietsenstalling met plaats voor ongeveer 5.000 fietsen.</p> <p>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.</p>
<p>Meedoen</p>	<p>In het Stationsgebied worden in totaal 365 woningen gerealiseerd, verspreid over zeven nieuwe bouwblokken. De planning voorziet in de oplevering van 114 woningen in 2028 en 110 woningen in 2029. Voor de resterende 141 woningen is de exacte opleverdatum nog niet vastgesteld.</p> <p>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.</p>
<p>Actief</p>	<p>In het Stationsgebied is in de toekomst meer 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.</p>

## 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. 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.

### Toekomst

De komende jaren transformeert het Arenapark in een sportieve en groene buurt: Sportpark. 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 m<sup>2</sup> wonen (850 tot 900 nieuwe woningen), ca. 70.000 m<sup>2</sup> ruimte voor werken, 37.000 m<sup>2</sup> voor grootschalige voorzieningen (zoals een sportcomplex, internationale school en hotel) en 6.000 m<sup>2</sup> voor kleinschalige voorzieningen (zoals een supermarkt, fysiotherapeut en eetcafé). Het gebied wordt klimaatadaptief en draagt bij aan herstel van 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	<p>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 gebruiken wij natuurlijke en gerecyclede materialen. 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.</p> <p>Alles rondom een OV-knooppunt centraal in het gebied. De ambitie is het station te verplaatsen naar het hart van het gebied met een nieuwe spooronderdoorgang die het Sportpark en het Laapersveld met elkaar verbindt. Hierdoor is niet alleen het station beter bereikbaar en veiliger, maar wordt Sportpark nog meer een aantrekkelijke bestemming via het spoor.</p> <p>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&amp;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. Dankzij een brede onderdoorgang onder het spoor blijft de buurt goed bereikbaar voor iedereen.</p>
Meedoen	<p>In Sportpark worden in totaal 900 woningen gerealiseerd, goed voor ongeveer 81.000 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Het streven is om de eerste 100-150 woningen in ca. 2030 op te leveren. Voor de resterende woningen is de opleverdatum nog niet vastgesteld.</p>
Actief	<p><i>“Dankzij de gebiedsontwikkeling van het Sportpark is dit straks dé internationaal aantrekkelijke kantorenlocatie met ruimte voor wonen en sport.”</i></p> <p>Het Arenapark is de belangrijkste kantoorlocatie in de Gooi- &amp; Vechtstreek, maar veel kantoren zijn inmiddels verouderd. Om nieuwe bedrijven, banen en talenten aan te trekken, is een modernisering van het gebied noodzakelijk.</p> <p>Het Arenapark 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 m<sup>2</sup> extra ruimte voor bedrijven. Vooral bedrijven die iets doen met ‘sport &amp; gezondheid’ en ‘media &amp; ICT’ passen hier goed.</p>

## Bruisend Hart

### 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

Het totale stationsgebied gaat op de schop. Beide zijden van het spoor ondergaan een grote transformatie. Het Oosterspoorplein en de directe omgeving wordt vernieuwd tot een groene en veilige plek waar mensen zich welkom voelen en waar ze graag wonen, werken en verblijven; het Bruisend Hart van Hilversum Oost. Het krijgt een volwaardige stationsingang en er komt een mix van wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte. Hier komt nieuwbouw, met daarin een nieuwe fietsenstalling met ten minste 2.500 plekken. Het station van Hilversum krijgt hiermee twee volwaardige voorkanten, is daarmee klaar voor de toekomst. Om de structuurvisie verder te concretiseren is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor dit gebied, dat in mei 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het vervolg daarop wordt in mei 2025 een beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplanwijziging ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad voor dit gebied.

### Toekomst

Na de vaststelling van de omgevingsplanwijziging en het beeldkwaliteitsplan kan het vizier gericht worden op de uitvoering. Eerst zal er in 2026 een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden vastgesteld. Vanaf 2027 kunnen de eerste werkzaamheden in het gebied van start gaan. Naar verwachting is dit in het gebied aan weerszijden van de Larenseweg. Na 2030 zal het deel op het Oosterspoorplein worden gestart, in navolging van de ontwikkelingen aan de centrumzijde van het station.



*Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?*

Duurzaam	<p>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 m<sup>2</sup> groen gerealiseerd, dit is 2.200 m<sup>2</sup> meer groen dan nu aanwezig is. Daarbij maken we een toekomstgerichte buurt door: diverse beplanting en maatregelen in en aan gebouwen voor verschillende diersoorten en een toekomstgericht energiesysteem met warme- en koudeopslag in de bodem.</p> <p>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.</p>
Meedoen	<p>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.</p> <p>In het Bruisend Hart komen vooral appartementen en bovenwoningen, met een gebruiksoppervlak tussen de 35m<sup>2</sup> en 75m<sup>2</sup>. Daarmee komen er voor verschillende doelgroepen nieuwe woningen bij: voor een- en tweepersoonshuishoudens, en voor kleine gezinnen. Ook is er aandacht voor huisvesting van ouderen. De brink zal een ontmoetingsplek voor de buurt en de stad vormen.</p>
Actief	<p>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 m<sup>2</sup>) en horeca (ca. 500 m<sup>2</sup>) beperkt is, en vooral gericht op de buurt en op passanten in het gebied. Het plan bestaat uit 3.800 m<sup>2</sup> tot 6.000 m<sup>2</sup> bedrijfs- en kantoorruimte. Dit is verdeeld over bouwblok A (Stationsgebouw) en bouwblok B (aan de Zuiderweg).</p>

## Anna's Hoeve

### Verleden

Anna's Hoeve kent een lange geschiedenis als natuur- en recreatiegebied aan de oostkant van Hilversum. In de vorige eeuw werd het gebied gebruikt als zandafgraving en later als vuilstort. Na sanering en herinrichting werd het een groen en heuvelachtig landschap, dat geliefd was bij wandelaars en natuurliefhebbers. In de jaren 2000 ontstonden de plannen om hier een duurzame woonwijk te realiseren, met respect voor de omliggende natuur en het ecologische belang van het gebied.

### Heden

De wijk Anna's Hoeve is inmiddels bijna voltooid en heeft zich ontwikkeld tot een groene en duurzame woonwijk met een mix van koop- en huurwoningen. De bouw van de laatste woningen in 2025 afgerond. De wijk is energiezuinig opgezet, met woningen die voldoen aan de nieuwste duurzaamheidsnormen. Er is veel aandacht besteed aan biodiversiteit, waterbeheer en groenvoorzieningen. De aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer maakt de wijk goed bereikbaar, terwijl de nabijheid van het natuurgebied zorgt voor een prettige woonomgeving. Anna's Hoeve is daarmee een voorbeeld van hoe wonen en natuur in balans kunnen worden gebracht.



### *Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?*

Duurzaam	Anna's Hoeve is ontwikkeld als een duurzame wijk met energiezuinige koop-, huur- en zelfbouwoningen. De gemeente heeft ingezet op het gebruik van duurzame materialen voor zowel het bouwen van de woningen als de inrichting van de openbare ruimte.  Bewoners zijn gestimuleerd om de woningen zo duurzaam mogelijk te maken, met ondersteuning van een duurzaamheidsadviseur van de gemeente Hilversum die kopers heeft geïnformeerd over mogelijke duurzame maatregelen.
Meedoen	In Anna's Hoeve zijn de afgelopen jaren bijna 600 woningen opgeleverd. In 2024 zijn er 89 woningen op de Joop Stokkermanstraat (nieuwbouwappartementen in het middensegment) en 44 woningen op de Zandheuvelweg opgeleverd.
Actief	Hoewel Anna's Hoeve primair een woonwijk is, draagt het bij aan de lokale economie door de toevoeging van voorzieningen, zoals het in 2017 geopende schoolgebouw Villa Vrolijk. Voor voorzieningen zijn de bewoners gericht op onder meer winkelcentrum Riebeeck dat door deze extra bestendingen herontwikkeld kan worden.

## 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 het terrein toch te gaan herontwikkelen. Maar 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 circa 400 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. Momenteel wordt het terrein bouwrijp gemaakt, zodat in mei 2025 de grond aan de corporaties kan worden overgedragen.

### 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. De flexwoningen blijven maximaal vijftien jaar staan. Ondertussen worden de plannen voor de herontwikkeling van het Circusterrein verder uitgedacht. De flexwoningen worden elders geproduceerd en worden vervolgens naar het Circusterrein vervoerd. De planning is erop gericht dat bewoners vanaf oktober 2026 de sleutel van hun nieuwe huis krijgen.



*Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?*

Duurzaam	Het Circusterrein weerspiegelt de gezamenlijke ambitie voor een inclusieve en duurzame stadsontwikkeling. Alle woningen zijn 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. Daarnaast worden er 240 parkeerplaatsen gerealiseerd.
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 25 m <sup>2</sup> , tweekamerappartementen van 45 m <sup>2</sup> en driekamerappartementen van 50 m <sup>2</sup> . 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. De bouw van de woningen start naar verwachting in de zomer van 2025.
Actief	Voor de toekomstige gebiedsontwikkeling wordt het circusterrein een mix van wonen, werken en maatschappelijke functies. In een van de woongebouwen komt een maatschappelijke ruimte voor bewoners en omwonenden. Ook 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) wordt ontwikkeld door een aantal partijen: BPD Ontwikkeling B.V., woningcorporatie De Alliantie Ontwikkeling B.V. en een drietal particulieren-/zakelijke Initiatieven.

### 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. Het functioneren van het enkele jaren geleden gerealiseerde ecoduct kan een impuls krijgen door de zuidwestelijke flank van het gebied bij de natuurzone te betrekken. De verwachting is dat de eerste bewoners in 2025 in Crailo gaan wonen.



*Wat draagt het project bij aan de beleidsdoelstellingen?*

<p>Duurzaam</p>	<p>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.</p> <p>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 snelste verbindingen zijn te voet en te auto en de auto is te gast. Deelmobiliteit van elektrische auto's wordt gestimuleerd en aantrekkelijk gemaakt voor iedere portemonnee.</p> <p>Ter bevordering van de biodiversiteit wordt in deelgebied Op Zuid circa 5.000 m<sup>2</sup> 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.</p>
<p>Meedoen</p>	<p>Crailo krijgt het karakter van een buurtschap. Er zijn plekken waar je elkaar ontmoet. Gezond buiten zijn en bewegen wordt gestimuleerd.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De verkoop van de eerste woningen in het Kazernekwartier start naar verwachting eind 2025.</p>
<p>Actief</p>	<p>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.</p> <p>In deelgebied Op Zuid wordt Campus Crailo gerealiseerd, met een kavel van ruim 29.000 m<sup>2</sup> 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.</p>

## Hoofdstuk 6 Toekomstperspectief en conclusies

De MPG 2025 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, vooruit gekeken. Maar als eerste worden de belangrijkste uitkomsten van de MPG 2025 op een rij gezet:

- De marktomstandigheden in 2025 tonen verder herstel ten opzichte van 2024. De economische groei trekt aan, terwijl de inflatie is gedaald en stabiliseert rond 3%, wat zorgt voor meer vertrouwen en positieve vooruitzichten op de markt.
- 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 2025

#### Markt

De economische situatie in 2025 vertoont verdere tekenen van herstel na de krimp van 2023. In 2024 groeide de Nederlandse economie met 0,9%, en voor 2025 wordt een groei van 1,5% verwacht (Rijksoverheid, 2024). Deze groei wordt ondersteund door een toename van de wereldhandel en een aanhoudend herstel van consumentenbestedingen. Ondanks de positieve economische ontwikkeling blijft de inflatie een aandachtspunt. Na een daling in 2024 tot 3,3%, schommelt de inflatie in 2025 rond de 3%, wat nog steeds hoger is dan het Europese gemiddelde van 2% (De Nederlandsche Bank, 2024a).

Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt blijven gevoelig voor economische schommelingen, maar vertonen een lichte verbetering. De werkloosheid blijft laag en de arbeidsmarktkrapte zorgt ervoor dat lonen verder stijgen, wat bijdraagt aan koopkrachtverbetering en een stabiliserende woningmarkt (CBS, 2025b).

#### Grondexploitaties & investeringen

De financieringsbehoefte van de overige perspectiefgebieden zijn zeer vergelijkbaar met de MPG 2024, behalve dat een inflatiecorrectie voor het jaar 2025 is toegevoegd aan de nog niet vastgestelde kredieten en grondexploitaties.

#### Algemeen

Alle bekende financieringsbehoeften van de zes perspectiefgebieden zijn voor de MPG 2025 in kaart gebracht en in de tijd gezet vanaf 2025 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 2025 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 licht positief en bevat geen grote publieke investeringen in ondergrondse garages, onderdoorgangen, etc. In de MPG 2025 hebben de volgende drie elementen de grootste invloed op financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden:

- Ondergrondse fietsenstalling Stationsgebied
- OV-knoop Sportpark
- Opbrengsten Sportpark

## 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, vrij gegeven investeringskredieten of vrij gegeven 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.

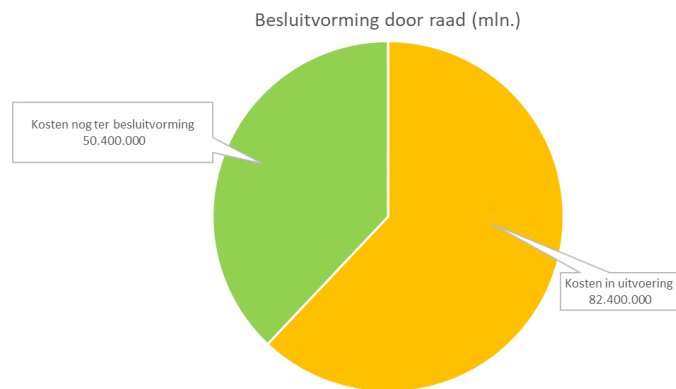
De diagram laat zien dat over een deel van de financiering nog besluitvorming door de raad plaats zal moeten vinden. In 2024 is het krediet voor de fietsenstalling vrijgegeven.

Tot het onderdeel 'Kosten in uitvoering' worden gerekend: de lopende grondexploitaties Anna's Hoeve 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 Anna's Hoeve, Crailo en het Stationsgebied in uitvoering, andere zijn nog in verschillende stadia van voorbereiding op de uitvoering. De gebiedsontwikkeling Anna's Hoeve



zit in zijn eindfase en is een financieel positieve gebiedsontwikkeling, waardoor het niet kansrijk meer is voor subsidies. Voor het Stationsgebied zijn al verschillende subsidies gevonden. Deze zijn ook in de MPG 2025 verwerkt. In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het Circusterrein is een subsidie aangevraagd die het grootste deel van deze kosten zou kunnen dekken (inmiddels is bekend dat deze subsidie is toegekend, maar maakt nog geen onderdeel uit van de in de MPG 2025).

Het perspectiefgebied Bruisend Hart (incl. verwervingskosten) lijkt op basis van de MPG 2024 een gebiedsontwikkeling te worden met een negatief saldo. De grondexploitatie Sportpark lijkt in de basis een winstgevende grondexploitatie, door een groot deel van de kosten van de OV-knoop toe rekenen aan deze grondexploitatie ontstaat een negatief eindsaldo. Zowel Bruisend Hart als Sportpark zouden kansrijk kunnen zijn voor subsidies. Deze mogelijke, toekomstige subsidies zijn geen onderdeel van de MPG 2025 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 2025 heeft de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden inzichtelijke gemaakt op basis van de laatste verwachtingen en plannen. 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.

### Anna's Hoeve

Uiteraard ligt het voor de hand dat temporisatie van de gebiedsontwikkeling Anna's Hoeve niets oplevert, deze winstgevende gebiedsontwikkeling heeft juist een positief effect op de financiële positie van de gemeente en het project bevindt zich in de eindfase.

### 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.

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. Hier zit eventueel nog enige rek in.

De verwerving van de gronden en opstallen (op basis van Wvg) aan de Koninginneweg is vanuit de Wvg gebonden aan termijnen. De verworven gronden en opstallen krijgen een boekwaarde ter hoogte van de verwervingskosten. Tegenover deze investering staat daarmee ook een waarde op de balans, waardoor de verwerving boekhoudkundig neutraal is. Pas op het moment dat besloten wordt

tot uitvoering van de herontwikkeling van de Koninginneweg (openen grondexploitatie Koninginneweg), vervalt deze waarde. Dit waardeverlies wordt onderdeel van de op dat moment te openen grondexploitatie Koninginneweg, de verliesvoorziening voor deze grondexploitatie komt direct ten laste van de algemene middelen.

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. Een grondexploitatie of een krediet (OV-knoop) zijn nog niet vastgesteld of vrij gegeven door de raad. Er zijn nog geen subsidies die het project binden aan gestelde voorwaarden. De gebiedsontwikkeling en de realisatie van de OV-knoop zijn kwalitatief onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar kunnen financieel en in de tijd (enigszins) van elkaar los gekoppeld worden. Behoudens het feit dat er reeds overeenkomsten gesloten zijn, die gerespecteerd dienen te worden, zijn er kansen tot temporisering.

### Overig

Voor de verwervingskosten in relatie tot Bruisend Hart geldt hetzelfde als voor de verwerving aan de Koninginneweg. De verwerving is gebonden aan termijnen en 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 2025. Er is nog geen planning voor het Circusterrein, wat de mogelijkheden tot temporisering onbeperkt maakt. Temporisering maakt echter wel dat de woningproductie zal achterblijven.

### 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 per se 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 de 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.

In relatie tot Anna's Hoeve zijn alle gronden verkocht en is optimalisatie in dit stadium niet meer mogelijk. Ook de bouwplannen rond het Stationsplein (onderdeel van het perspectiefgebied Stationsgebied) gaan 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.

## 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 nadert op termijn categorie C. De schuldquote inclusief stresstest belandt op termijn net in categorie C. Het derde kengetal, de solvabiliteitsratio, laat in aanvang al een ander beeld zien. De solvabiliteitsratio start net 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 2025. Van de totale benodigde financieringsbehoefte is op dit moment slechts een kwart door de raad vrij gegeven en in uitvoering. Dit betekent dat driekwart 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 2025, 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 mee genomen kan worden.

## Bronnenlijst

ABF Research (2024). Primos-prognose 2024. Verkregen via:

<https://abfresearch.nl/2024/07/11/primos-prognose-2024/>

ABN AMRO (2024a). Stand van Vastgoed. Verkregen via:

<https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/stand-van-sectoren/real-estate/index.html>

ABN AMRO (2024b). Woningbouwmonitor. Verkregen via:

<https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/woningmarkt-is-en-blijft-zeer-gespannen>

CBS (2025a). Huizenprijzen in bijna alle gemeenten gestegen. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/huizenprijzen-in-bijna-alle-gemeenten-gestegen>

CBS (2025b). Inflatie daalt naar 3,3 procent in januari. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/07/inflatie-daalt-naar-3-3-procent-in-januari>

Cushman & Wakefield (2024a). Meer transactiedynamiek op kantorenmarkt door groeiende vraag naar kwaliteit. Verkregen via: <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/news/2024/10/more-transaction-dynamics-in-office-market-due-to-growing-demand-for-quality>

Cushman & Wakefield (2024b). Netherlands Marketbeat Retail 2024 Q3. Verkregen via:

<https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/nederlands-compleet>

De Nederlandsche Bank (2024a). De stand van onze economie. Verkregen via:

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

De Nederlandsche Bank (2024b). De Woningmarkt. Verkregen via: <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/>

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 (2024). Monitor Economie 2024. Verkregen via:

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

Hilversum in cijfers (2024). Bevolking. Verkregen via:

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

ING (2024a). Commerciële vastgoedmarkt zet kleine stap richting herstel. Verkregen via:

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

ING (2024b). De Nederlandse Woningmarkt, 18 oktober 2024. Verkregen via:

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

JLL (2024a). Netherlands Logistics Market Dynamics Q3 2024. Verkregen via:

<https://www.jll.nl/nl/trends-inzichten/onderzoek/netherlands-logistics-market-dynamics>

JLL (2024b). Vraag naar kantoren structureel minder. Verkregen via:  
<https://www.jll.nl/nl/nieuws/vraag-naar-kantoren-structureel-minder->

Kadaster (2024). Woningmarkt 3e kwartaal 2024: In merendeel gemeenten minder dan de helft betaalbaar. Verkregen via: <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2024-in-een-derde-van-de-gemeente-meer-dan-de-helft-betaalbaar#>

Metafoor (2024). Outlook Grondexploitaties 2025. Verkregen via:  
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2025/>

NVM (2024a). Analyse Woningmarkt 3e kwartaal 2024. Verkregen via:  
<https://www.nvm.nl/media/rvepybrr/bijlage-1-analyse-woningmarkt-3e-kwartaal-2024.pdf>

NVM (2024b). Opnieuw dieptepunt in verhuurtransacties, huurprijs stijgt bijna 7 procent op jaarbasis. Verkregen via: <https://www.nvm.nl/nieuws/2024/opnieuw-dieptepunt-in-verhuurtransacties-huurprijs-stijgt-bijna-7-procent-op-jaarbasis/>

Rabobank (2024). Kwartaalbericht Woningmarkt: Prijsstijging koopwoningen zwelt aan. Verkregen via: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011440392-kwartaalbericht-woningmarkt-prijsstijging-koopwoningen-zwelt-aan>

Rijksoverheid (2024). Economische ontwikkelingen. Verkregen via:  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag/economische-ontwikkelingen>

Stec groep (2024). Gemeenten verhogen wederom grondprijzen voor 2025. Verkregen via:  
<https://stec.nl/benchmark-gemeentelijk-grondprijsbeleid-2024-2025/>

## Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

<b>BBV</b>	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.
<b>BENG</b>	Bijna Energieneutrale Gebouwen. Een reeks nieuwe bouwregels die eisen stellen aan de energiebehoefte van gebouwen.
<b>Boekwaarde</b>	De waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen via werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten.
<b>Bouwrijp maken</b>	De grond bewerken zodat deze bebouwd kan worden, waaronder het aanleggen van een bouwweg en riolering naar de bouwvelden.
<b>BVO</b>	Bruto-vloeroppervlakte. Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingconstructie (buitenmuren).
<b>Eindwaarde</b>	Ander woord voor de toekomstige waarde: het verschil van kosten en opbrengsten inclusief rente en inflatie.
<b>Grondexploitatie</b>	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.
<b>GEM</b>	Grondexploitatie­maatschappij. Private- en publieke partijen bundelen elkaars krachten in deze vorm van grondbeleid.
<b>Herziening</b>	Reeds vastgestelde grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, legt men separaat aan de Raad voor. Dit zijn herzieningen.
<b>MPG</b>	Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen.
<b>Netto Contante Waarde</b>	De som van alle toekomstige kasstromen op contante waarde. De kosten en opbrengsten worden vergeleken o.b.v. de huidige waarde.
<b>Perspectiefgebieden</b>	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 risicodragers is.
<b>RSO</b>	Reserve stedelijke ontwikkeling; een financiële dekkingsbron voor nieuwe projecten met een nadelig resultaat en ter dekking van specifieke kosten zoals zijn vastgesteld door de raad.
<b>Verwerving</b>	Het verkrijgen van, in dit geval, gronden en/of opstallen.
<b>Woonrijp maken</b>	Het inrichten van de openbare ruimte voor definitief gebruik.