

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2024



Gemeente Hilversum

Maart 2024

Grenzen aan ambitie

Hilversum is volop in ontwikkeling. Door de hele stad wordt volop ontwikkeld. Particuliere ontwikkelingen, zoals de Wybertjesfabriek in Oost of het oude VARA-pand aan de Heuvellaan, maar ook een groot aantal ontwikkelingen waar de gemeente de initiatiefnemer is. Het stationsgebied, Bruisend Hart, Sportpark, het circusterrein: er is lang niet zo veel ontwikkeld door de gemeente Hilversum als nu.

Bouwen en ontwikkelen in Hilversum is echter een ingewikkelde klus. We hebben het unieke stedenbouwkundige DNA van Dudok te bewaken, we willen niet te hoog bouwen om het illusielandschap in stand te houden, we willen en moeten blijven investeren in onze bereikbaarheid en de behoefte aan betaalbare woningen is groot. En dat terwijl we als gemeente maar heel beperkt eigen grond hebben. Kortom: een enorme uitdaging. Een uitdaging met een prijskaartje. Of het nou gaat om grondexploitaties of investeringen in openbare ruimte en mobiliteit: bij alle grote projecten die de gemeente Hilversum zelf ontwikkelt, moet er veel geld bij. Dat is een bewuste keuze. Immers, het maatschappelijk rendement van betaalbare woningen, fietsenstallingen en bedrijfsruimte is ontzettend hoog.

Waar de vorige versie van de MPG al aantoonde dat Hilversum zowel qua financiën als qua uitvoeringsvermogen tegen haar grenzen aanloopt, maakt deze MPG evenwel duidelijk dat de gevolgen van deze projecten en de onderliggende keuzes voor de gemeentelijke financiën dusdanig aanzienlijk zijn, dat keuzes gemaakt moeten worden om het huishoudboekje van Hilversum gezond te houden. Dat wordt veroorzaakt door de ontwikkelingen van de perspectiefgebieden zelf (zoals de nieuwe plannen voor het Sportpark), maar ook door andere gemeentelijke ambities die een aanzienlijke financiële impact hebben, zoals het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.

In dit MPG schetsen we de ontwikkeling van onze perspectiefgebieden en de impact op de gemeentefinanciën op hoofdlijnen. Daarnaast geven we een overzicht van de mogelijkheden en de kansen om de gemeentelijke ontwikkelingen op bij te sturen. Het uiteindelijke kaderstellende gesprek kan vervolgens bij de voorjaarsnota en de belangrijke vervolgstappen voor de diverse projecten zelf plaatsvinden.

Namens het college van B&W,

Arno Scheepers

Wethouder Grondzaken en Grondexploitaties

Inhoudsopgave

Grenzen aan ambitie.....	2
1 Inleiding	4
Niet gemeentelijke gebiedsontwikkelingen	4
Risico's.....	4
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2023	5
Leeswijzer MPG 2024	5
2 Financieringsbehoefte perspectiefgebieden	7
De perspectiefgebieden	7
Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2023.....	7
Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden.....	7
3 Markt en parameters.....	10
3.1 Markontwikkelingen	10
3.2 Parameters	13
4 Financiële positie	16
5 Toekomstperspectief en conclusies.....	23
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2023	23
Algemeen	24
Besluitvorming.....	24
Subsidie	25
Temporisering	25
Inhoudelijke optimalisatie	26
Grip en sturing.....	27
Bronnenlijst.....	29
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen.....	30

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de doelstelling van deze Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2024 (vanaf nu: MPG 2024) uitgelegd, de opzet van deze MPG 2024 doorgenomen en hoe de MPG 2024 bijdraagt aan inzicht in relatie tot de doelstelling.

De MPG wordt opgesteld na de Jaarstukken. De voorliggende MPG 2024 wordt aan de raad aangeboden voorafgaand aan de Voorjaarsnota 2024.

Doelstelling van de MPG 2024

De MPG 2024 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.

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 2024 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.

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 2024. 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 2024 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 2024.

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2023

De opbouw, opzet en de manier waarop inzicht wordt gegeven in de financiële positie van de gemeente Hilversum van de MPG 2024 is nagenoeg gelijk aan die van de MPG 2023. De volgende opmerkingen zijn daarbij te maken:

- 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 2023 uitging van indexatie op basis 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 er vanuit 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.
- De identieke opzet van de MPG 2024 met de MPG 2023 maakt het mogelijk om deze met elkaar te vergelijken.
- De MPG 2023 gaf in hoofdstuk 4 inzicht in het aandeel van de totale financieringsbehoefte dat reeds in de begroting opgenomen is en bepaalde vervolgens de nog niet in de begroting opgenomen (resterende) financieringsbehoefte. De oorspronkelijke bedoeling van de MPG 2023 was om deze resterende financieringsbehoefte 'op' de begroting te zetten en zo de effecten op de financiële positie van de gemeente van deze resterende financieringsbehoefte ten opzichte de begroting inzichtelijk te maken. Dit bleek bij het opstellen van de MPG 2023 niet haalbaar en er is gekozen om de totale financieringsbehoefte 'op' de eindstand 2022 te zetten. De MPG 2024 volgt dezelfde werkwijze en dat maakt dit onderdeel voor de MPG 2024 overbodig. Volgend jaar nemen we de geprognosticeerde financierings- en vermogensontwikkelingen mee.
- Toevoeging van financieringsbehoefte vanuit het Integraal Huisvestingsplan (IHP) in verband met de grote investeringen die deze met zich mee brengt.

Leeswijzer MPG 2024

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 kostprijsontwikkelingen op de markt voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De realisatie van het vastgoed en daarmee de grondopbrengsten, is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor commercieel vastgoed.

In dit hoofdstuk wordt in het eerste deel de marktontwikkelingen geïnventariseerd en de parameters behandeld die ook als basis dienen voor de actualisatie grondexploitaties 2024. 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 daar op 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 Toekomstperspectief en conclusies

In dit laatste hoofdstuk wordt duiding gegeven aan hetgeen aan dit hoofdstuk vooraf gegaan is.

GEHEIME bijlage Perspectiefgebieden

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

De financiële stand van zaken maakt onderscheid tussen (gerealiseerde) kosten en opbrengsten. De effecten van reeds gemaakte kosten en vrij gegeven financiële middelen op de financiële positie van de gemeente zijn al verwerkt in de jaarrekening en begrotingen. Niet vrij gegeven 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 2024.

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 6 gebiedsontwikkelingen die zich kwalificeren als perspectiefgebied:

Stationsgebied

Sportpark

Bruisend Hart

Anna's Hoeve

Crailo

Circusterrein

Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2023

Ten opzichte van de MPG 2023 zijn er in dit MPG geen nieuwe perspectiefgebieden bijgekomen of weggevallen. Zodoende zijn er geen wijzigingen op dit vlak te melden.

De volgende gebiedsontwikkelingen zijn (financieel) inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van de MPG 2023.

- Sportpark (voorheen Arenapark): De MPG 2023 had het Masterplan 2.0 als uitgangspunt. Medio 2023 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Sportpark vastgesteld. Dit is nu het uitgangspunt voor de MPG 2024.

Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden

Vertrekpunt voor de MPG 2024 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 2024. Indexatie, vanaf 1 januari 2024, over de bedragen is overeenkomend aan de parameters die ook zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties 2024.

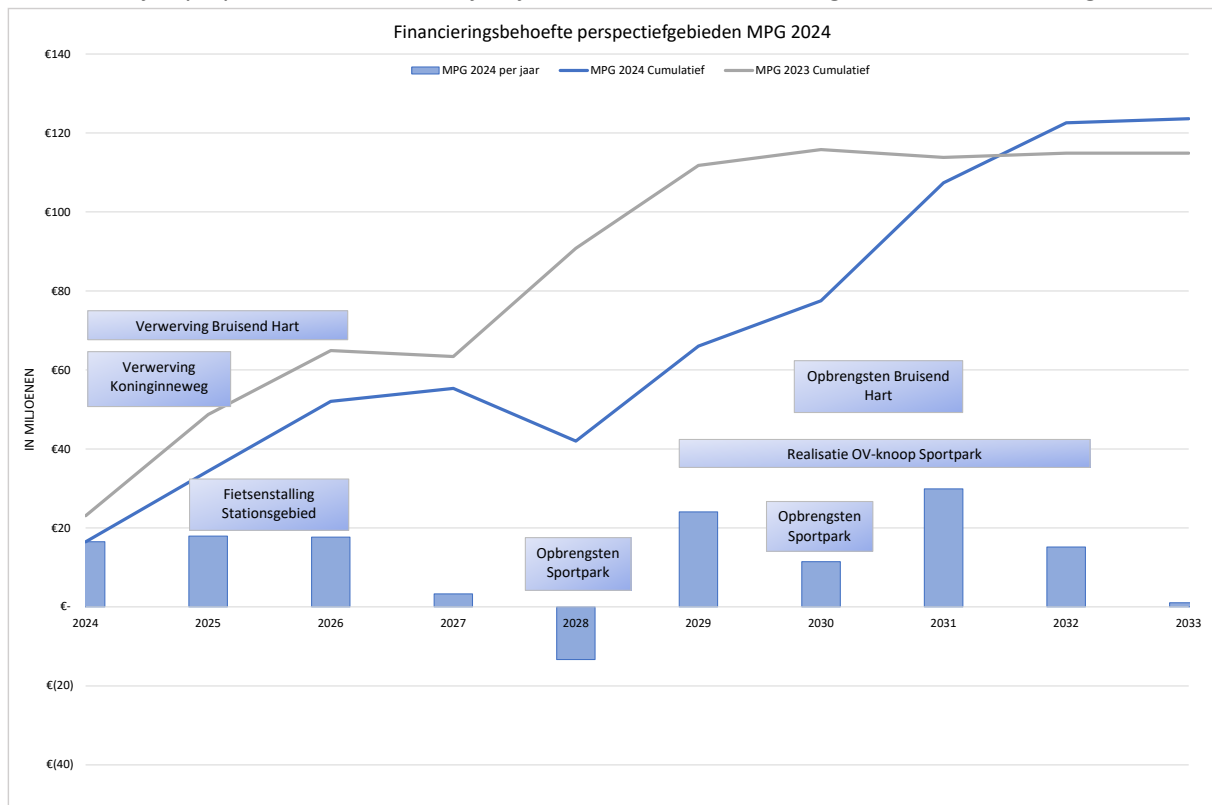
De onderstaande grafiek (volgende pagina) geeft de verwachte financieringsbehoefte in miljoenen per jaar voor de komende 10 jaar en de cumulatieve financieringsbehoefte in miljoenen per jaar van de perspectiefgebieden voor de komende 10 jaar weer. Toegevoegd in grijs is de financieringsbehoefte conform de MPG 2023. Uitgelicht zijn een aantal elementen die een aanzienlijke invloed hebben op de financieringsbehoefte.

Toelichting op de grafiek

In het jaar 2023 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 2023 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 2023 gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn geen onderdeel meer van financieringsbehoefte vanaf het jaar 2024 en daarmee geen onderdeel van de MPG 2024.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Sportpark is dit project zowel inhoudelijk als financieel gewijzigd, met een intensiever programma en een nieuwe, brede spoorse onderdoorgang (OV-knoop) naar Laapersveld. Het cumulatieve verschil, MPG 2024 kent een grotere totale financieringsbehoefte dan de MPG 2023, is vooral het gevolg van deze wijziging.

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).

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 kostprijsontwikkelingen 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 geïnventariseerd en de parameters behandeld die ook als basis dienen voor de actualisatie grondexploitaties 2024. 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.

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.

Het bbp (bruto binnenlands product) kende, afgezien van de initiële corona effecten in de eerste helft van 2020, jarenlange groei. In tegenstelling tot veel andere Europese landen herstelde de Nederlandse economie zich zeer snel en sterk na de economische daling als gevolg van de coronapandemie. De Nederlandse economie stond er goed voor en bleef groeien. Hier kwam in 2023 verandering in. Het bbp daalde drie kwartalen op rij waardoor Nederland te maken kreeg met economische krimp. Door het snelle en sterke herstel na de coronapandemie staat de Nederlandse economie er ook na de economische krimp in 2023 in verhouding beter voor dan in de meeste andere Europese landen (CBS, 2023). Deze economische krimp kan grotendeels worden verklaard door de hoge inflatie. De inflatie daalde gedurende 2023 en lijkt zich weer te stabiliseren op haar gebruikelijke niveau, waardoor de verwachting is dat de economie zich aankomende twee jaren weer kan herstellen (Rabobank, 2023). Ook de consumentenprijsindex (CPI) lijkt zich weer te stabiliseren na een sterke stijging in 2022 (CBS, 2023).

Woningmarkt

Momenteel zijn er veel veranderingen op de woningmarkt. Met name het middenhuur segment komt met de strengere regelgeving onder druk te staan. De bereidheid van beleggers om deze woningen te bouwen en te exploiteren is sterk afgenomen. Daarnaast blijven de grondprijzen stijgen. In 2023 leken de grondprijzen af te koelen. De stijgende bouwkosten in combinatie met de hoge inflatie en dalende opbrengsten leiden ertoe dat de residuele grondwaarde berekeningen lager uitkomen, echter blijkt dat veel gemeenten de grondprijzen niet hebben laten dalen in 2023 en dit ook niet van plan zijn over 2024 (FD, 2023). Dit zet de businesscase van woningen in het betaalbare segment onder druk. De gemeente Hilversum hanteert een opbrengstenindex van 0% over 2023, wat aansluit bij de opgemerkte marktontwikkelingen.

In 2024 lijken de woningprijzen weer te stijgen. De daling is zo van korte duur. Volgens onderzoek van de Rabobank (2023) halen de huizenprijzen in 2024 weer het niveau van de piek in 2022. De daling afgelopen jaar in combinatie met de stijgende inkomens als gevolg van de inflatie leidde ertoe dat mensen een hogere hypotheek konden aanvragen, waardoor in combinatie met de aanhoudende krapte op de woningmarkt de vraag naar en zodoende ook de prijzen van huizen stijgen. Waar in mei 2023 de prijs van bestaande koophuizen 6,2% onder de piek van 2022 lag, was dit in oktober nog maar 3,6%. Over 2023 liggen de woningprijzen naar verwachting 2,8% lager, voor 2024 en 2025 wordt een stijging van 4,5% per jaar verwacht (Rabobank, 2023). Vanaf 2024 gaat het energielabel van woningen meetellen in de maximale hypotheek die aangevraagd kan worden (NIBUD, 2023). De

gedachte is dat duurzame woningen minder energie verbruiken waardoor de maandlasten lager zijn. Hierdoor ontstaat ruimte om hogere hypotheeklasten te betalen. De verwachting is dat hierdoor (nieuwere) duurzame woningen in prijs zullen stijgen, terwijl (oudere) minder duurzame woningen in prijs zullen dalen. Deze trend was ook al zichtbaar als gevolg van de sterk stijgende energieprijzen sinds 2022 (ABN AMRO, 2023).

De woningbouw in 2024 staat enkele aanzienlijke opgaven te wachten. Ten eerste zal het gemeentelijke systeem van bestemmingsplannen maken flink op de schop gaan met de invoering van de nieuwe omgevingswet. De nieuwigheid en de onbekendheid van deze wet kan vertraging veroorzaken. Daarnaast raakt het elektriciteitsnet steeds verder bezet waardoor mogelijk niet alle projecten aangesloten kunnen worden. Verder is het voornemen om vanaf 1 juli 2024 de Wet Betaalbare huur in te laten gaan. Deze wet moet erop toe zien dat er meer regulering komt op midden huurwoningen door een beperking op te stellen op de maximale huurprijzen. De middeninkomens moeten hierdoor meer kans maken op betaalbare woningen in het middensegment. Het woningwaardesysteem (WWS) wordt opgetrokken tot 186 punten, met daarbij een maximale huur van circa €1.100,- (prijsspeil juli 2023). Op termijn zou de huur van ruim 300.000 woningen gemiddeld met €190,- naar beneden gaan (Volkshuisvesting Nederland, 2023). De angst bestaat dat ontwikkelaars en beleggers hierdoor te weinig rendementsmogelijkheden zien en zodoende niet of minder willen investeren in de midden huursector. Beleggers wachten in sommige gevallen niet op de introductie van deze wet en zetten deze woningen al te koop.

De woningbouw liet zich in 2022 kenmerken door sterk stijgende bouwkosten. De combinatie van inflatie, krapte op de arbeidsmarkt, de oorlog in Oekraïne en de daaropvolgende sancties tegen Rusland leidden tot hogere energieprijzen en daardoor stijgende materiaalkosten. Deze materiaalkosten worden verrekend in de bouwkosten. De stijging van de bouwkosten alsmede de GWW-kosten (grond-, weg- en waterbouw) vlakke af in 2023, maar bleven hoog ten opzichte van 2020/2021 (bouwkostenkompas, 2023). Zoals eerder vermeld, is het gevolg van deze hogere bouwkosten in combinatie met de dalende opbrengsten in 2023 dat de residuele grondwaarde van woningen stagneert en bouwprojecten in de problemen komen. Zo zijn de naweeën van de prijsontwikkelingen in 2022 ook in 2023 te merken. De verwachting is dat de bouwkosten in 2024 dezelfde trend zullen gaan volgen als voor de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie. Oftewel de kosten zullen licht stijgen, vergelijkbaar aan de inflatie welke de Europese Centrale Bank (ECB) op stuurt, maar niet meer zo extreem als afgelopen jaren.

Hilversumse bevolking

De prognose van ABF Research is dat in de meeste gemeenten het aantal inwoners en huishoudens zal blijven groeien aankomende jaren. Hilversum vormt hierop geen uitzondering. Zeker tot aan 2050 wordt er nog een stijging in het aantal huishoudens in Hilversum verwacht. Het aantal inwoners en huishoudens in Hilversum steeg gedurende de afgelopen 10 jaar, echter bleef de natuurlijke bevolkingsgroei in Hilversum stabiel. Ieder jaar was het geboorte- als wel het sterftcijfer in Hilversum ongeveer gelijk aan elkaar. De bevolkingsgroei kan dan ook voornamelijk verklaard worden door migratie. De verwachting is dat dit de aankomende jaren ook zo zal blijven.

De afgelopen 10 jaar is er een dalende trend in de Nederlandse huishoudgrootte te zien. Dit geldt niet voor Hilversum waar het afgelopen 10 jaar redelijk stabiel is gebleven. Hilversumse huishoudens echter zijn al kleiner dan het Nederlandse gemiddelde. Dit komt mede door het relatief hoge aantal oudere huishoudens aldus volgens het onderzoek van Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WIMRA) uit 2021.

Dit valt ook terug te zien in de huishoudsamenstelling van Hilversum. Het percentage alleenstaanden is redelijk stabiel gebleven afgelopen jaren. Het aandeel samenwonend met kinderen en eenoudergezinnen ten opzichte van samenwonend zonder kinderen is licht gestegen. Gemiddeld in Nederland daarentegen stijgt het aantal alleenstaanden.

Hilversumse woningmarkt

De Hilversumse woningmarkt heeft bovengemiddeld veel meergezinswoningen ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. De afgelopen 10 jaar is het percentage van 37,3% naar 41,9% gestegen. Gezien de huidige woningbouwplannen in de gemeente zal dit percentage blijven stijgen aankomende jaren. Huishoudens die in de Gooi en Vechtstreek naar een woning zoeken, zoeken vooral een eengezinswoning (WIMRA, 2021). Desondanks blijft er ook een sterke behoefte aan appartementen met name door de toenemende vergrijzing. Bovendien heeft Hilversum geen grote uitleggebieden 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 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 afgelopen tien jaren, 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, 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

Vanaf 2020 tot aan 2022 stegen de huur- alsmede koopprijzen voor commercieel vastgoed. De stijging van de rentes in 2022 had een sterk negatief effect op de vraag naar commercieel vastgoed. Naast de hogere financieringskosten schatten beleggers de risico's op de commerciële vastgoedmarkt hoger in. In combinatie met de hogere financieringskosten, daalden hierdoor de prijzen die beleggers willen betalen voor commercieel vastgoed. De verwachting is dat in de tweede helft van 2024 de prijzen van commercieel vastgoed hun dal hebben bereikt en weer gaan stijgen (ING, 2023). In Hilversum daalde de leegstand van winkelpanden tussen 2022 en 2023, het huidige leegstandspercentage is gelijk aan vergelijkbare steden van Hilversums formaat. 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 ongeveer een kwart van de ondernemers in een hoog tot zeer hoog risicoprofiel vallen.

Detailhandel

De hoge inflatie heeft de druk op de consumentenbestedingen doen stijgen. Consumenten geven de voorkeur aan essentiële producten en geven hierbij minder uit aan duurzame goederen. De omzet van supermarkten stijgt hierdoor ten opzichte van speciaalzaken voor voedsel, en de non-food sector. Dit is duidelijk te zien in de afname van vastgoed voor de retailsector. Sinds het tweede kwartaal van 2022 is het volume van de detailhandel gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Desondanks stijgt de omzet, vanwege de hogere verkoopprijzen, nog steeds. Deze trend heeft zich voortgezet in 2023. Op de vastgoedmarkt voor detailhandel is te zien dat sinds 2022 de prijzen dalen. De verwachting is dat deze daling zich voortzet tot ongeveer de tweede helft van 2024 als naar verwachting de vastgoedprijzen weer gaan stijgen (ING, 2023).

Kantoren/bedrijfsvastgoed

In 2021 en 2022 is de vraag naar ruimte voor werken onverminderd groot geweest. Zowel voor bedrijfsruimten als kantoren geldt dat de behoefte uit de markt groot is, maar het aanbod afneemt. Met als gevolg dat de vastgoedprijzen stijgen. Dit zien we terug in de lage leegstandscijfers en het feit dat er geen direct uitgifbare kavels meer beschikbaar zijn. Zelfs panden die eerder als incourant beschouwd werden, worden nu door de markt opgenomen. Tegelijkertijd zijn er 14.100 m² kantoorfuncties op vooral gemengde locaties aan de markt onttrokken en daarmee omgezet naar andere functies, vooral wonen. In 2023 is er landelijk echter een daling in de kantoorprijzen te zien. Deze daling duurt naar verwachting tot halverwege 2024, wanneer er een stijging verwacht wordt (ING, 2023). In Hilversum is er een lage leegstand van kantoorpanden en zijn de huurprijzen voor kantoren op peil gebleven. Bedrijfsmakelaars signaleren een tekort aan kwalitatief goede kantoor- en bedrijfsruimten (Monitor economie Hilversum, 2023). Een gebrek aan geschikt aanbod remt de dynamiek op de markt bij bedrijfsruimten. Over het algemeen is de landelijke trend dat de vastgoedmarkt afkoelt in 2023 en naar verwachting ook 2024. Door hogere rentes en toegenomen onzekerheden willen beleggers de hoge prijzen niet meer betalen. Daarnaast speelt de algehele afkoeling van de economie een rol in de ontwikkeling van vastgoedprijzen. Waarschijnlijk wordt halverwege 2024 het dal in de vastgoedprijzen behaald, waarna de markt zich weer zal herstellen.

Grond-, weg- en waterbouw

Net als voor de bouwsector, heeft ook de GWW-branche te maken met de Stikstofregels en PFAS. Het voldoen aan de regels betekent dat er duurzame oplossingen bedacht moeten worden. Bedrijven moeten zodoende investeren, wat de prijzen opdrijft. De civieltechnische markt is een laat cyclische markt, waardoor de indexcijfers met vertraging marktontwikkelingen tonen. Medio 2022 zijn de prijzen, mede door de oorlog in Oekraïne en de gevolgen voor de energieprijzen, sterk gestegen. In de eerste helft van 2023 was er sprake van een lichte daling. Dit is voornamelijk het gevolg van weer dalende energieprijzen, echter in de tweede helft van 2023 stegen de prijzen weer tot een nieuw hoogtepunt. Desondanks zijn over 2023 de materiaalkosten gestegen dan verwacht. In 2024 zullen als gevolg van cao-onderhandelingen de lonen in de bouw- en infrastructuur stijgen. De looncomponent weegt echter minder zwaar in de kostenontwikkeling dan de materiaalcomponent. Naar verwachting zullen de materialen over 2024 nog stijgen, maar op de middellange termijn (2025-2026) zullen deze zich stabiliseren (CBS, 2023).

3.2 Parameters

Voor de inschatting van de bij de actualisatie van de grondexploitaties gebruikte parameters zijn voornamelijk de Outlook Grondexploitaties 2024 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en de Parametervisie 2024 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. Deze parameters zijn gebruikt als basis bij het opstellen van de MPG 2024. De gebruikte parameters zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Parameters zoals deze gebruikt zijn bij de actualisatie grondexploitaties 2023	2024	2025-2026	2027 en verder
Rekenrente <i>Intern bepaalde parameter Hilversum</i>	1,5%	1,5%	1,5%
Kostenstijging bouw- en woonrijp <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	3,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging plankosten <i>Vastgestelde parameters Hilversum</i>	5,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging gronden <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	2,5%	2,5%	2,0%

Stresstest

De hierboven gepresenteerde tabel met aangenomen parameters zoals die gebruikt zijn voor de actualisatie van de grondexploitaties 2024 en de MPG 2024 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 (2027 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	2024	2025-2026	2027 en verder
Rekenrente Intern bepaalde parameter Hilversum	+ 0,5 %	+ 1%	+ 1,5%
Kostenstijging bouw- en woonrijp T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum	+ 2,0%	+ 2,0%	0,0%
Opbrengstenstijging gronden* T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum	- 2,5%	- 2,5%	- 1,0%

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

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



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 2024. Voor de volledige en meest actuele beoordeling van de financiële positie van de gemeente wordt een beoordeling van de onderlinge verhouding tussen *alle* kengetallen gepresenteerd in de begroting en jaarstukken.

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

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

Grondexploitatie: Dit percentage is de uitkomst van de vergelijking van de waarde van onze grondexploitaties met de jaarlijkse inkomsten van de gemeente. De boekwaarde van de voorraden grond moet worden terugverdiend bij de verkoop. Kenmerkend voor grondexploitaties is dat de looptijd meerdere jaren is. Naarmate de inkomsten verder in de toekomst liggen, brengt dit meer rentekosten en risico’s met zich mee. Hoe lager dit percentage is, hoe minder risico de gemeente loopt.

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

Effecten op financiële positie

De effecten van de perspectiefgebieden op de kengetallen is in beeld gebracht ten opzichte van de eindbalans 2023. De eindbalans 2023 wordt doorgetrokken tot en met 2033 en verrijkt met het verloop van de reserve stedelijke ontwikkeling en de algemene reserve overeenkomstig de Programmabegroting. In het huidige MPG 2024 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 huidige 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 het MPG 2024 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 het MPG 2024 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 het MPG 2024 rekening is gehouden.

De effecten van de MPG 2024 op schuldpositie, onderhanden werk grondexploitaties, investeringen, voorziening verlieslatende grondexploitaties zijn verwerkt in deze verrijkte eindbalans 2023 en geeft een fictieve balans van 2024 t/m 2033 inclusief het MPG 2024. Dit jaar is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) toegevoegd en apart inzichtelijk gemaakt. Alle andere effecten in deze jaren, zoals de overige investeringen en de toenemende schuldpositie, mutaties reserves etc. maken geen onderdeel uit van de MPG 2024. Het is de nadrukkelijke ambitie dat deze effecten wel onderdeel zijn van de MPG 2025.

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 het IHP op de financiële positie 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.

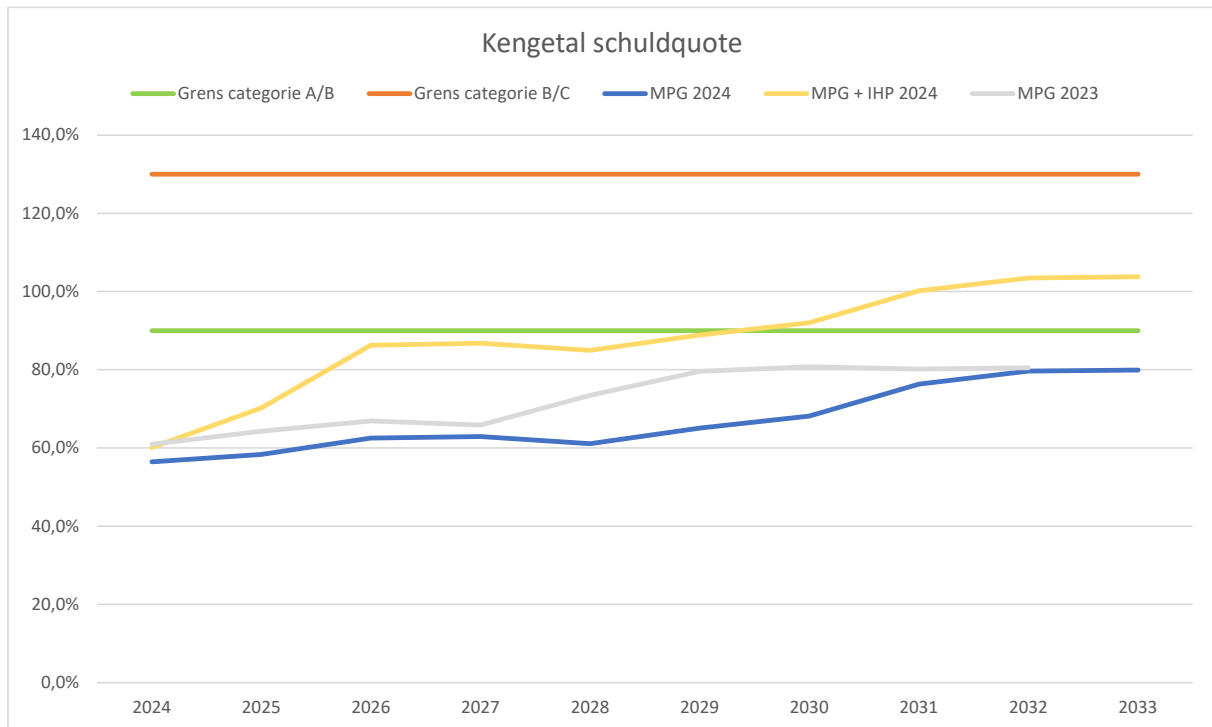
Financieringsbehoefte

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 vanuit het IHP inzichtelijk gemaakt.

Kengetal schuldquote

Het effect van de financieringsbehoefte conform de MPG 2024 op de schuldquote van de gemeente is dat deze oploopt van 57% naar bijna 80%. De schuldquote blijft onder de grens tussen categorie A en B (90%). Dit is vergelijkbaar het verloop van de schuldquote conform de MPG 2023.

Indien de financieringsbehoefte vanuit het IHP hierbij betrokken wordt, stijgt de schuldquote naar bijna 104%. De schuldquote komt daardoor in categorie B, maar blijft ruim onder de grens van categorie C.

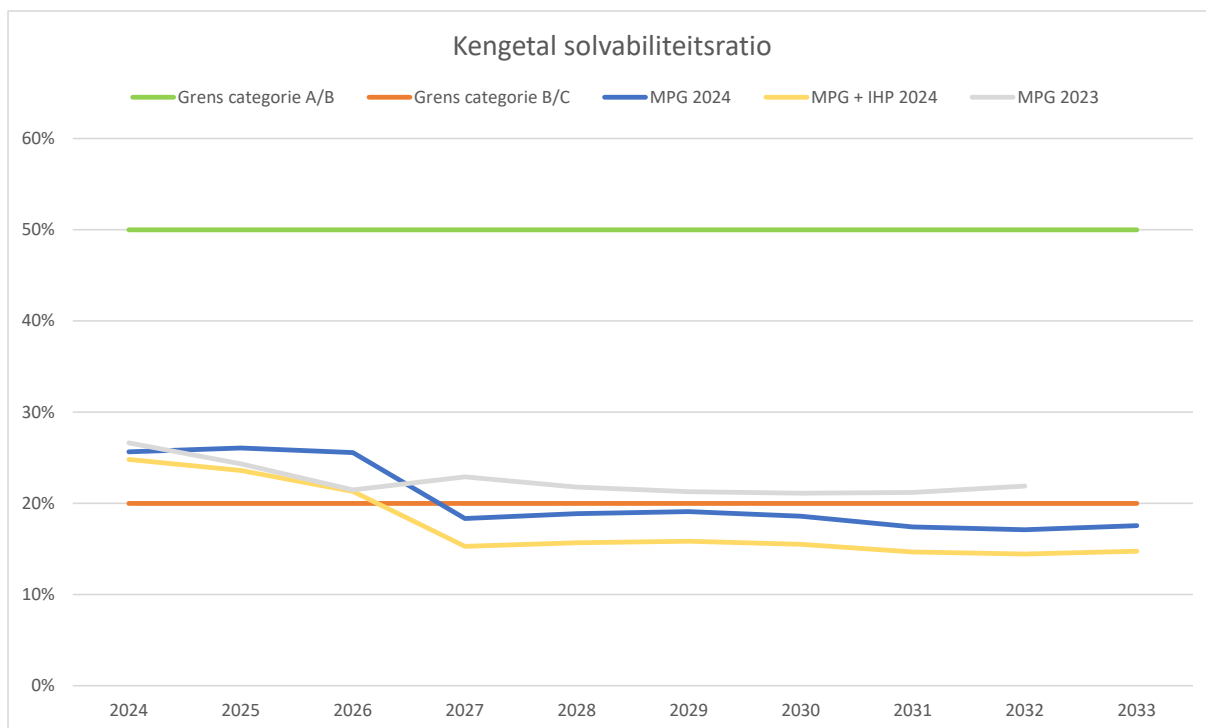


Kengetal solvabiliteitsratio

De prognose van de solvabiliteitsratio neemt als gevolg van de perspectiefgebieden af van 26% naar 18%. De grens van categorie C ligt op 20% en wordt overschreden. De prognose van de MPG 2023 was nog dat de solvabiliteitsratio net boven 20% bleef en daarmee in categorie B.

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.

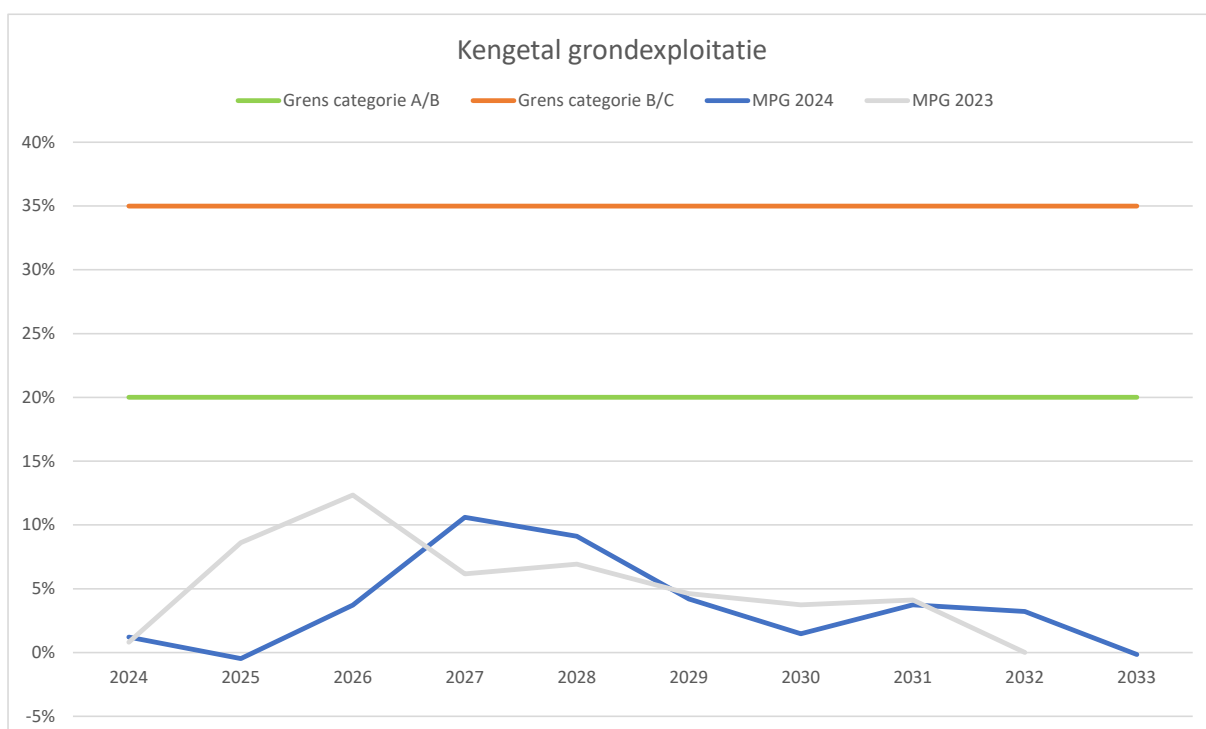
Indien de financieringsbehoefte van het IHP hieraan toegevoegd wordt, zakt de solvabiliteitsratio verder in categorie C naar 15%.



Kengetal grondexploitatie

Op basis van de ambities zoals deze in de MPG 2024 verwerkt zijn, blijft het kengetal grondexploitaties ruim onder de grens van categorie B. Als het gevolg van het openen van verlieslatende grondexploitaties loopt deze in 2027 op tot een maximum van 11%, het maximum conform de MPG 2023 was een piek van 12% in 2026.

Het kengetal grondexploitaties wordt niet beïnvloed door investeringen. Dit maakt de toevoeging van het IHP overbodig.



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 zit nu royaal in categorie A. Indien alleen het effect van de perspectiefgebieden betrokken wordt, blijft deze ook in categorie A. Inclusief de investeringen vanuit het IHP stijgt dit kengetal naar categorie B.

De solvabiliteitsratio is in deze het spannendste kengetal. Op basis van de MPG 2023 was het nog de verwachting dat dit kengetal net boven de grens van categorie C bleef. Met de MPG 2024 lijkt de solvabiliteitsratio als gevolg een teruglopende algemene reserve en verhoogde financieringsbehoefte door de grens van categorie C te zakken. Inclusief de investeringen vanuit het IHP zakt de ratio dieper in categorie C.

De grondexploitaties vanuit het MPG 2024 hebben impact op de hoogte van de algemene reserve. Hoewel de weerstand capaciteit daalt n.a.v. de grondexploitaties is het verwachte weerstandvermogen nog toereikend om de huidige (geïdentificeerde) risico's te dekken. Wanneer de MPG 2024 meegenomen wordt in de berekening van het weerstandvermogen komen we uit op een verhouding van 8,7 (stresstest 6,9) tussen de aanwezige weerstandcapaciteit en de geïdentificeerde risico's (huidige inschatting).

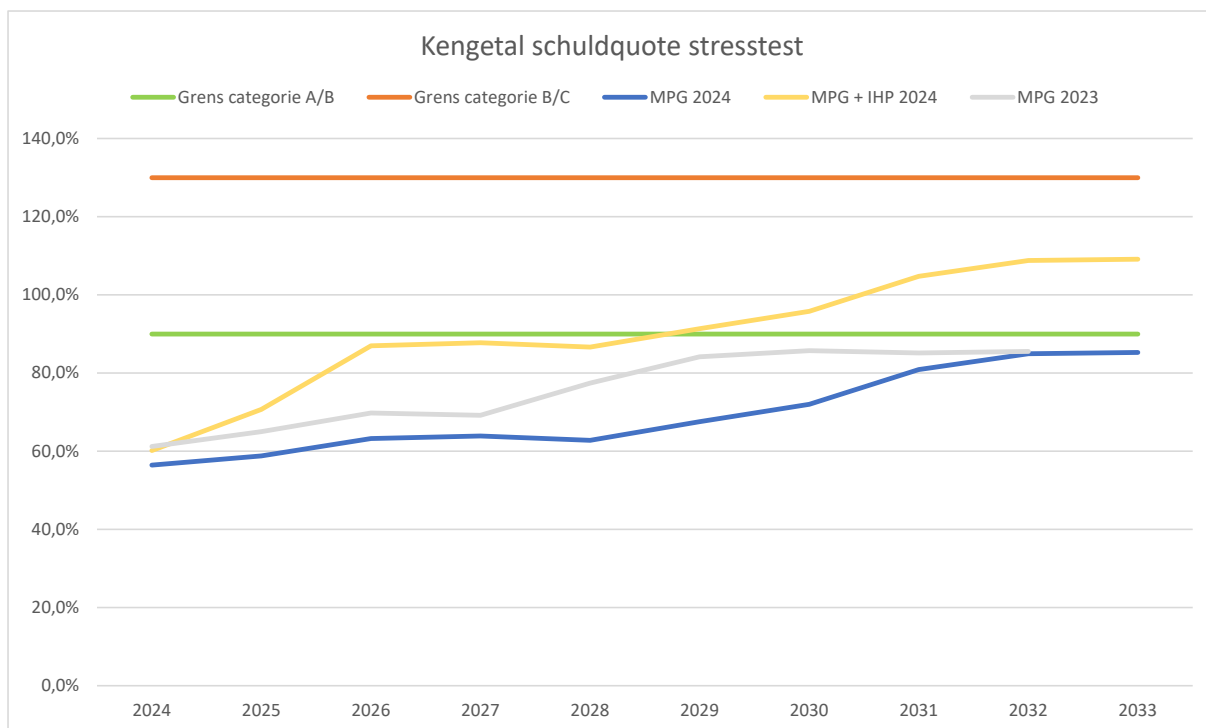
De langlopende schulden lopen op naar ongeveer € 285 mln.- € 392 mln. Het aantrekken van leningen maakt dat de jaarlijkse rente- en de afschrijvingslasten aanzienlijk gaan stijgen en daarmee zorgen voor extra druk op de toekomstige begrotingen. Voor het effect op de exploitatiebegroting is enkel voor scenario 1 een schatting gemaakt van de kapitaalslasten. De extra rentelasten loopt op naar een bedrag van ruim € 3 miljoen per jaar, waarbij uitgegaan is van een rentetarief van 3%. Een groei van de activa met een bedrag van € 100 miljoen met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 40 jaar brengt € 2,5 miljoen extra afschrijvingslasten per jaar met zich mee. Hier tegenover staan hogere opbrengsten via de algemene uitkering en belastingen als gevolg van de gebiedsontwikkelingen.

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. Hierbij is ook de financieringsbehoefte vanuit het IHP in beeld gebracht.

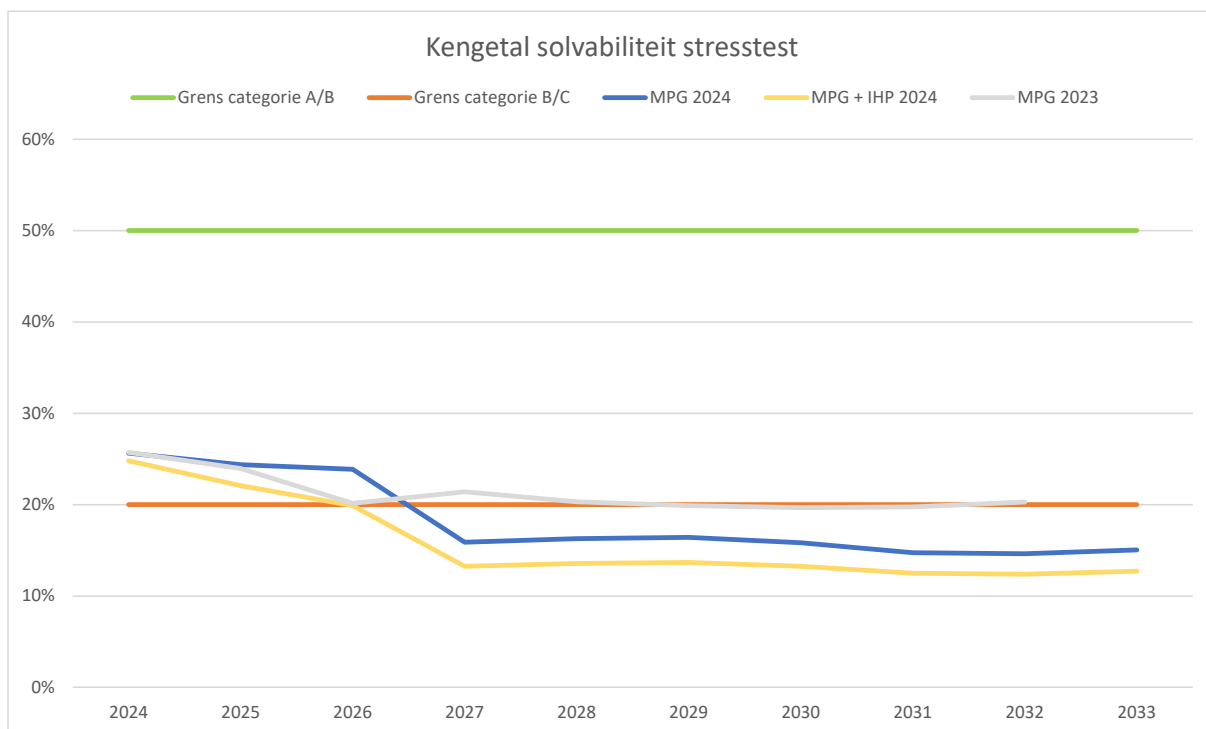
Kengetal schuldquote

Het effect van de stresstest op de schuldquote van de gemeente is dat deze van 79% oploopt tot 85%. Inclusief het IHP loopt deze op tot 109% en zou daarmee middenin categorie B terecht komen.



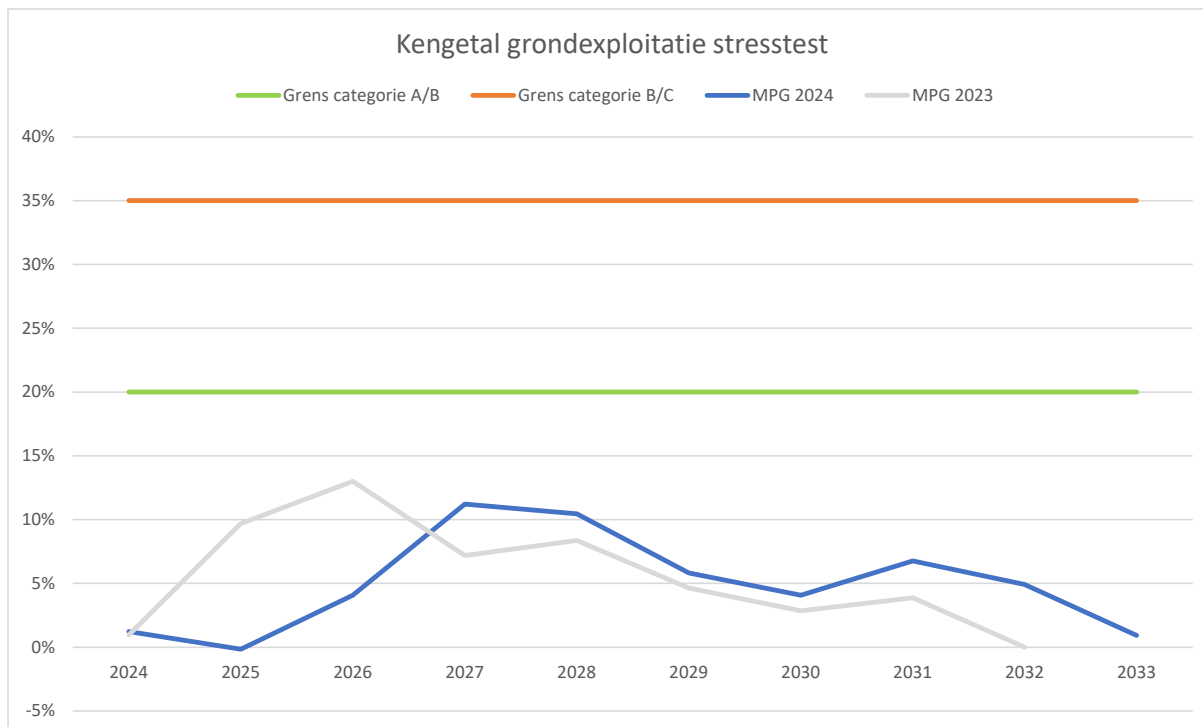
Kengetal solvabiliteitsratio

De prognose van de solvabiliteitsratio neemt, als gevolg van de stresstest verder af naar 15%. Inclusief het IHP zou de ratio naar 13% kunnen zakken, waar 20% de grens van categorie C aangeeft.



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. Dit maakt de toevoeging van het IHP overbodig.



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 royaal in categorie A en blijft inclusief stresstest, op basis van de perspectiefgebieden ook in categorie A, al wordt de grens tussen categorie A en B inclusief stresstest nog verder genaderd. De toevoeging van het IHP zorgt ervoor dat de grens tussen categorie A/B ruim overschreden gaat worden.

De solvabiliteitsratio blijft in deze het spannendste kengetal. De solvabiliteitsratio zit nu in categorie B en de toevoeging van de ambities zoals deze in de MPG 2024 opgenomen zijn inclusief stresstest, inclusief IHP, brengen deze ratio ruim over de grens tussen B en C.

5 Toekomstperspectief en conclusies

De MPG 2024 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 2024 op een rij gezet:

- De huidige marktomstandigheden zijn hoopgevender dan een jaar geleden. De inflatie en kostenstijging zijn afgevlakt ten opzichte van een jaar geleden en de verwachting voor de komende jaren is meer stabiliteit op dit vlak.
- 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.
- De toevoeging van de financieringsbehoefte van het IHP aan die van de perspectiefgebieden heeft een duidelijk zichtbaar effect op de financiële positie van de gemeente.
- Het weerstandvermogen is voldoende groot om eventuele tegenvallende resultaten analoog aan de stresstest op te kunnen vangen.
- De MPG maakt duidelijk dat Hilversum op het gebied van financiële draagkracht tegen haar grenzen aanloopt. De grote hoeveelheid complexe projecten en het IHP, leggen een groot beslag op de gemeentelijke financiën en op de organisatie. De groeiende ambitie van de gemeente Hilversum lijkt aan banden gelegd te worden door haar financiële mogelijkheden.

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2023

Markt

De huidige marktomstandigheden zijn hoopgevender dan een jaar geleden. Deze economische krimp in 2023 kan grotendeels worden verklaard door de hoge inflatie. De inflatie daalde gedurende 2023 en lijkt zich weer te stabiliseren op haar gebruikelijke niveau, waardoor de verwachting is dat de economie zich aankomende twee jaren weer kan herstellen (Rabobank, 2023). Ook de consumentenprijsindex (CPI) lijkt zich weer te stabiliseren na een sterke stijging in 2022 (CBS, 2023). Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen weer beginnen te stijgen en de rente stabiliseert, neemt het vertrouwen weer toe (OUTLOOK, 2023).

Grondexploitaties & investeringen

Het belangrijkste inhoudelijke verschil tussen de MPG 2024 en de vorige is de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Sportpark. Het programma is geïntensiveerd wat resulteert in hogere grondopbrengsten, tegelijkertijd zijn ook de investeringen Sportpark toegenomen. Per saldo is het nadelige verschil voor Sportpark ongeveer € 13,0 mln. ten opzichte van de vorige MPG 2023.

Een voorstel van het project Bruisend Hart om een stedenbouwkundig plan vast te stellen wordt mogelijk in dezelfde raadsvergadering behandeld als de MPG 2024. Het nadelige verschil van het stedenbouwkundig plan Bruisend Hart ten opzichte van de MPG 2024 wordt veroorzaakt door de bijstelling van het programma met ongeveer 60 woningen. Financieel kan dit opgelost worden door

een reeds begroot krediet bij Bruisend Hart te betrekken. Dit is ook onderdeel van het raadsvoorstel stedenbouwkundig plan Bruisend Hart.

De financieringsbehoefte van de overige perspectiefgebieden zijn zeer vergelijkbaar met de MPG 2024, behalve dan dat een inflatiecorrectie voor het jaar 2023 is toegevoegd aan de nog niet vastgestelde kredieten en grondexploitaties.

Algemeen

Alle bekende financieringsbehoeften van de 6 perspectiefgebieden zijn voor de MPG 2024 in kaart gebracht en in de tijd gezet vanaf 2024 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 2024 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 2024 hebben de volgende drie elementen de grootste invloed op financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden:

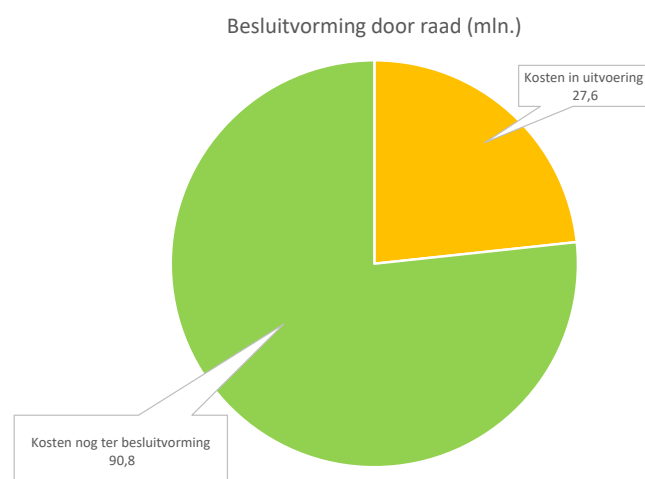
- Ondergrondse fietsenstalling Stationsgebied
- OV-knoop Sportpark
- Opbrengsten Sportpark

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 het overgrote deel van de financiering nog besluitvorming door de raad plaats zal moeten vinden.



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 2024 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 2024).

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 2024 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 2024 heeft de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden inzichtelijke gemaakt op basis van de laatste verwachtingen en plannings. 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 opstallen 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 2024. Er is nog geen planning voor het Circusterrein, wat de mogelijkheden tot temporisering onbeperkt maakt.

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 ligt ongeveer tegelijkertijd met de MPG 2024 aan de raad voor ter besluitvorming. Het bestemmingsplan van Stationsgebied is recent onherroepelijk geworden. 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. Ook inclusief de gemeentelijke ambities blijven deze twee kengetallen de komende 10 jaar naar verwachting in categorie A, ook inclusief stresstest. Het derde kengetal, de solvabiliteitsratio, laat in aanvang al een ander beeld zien. De solvabiliteitsratio start (diep) in categorie B en de ambities met betrekking tot gebiedsontwikkelingen duwen dit kengetal in 2027 naar categorie C. De toevoeging van de financieringsbehoefte vanuit het IHP doet daar nog een schepje boven op.

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 2024. 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 2024, 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

ABN AMRO, 2023. Huizenprijzen dalen minder dan verwacht, volgend jaar toename in vooruitzicht. Verkregen via: <https://www.abnamro.com/nl/nieuws/huizenprijzen-dalen-minder-dan-verwacht-volgend-jaar-toename-in-vooruitzicht>

CBS, 2023. Inflatie stijgt naar 1,6 procent in november; 4,2 procent exclusief energie. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/50/inflatie-stijgt-naar-1-6-procent-in-november-4-2-procent-exclusief-energie>

ING, 2023. Herstel commerciële vastgoedmarkt na eerste helft 2024. Verkregen via: <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/vooruitzicht-real-estate>

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., 2023. Outlook Grondexploitaties 2024: Voorzichtige tekenen van herstel. Verkregen via: <https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2024/>

Nibud, 2023. Energielabel vanaf 2024 bepalend voor hoogte maximale hypotheek. Verkregen via: <https://www.nibud.nl/nieuws/energielabel-vanaf-2024-bepalend-voor-hoogte-maximale-hypotheek/>

Rabobank, 2023. Huizenprijzen volgend jaar terug op niveau zomer 2022. Verkregen via: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011404680-huizenprijzen-volgend-jaar-terug-op-niveau-zomer-2022>

Rabobank, 2023. Lichte groei Nederlandse economie in 2024 en 2025 verwacht, vertaalt niet één-op-één in meer brede welvaart. Verkregen via: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011404206-lichte-groei-nederlandse-economie-in-2024-en-2025-verwacht-vertaalt-niet-een-op-een-in-meer-brede-welvaart>

ABN Amro, 2023. Woningmarktmonitor januari 2023; Huizenprijzen dalen verder door hogere hypotheekrente. Verkregen via: <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-januari-2023.html>

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs [NVM], 2023. Meer keuze voor kopers op de woningmarkt. Verkregen via: <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/meer-keuze-voor-kopers-op-woningmarkt/>

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs [NVM], 2022. Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4. Verkregen via: <https://www.nvm.nl/nvm-business/publicaties-en-marktrapportages/>

Rabobank, 2022. Vastgoedsector: blik op 2022 én 2023. Verkregen via: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011337094-vastgoedsector-blik-op-2022-en-2023>

Stadskwadraat B.V., 2022. Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2023. Verkregen via: <https://www.stadskwadraat.nl/kennis-delen>

Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BENG	Bijna Energieneutrale Gebouwen. Een reeks nieuwe bouwregels die eisen stellen aan de energiebehoefte van gebouwen
Boekwaarde	De waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen via werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten
Bouwrijp maken	De grond bewerken zodat deze bebouwd kan worden. Hier valt onder anderen het aanleggen van een bouwweg en riolering naar de bouwvelden onder
BVO	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 scheidingsconstructie (buitenmuren)
Eindwaarde	Ander woord voor de toekomstige waarde: het verschil van kosten en opbrengsten inclusief rente en inflatie
Grondexploitatie	Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen, ook bekend als grex
GEM	Grondexploitatiemaatschappij. Private en publieke partijen bundelen elkaars krachten in deze vorm van grondbeleid
Herziening	Reeds vastgestelde grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, legt men separaat aan de Raad voor. Dit zijn herzieningen
MPG	Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen
Netto Contante Waarde	De som van alle toekomstige kasstromen op contante waarde. De kosten en opbrengsten worden vergeleken o.b.v. de huidige waarde

Perspectief gebieden	Gebiedsontwikkelingen waarin de gemeente een belangrijke rol in de ontwikkeling speelt door grondeigendom, een uitzonderlijk grote financiële betrokkenheid heeft en daarbij ook een belangrijke financiële risicodrager is
RSO	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
Verwerving	Het verkrijgen van, in dit geval, gronden en/of opstallen
Woonrijp maken	Het inrichten van de openbare ruimte voor definitief gebruik