

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2023



Gemeente Hilversum

Juni 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2022	4
Leeswijzer MPG 2023	4
2 Financieringsbehoefte perspectiefgebieden.....	6
De perspectiefgebieden	6
Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2022.....	6
Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden	7
3 Markt en parameters	9
3.1 Marktonwikkelingen	9
3.2 Parameters	11
4 Financiële positie.....	13
4.1 Opgenomen in begroting	13
4.2 Effecten op de financiële positie	14
5 Toekomstperspectief en conclusies	20
Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2022	20
Algemeen.....	21
Besluitvorming.....	22
Subsidie	22
Temporisering	23
Inhoudelijke optimalisatie.....	24
Grip en sturing.....	24
Bronnenlijst	26
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen	27

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de doelstelling van deze Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2023 (vanaf nu: MPG 2023) uitgelegd. De opzet van deze MPG 2023 doorgenomen en hoe deze bijdraagt aan inzicht in relatie tot de doelstelling.

De MPG wordt opgesteld na de financiële jaarstukken. De voorliggende MPG 2023 wordt aan de raad aangeboden samen met de Voorjaarsnota. Een inhoudelijke update van het MPG 2023 zal in de programmabegroting worden verwerkt.

Doelstelling van de MPG 2023

De MPG 2023 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 MPG 2023 is daarmee ook de uitvoering van de unaniem door de raad aangenomen motie “Inzicht in toekomstige financiële ruimte” (M20/89; 11 november 2020).

In de MPG 2023 heeft alleen betrekking op de perspectiefgebieden. Een gebiedsontwikkeling voldoet aan de volgende omschrijving om tot de perspectiefgebieden gerekend te kunnen worden.

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, en daarmee facilitaire, (gebieds)ontwikkelingen zijn op basis van de bovenstaande omschrijving geen onderdeel van de MPG 2023. De facilitaire (gebieds)ontwikkelingen zijn via verplicht kostenverhaal voor de gemeente per definitie financieel neutraal.

Elke gebiedsontwikkeling kent een scala aan specifieke risico's die de voortgang en de financiën van een gebiedsontwikkeling beïnvloeden. In het geval van lopende gebiedsontwikkelingen, grondexploitaties én investeringen, is dit een belangrijk onderdeel van het financieel management van het project. In de financieringsbehoefte van gebiedsontwikkelingen in de MPG 2023 zijn de mogelijke financiële effecten van risico's niet meegenomen. Ook de voorbereidingskosten tot en met de definitiefase van een gebiedsontwikkeling zijn geen onderdeel van de MPG 2023.

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2022

Het inzicht dat de MPG 2022 gaf, had vooral betrekking op de (lopende en nog te openen) grondexploitaties van de (toen) geselecteerde perspectiefgebieden en relateerde deze aan de reserve stedelijke ontwikkeling. Er werd inzicht gegeven in het verloop van de reserve stedelijke ontwikkeling indien deze belast werd met de resultaten (verliesvoorzieningen) van de grondexploitaties. De MPG 2023 heeft ten opzichte van de MPG 2022 de volgende verbeteringen doorgevoerd:

- Investerings zijn geïndexeerd naar huidig prijspeil.
- Investerings zijn in de tijd gezet inclusief een kostenstijging.
- Aan nog niet geopende grondexploitaties is de factor tijd toegevoegd (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging).
- De financieringsbehoefte van investeringen én grondexploitaties zijn gezamenlijk inzichtelijk gemaakt.
- De financieringsbehoefte van investeringen én grondexploitaties zijn gezamenlijk aan een stresstest onderworpen.
- De actuele, financiële stand van zaken wordt per perspectiefgebied inzichtelijk gemaakt.
- De effecten van investeringen én grondexploitaties op de financiële positie van de gemeente zijn in beeld gebracht aan de hand van de kengetallen schuldquote, solvabiliteit en grondexploitatie.
- De effecten van de stresstest op investeringen én grondexploitaties op de financiële positie van de gemeente zijn in beeld gebracht aan de hand van de kengetallen schuldquote, solvabiliteit en grondexploitatie.

Leeswijzer MPG 2023

De MPG 2022 vermeldde dat de actualisatie van de grondexploitaties 2023 onderdeel zou zijn van de MPG 2023. Er is voor gekozen om de actualisatie van de grondexploitaties 2023 apart van en voorafgaand aan de MPG 2023 aan de raad aan te bieden ter vaststelling zodat deze het vertrekpunt kan zijn voor de MPG 2023. Ook wordt op deze manier voorkomen dat beide onderwerpen, die beide anders van aard zijn in onderwerp, omvang en detailniveau, in een raadsbehandeling met elkaar worden vermengd.

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. 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 worden in de eerste paragraaf de marktontwikkelingen geïnventariseerd en de parameters behandeld die ook als basis dienen voor de actualisatie grondexploitaties 2023. 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.

Hoofdstuk 4 Financiële positie

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële positie van de gemeente en de invloed die de gebiedsontwikkelingen daar op hebben. Van de totale financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden is een deel al opgenomen in de begroting. Een ander deel is dat nog niet. De eerste paragraaf geeft een beeld van deze verhouding. De tweede paragraaf maakt de effecten inzichtelijk op de financiële positie van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Toekomstperspectief

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 totale financiële beeld en de actuele, financiële stand van zaken.

De actuele financiële stand van zaken maakt onderscheidt tussen reeds gerealiseerde kosten, de door de raad vrij gegeven en nog niet vrij gegeven financiële middelen. 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 2023.

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

Arenapark

Bruisend Hart

Anna's Hoeve

Crailo

Circusterrein

Wijzigingen ten opzichte van de MPG 2022

De MPG 2022 onderscheidde 4 perspectiefgebieden. In de MPG 2023 zijn hier de perspectiefgebieden Anna's Hoeve en Crailo aan toegevoegd.

- Anna's Hoeve; omdat het voor de gemeente een grote gebiedsontwikkeling betreft, die hoewel het project op zijn einde loopt, voldoet aan alle criteria om als een perspectiefgebied gezien te worden.
- Crailo: de intergemeentelijke gebiedsontwikkeling Crailo voorziet weliswaar voor een groot deel in zijn eigen financieringsbehoefte gedurende de looptijd van het project, maar de gemeente neemt deel aan het project voor 45%. Dit betekent dat de gemeente voor 45% deelt in het resultaat die voortkomt uit de grondexploitatie bij afsluiting van het project. Daardoor staat de gemeente ook voor 45% garant voor eventuele financiële verliezen bij afsluiting van het project. De gemeente heeft daarmee toch een grote financiële betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling en is ook een belangrijke financiële risicodrager.

De volgende 2 gebiedsontwikkelingen zijn (financieel) inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van de MPG 2022. Het betreft de gebiedsontwikkelingen Stationsgebied en Circusterrein.

- Stationsgebied: in het coalitieakkoord van 2022 is afgesproken dat voor een aantal te ontwikkelen gebouwen twee extra bouwlagen worden toegevoegd. Deze wijziging, met financiële gevolgen, is verwerkt in de MPG 2023.

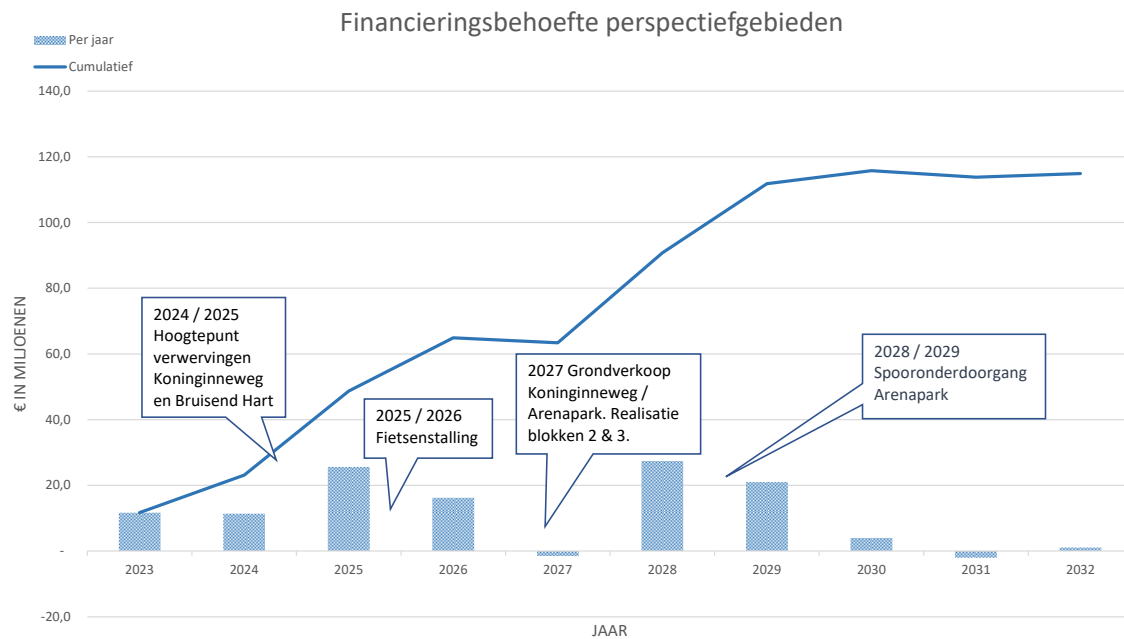
- Circusterrein: het college heeft voor het Circusterrein een nieuwe opdracht gegeven die afwijkt van wat opgenomen was in de MPG 2022. Conform het coalitieakkoord 2022 wordt (eerst) ingezet op tijdelijke flex-woningen op het Circusterrein. Hiervoor wordt het terrein nu vrij gemaakt van alle (tijdelijke) functies en de grond gesaneerd. Naast de wens tot het realiseren van tijdelijke flex-woningen zijn nog geen (financiële) kaders bekend voor deze gebiedsontwikkeling en daardoor is er geen (indicatieve) grondexploitatie opgenomen in de MPG 2023 voor het Circusterrein.
- Bruisend Hart: in het coalitieakkoord is afgesproken dat de gebiedsontwikkeling Bruisend Hart getemporiseerd mag worden. Dit is voor deze gebiedsontwikkeling het uitgangspunt van de MPG 2023.
- Arenapark: in het coalitieakkoord is afgesproken om de plannen voor het Arenapark te beperken. De MPG 2023 heeft het Masterplan 2.0 uit 2020 als uitgangspunt. Het nieuwe stedenbouwkundig plan voor het Arenapark, dat dit jaar nog in de raad behandeld zal worden maakt geen onderdeel uit van de MPG 2023. Het nieuwe plan zal opgesteld worden conform het coalitieakkoord.

Gecombineerde financieringsbehoefte perspectiefgebieden

Vertrekpunt voor de MPG 2023 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 5 wordt dieper ingegaan op de financieringsbehoefte van de individuele gebiedsontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de gecombineerde financieringsbehoefte ingegaan op de invloed hiervan op de financiële middelen van de gemeente.

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 de alle geopende en nog te openen grondexploitaties, alle vrij gegeven 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 2023. Kostenstijging, vanaf 1 januari 2023, over de bedragen is overeenkomend aan de parameters die ook zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties 2023.

De onderstaande grafiek 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. Uitgelicht zijn een aantal elementen die een aanzienlijke invloed hebben op de financieringsbehoefte.



Kenmerkend voor deze grafiek is dat veel jaren de uitgaven groter zijn dan de inkomsten. Uitzondering is het jaar 2027 waar grondopbrengsten verwacht worden in de gebiedsontwikkelingen Arenapark en Stationsgebied (bouwblokken 2 & 3), terwijl de investeringen tijdens de realisatie van deze bouwblokken tijdelijk terug vallen. Na het jaar 2029 nemen de investeringen af omdat op basis van de huidige plannings de perspectiefgebieden dan nagenoeg afgerond zijn. Er zijn geen jaren waarin de inkomsten fors hoger zijn dan de uitgaven.

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 2023. 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.

Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat de markt heftig is geweest het laatste jaar. Ook de vooruitzichten zijn een stuk minder rooskleurig dan een jaar geleden.

Woningmarkt

De hoge inflatie en de oorlog tussen Rusland en Oekraïne zet financiële markten onder druk. Mede door de oorlog neemt de inflatie toe (toeleveringen gas en sancties). De hypotheekrente is aan het stijgen. De prijsstijgingen zijn voor consumenten aanleiding om minder te besteden, met een prijsdaling van woningen tot gevolg. Na jaren van sterk oplopende woningprijzen is deze trend in 2022 gekanteld. De NVM heeft in 2022 een prijsdaling gemeten van 6,4% (NVM, 2023). Woningen blijven langer te koop staan en hiermee stijgt het aanbod.

Door gewijzigde regelgeving, zoals strengere eisen aan de energiebehoefte van gebouwen (BENG), is het woonproduct veranderd en hiermee duurder geworden. Er worden hogere eisen aan ventilatie, isolatie en andere duurzaamheidsmaatregelen gesteld. Hierdoor is de basisprijs van een woning hoger dan enkele jaren geleden. Ook de vraag naar grondstoffen en bouwmaterialen is groot. In combinatie met de krapte op de arbeidsmarkt, de oorlog in Oekraïne, de sancties tegen Rusland die daarop volgden en de langdurige lockdowns in China stegen de bouwkosten in 2022 harder dan verwacht. De stijgende energieprijzen zorgen voor een stijging van de productiekosten aangezien voor de productie van bouwmaterialen zoals staal, cement, beton en isolatiemateriaal veel energie nodig is. De ontwikkeling van de materiaalprijzen is onzeker en afhankelijk van het verdere verloop van de oorlog in Oekraïne en een eventuele opleving van het coronavirus in China. Bouwbedrijven rekenen de materiaalprijzen zoveel mogelijk door in de bouwkosten en zijn op zoek naar oplossingen om de kosten te drukken zoals het toepassen van innovatieve (fabrieksmatige) bouwmethodes. De verwachting is dat de bouwkosten voorlopig zullen blijven stijgen als gevolg van veranderingen in het gewenste woonproduct, capaciteitsproblemen en de materiaalkosten.

Ondanks de grote onzekerheid lijkt het er voor de lange termijn op dat stijgingen in bouwkosten zullen afvlakken (Metafoor, 2022). Wellicht daalt de rente maar deze daling zal licht en niet snel zijn. De markt zal nog onzeker blijven en een hoge rente is ook nodig om verwachte inflatiepieken te onderdrukken (Rabobank, 2022). De daling van huizenprijzen zal doorzetten en een groen energielabel wordt steeds belangrijker (ABN AMRO, 2023).

Er is wel grote interesse in nieuwbouw. Zeker met de gestegen energiekosten is er meer interesse voor duurzame nieuwbouwwoningen. Desalniettemin worden er landelijk steeds minder nieuwbouwwoningen verkocht, omdat het aanbod niet aansluit bij de vraag. Door de nadruk op binnenstedelijk bouwen worden er veel appartementen gebouwd, terwijl er landelijk juist vraag is naar ééngezinswoningen (Metafoor, 2022).

Hilversumse woningmarkt

Ook in Hilversum geven de meeste huishoudens aan behoefte te hebben aan een eengezinswoning, maar dat neemt niet weg dat er ook een grote behoefte is aan appartementen.

Deze behoefte aan appartementen zal in de toekomst niet minder worden gezien de verschillende trends die spelen. De belangrijkste trend is dat uit alle prognoses blijkt dat de bevolking van Hilversum gaat groeien. Migratie heeft daar ook grote invloed op. Daarnaast zet de vergrijzing door, wat enerzijds zorgt voor een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte woningen en anderzijds voor de toename van eenpersoonshuishoudens (Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025).

In de huidige woningbehoefte is veel vraag naar appartementen. Gemiddeld reageren 259 huishoudens op een aangeboden sociale huurwoning in Hilversum (jaarrapportage WoningNet 2021).

In het WIMRA is huishoudens gevraagd naar hun woningbehoefte en ook daarin geeft ruim 1 op de 3 ondervraagden behoefte te hebben aan een appartement en 18% geeft aan dat ze geen duidelijke voorkeur hebben voor een appartement of eengezinswoning.

Daarnaast zijn er in Hilversum relatief veel eengezinswoningen. 61% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Voor de hele MRA is dit 48%. In deze eengezinswoningen wonen relatief veel 1 à 2 persoonshuishoudens van 50 jaar of ouder. Doorstroming is een belangrijke sleutel om aan de behoefte van met name startende gezinnen tegemoet te komen. De doorstroming komt alleen op gang als er ook voldoende aanbod is van geschikte appartementen.

Door appartementen te bouwen kunnen er meer woningen worden gebouwd zonder een te grote claim te leggen op de ruimte in Hilversum. Hoogbouw is in feite ruimtebesparende bouw. En alleen met hoogbouw kunnen we voldoende woningen voor Hilversum realiseren.

Commercieel vastgoed

De laatste jaren kenmerken zich door een centralisatie van de vraag van commercieel vastgoed op de best bereikbare stedelijke locaties. De focus ligt op voornamelijk moderne duurzame gebouwen.

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. Het aantal transacties van retailvastgoed is in de afgelopen 10 jaar niet zo laag geweest als in het derde kwartaal van 2022 (Metafoor, 2022). Ook hier spelen de energieprijzen een rol; ondernemers zoals bakkers en snackbars worden geraakt door stijgende inkooprijzen. Het is de vraag of de consument de daarop volgende consumentenprijsstijging blijft accepteren (Rabobank, 2022). Verduurzaming van het vastgoed zou hierin een oplossing kunnen zijn voor met name de lange termijn. Verwacht wordt overigens dat op termijn de energieprijzen weer zullen dalen en daarmee ook de inkooprijzen.

Kantoren/bedrijfsvastgoed

De coronacrisis heeft weinig invloed gehad op de vraag naar kantoren in Hilversum. De kantorenleegstand in heel Hilversum bedraagt volgens de monitor Plabeka van provincie Noord-

Holland circa 10% en ligt onder het leegstandspercentage van de Metropoolregio Amsterdam (12%). In werkelijkheid is het leegstandspercentage nog lager, omdat er sprake is van strategische leegstand of wordt anders gebruikt. De optelsom schept een beeld van een schaars kantorenaanbod, waarvan de leegstand rond frictieniveau (8%) ligt.

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. 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.

Grond-, weg- en waterbouw

De GWW branche heeft te maken met de Stikstofregels en PFAS. Dit is vooral van invloed op de orderportefeuilles. Grondstoffen zijn schaars en levertijden lopen op. De prijzen zijn in 2022 met circa 16% gestegen. Deze prijsstijging zal nog even doorwerken. De civieltechnische markt is een laat cyclische markt, waardoor de indexcijfers met vertraging marktontwikkelingen tonen. Op termijn zullen vraag en aanbod beter in balans komen, waardoor de verwachtingen voor de middellange termijn gunstig zijn: herstel richting inflatieniveau.

3.2 Parameters

Voor de inschatting van de bij de actualisatie van de grondexploitaties gebruikte parameters zijn voornamelijk de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en de Parametervisie 2023 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. Dezelfde parameters zijn gebruikt als basis bij het opstellen van de MPG 2023. De gebruikte parameters zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Parameters zoals deze gebruikt zijn bij de actualisatie grondexploitaties 2023

Parameter	2023	2024-2025	2026 en verder
Rekenrente <i>Intern bepaalde parameter Hilversum</i>	1,5 %	1,5%	1,5%
Kostenstijging bouw- en woonrijp <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	6,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging gronden <i>Vastgestelde parameter Hilversum</i>	- 1,0%	- 0,5%	2,0%

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

Stresstest

De hierboven gepresenteerde tabel met aangenomen parameters zoals die gebruikt zijn voor de actualisatie van de grondexploitaties 2023 en de MPG 2023 zijn de beste inschatting op dit moment. Tegelijkertijd is bekend dat de markt onrustig is en de werkelijkheid heel makkelijk anders kan uitpakken. 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.

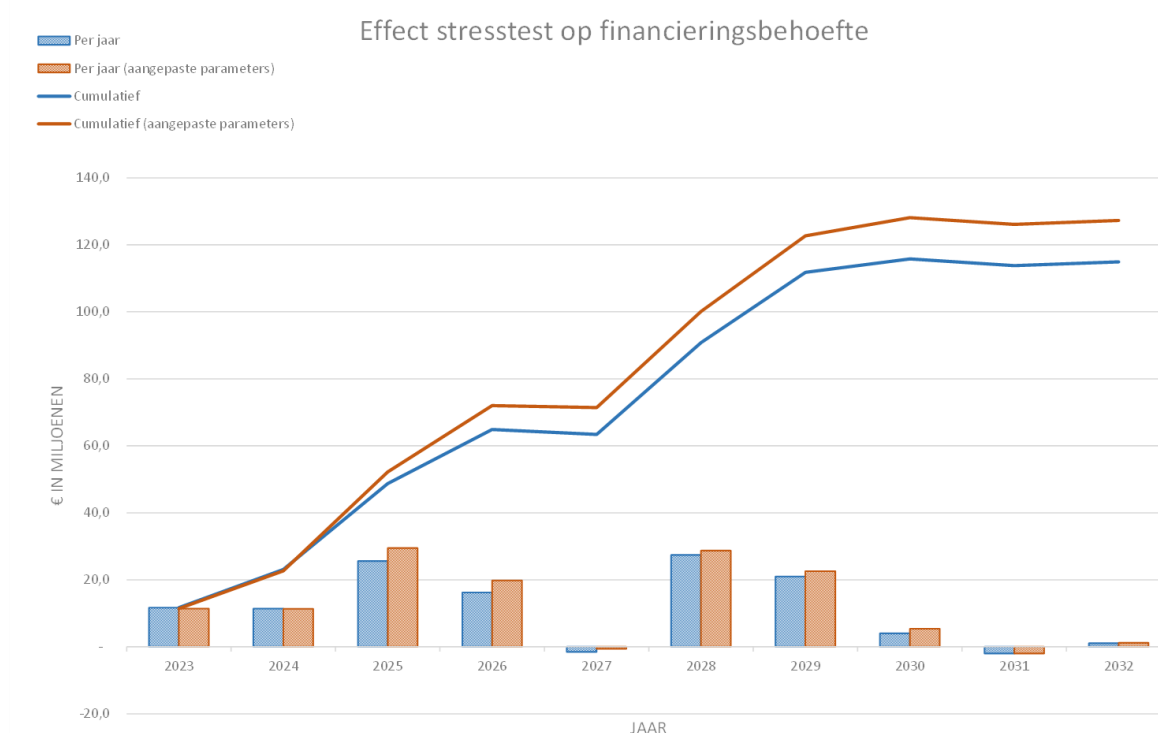
Het is mogelijk dat de rekenrente verdubbelt. Er is verondersteld dat de markt voor bouw- en woonrijp maken tot middellange termijn onrustig kan zijn met een negatieve afwijking als gevolg. Op lange termijn herstelt deze zich naar inflatieniveau zoals ook in bovenstaande tabel is aangenomen. De markt voor woningen en commercieel vastgoed is op dit moment zeer onrustig en daardoor zeer moeilijk te voorspellen. Licht herstel op de korte en middellange termijn is niet uitgesloten. Er moet echter ook rekening gehouden worden met verdere verslechtering ten opzichte van de in de tabel hierboven aangenomen inschatting. De tabel hieronder geeft aan in welke mate de parameters zouden kunnen gaan 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	2023	2024-2025	2026 en verder
Rekenrente <i>Intern bepaalde parameter Hilversum</i>	+ 1,5 %	+ 1,5%	+ 1,5%
Kostenstijging bouw- en woonrijp <i>T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum</i>	+ 2,0%	+ 2,0%	0,0%
Opbrengstenstijging gronden* <i>T.o.v. vastgestelde parameter Hilversum</i>	- 4,0%	- 3,0%	- 2,0%

*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; schuldpolitie, solvabiliteit en grondexploitatie. Van de totale financieringsbehoefte, grondexploitaties én investeringen, van de perspectiefgebieden is een deel al opgenomen in de begroting en een ander deel is dat nog niet. De eerste paragraaf geeft een beeld van deze verhouding. De tweede paragraaf maakt de effecten inzichtelijk op de financiële positie van de gemeente.

4.1 Opgenomen in begroting

De twee hoofdstukken hiervoor gingen in op de totale financieringsbehoefte van gebiedsontwikkelingen. Hierin zijn lopende en nog niet geopende grondexploitaties en verleende en nog niet verleende investeringskredieten opgenomen. Reeds geopende grondexploitaties en verleende investeringskredieten zijn echter reeds opgenomen in de begrotingen. Daarnaast zijn, met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Stationsgebied, verschillende investeringen wel opgenomen in de begrotingen, maar nog niet verleend.

Overzicht van in begroting opgenomen financiële middelen

De gemeente kent twee lopende grondexploitaties: Anna's Hoeve en Stationsplein. De jaarlijkse financieringsbehoefte van deze grondexploitaties is onderdeel van de totale financieringsbehoefte in hoofdstuk 2.

In het kader van de verwerving van bestaande opstallen heeft de gemeente voor twee perspectiefgebieden een Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd en de daarvoor benodigde financiële middelen vrij gegeven, deze zijn onderdeel van de totale financieringsbehoefte in hoofdstuk 2. Dit zijn de perspectiefgebieden Bruisend Hart en Stationsgebied (locatie Koninginneweg).

Met betrekking tot de realisatie van het nieuwe busstation staat een restant van het investeringskrediet open. Ten behoeve van het perspectiefgebied Stationsgebied zijn investeringskredieten in het investeringsprogramma opgenomen (prijsspeil 2021). Deze hebben betrekking op de realisatie van een ondergrondse fietsenstalling, definitieve inrichting van de verlegde centrumring en de geluidssanering voor bestaande opstallen langs de verlegde centrumring. Deze zijn allemaal onderdeel van de totale financieringsbehoefte in hoofdstuk 2.

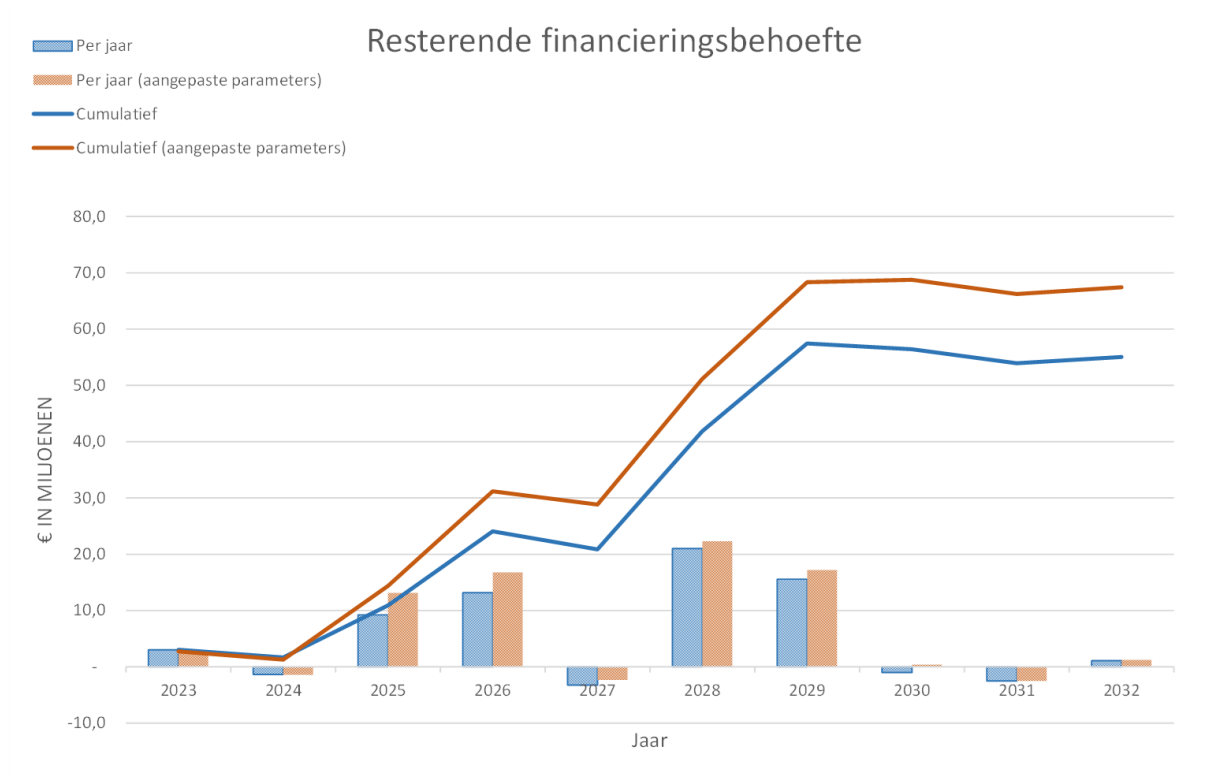
In het kader van de gebiedsontwikkeling Arenapark is een bedrag opgenomen in het investeringsprogramma. Dit bedrag kan dienen als dekking voor de financieringsbehoefte van het perspectiefgebied Arenapark. De ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed is geen onderdeel van de MPG 2023, hoewel hiervoor wel bedragen zijn opgenomen in het investeringsprogramma.

Voor de gebiedsontwikkeling Circusterrein zijn een investeringskrediet voor de verplaatsing van het grondstoffendepot en een investeringskrediet voor de sanering opgenomen in het investeringsprogramma.

Niet in begroting opgenomen financiële middelen

Na aftrek van de reeds in begroting en investeringsprogramma opgenomen financiële middelen blijft een resterende financieringsbehoefte over waar nog geen besluitvorming over heeft plaats gevonden.

In de onderstaande tabel is de jaarlijkse en cumulatieve resterende financieringsbehoefte in overeenstemming met hoofdstuk 2 in blauw weergegeven. In oranje wordt de jaarlijkse en de cumulatieve resterende financieringsbehoefte in beeld gebracht op basis van de stresstest.



4.2 Effecten op de financiële positie

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 resterende financieringsbehoefte (exclusief vennootschapsbelasting) op de financiële positie van de gemeente wordt in beeld gebracht aan de hand van de kengetallen schuldquote, solvabiliteit en grondexploitaties.

De overige kengetallen zijn minder relevant voor de MPG 2023. 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.

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.

Effecten op financiële positie

De effecten van de perspectiefgebieden op de kengetallen is in beeld gebracht ten opzichte van de eindbalans 2022. De eindbalans 2022 wordt doorgetrokken tot en met 2032 en verrijkt met het verloop van de reserve stedelijke ontwikkeling en de algemene reserve overeenkomstig de Programmabegroting. In het huidige MPG 2023 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 2023 rekening mee is gehouden. Dit betekent dat ook de solvabiliteit stijgt ten opzichte van waarmee in het MPG 2023 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 2023 rekening is gehouden.

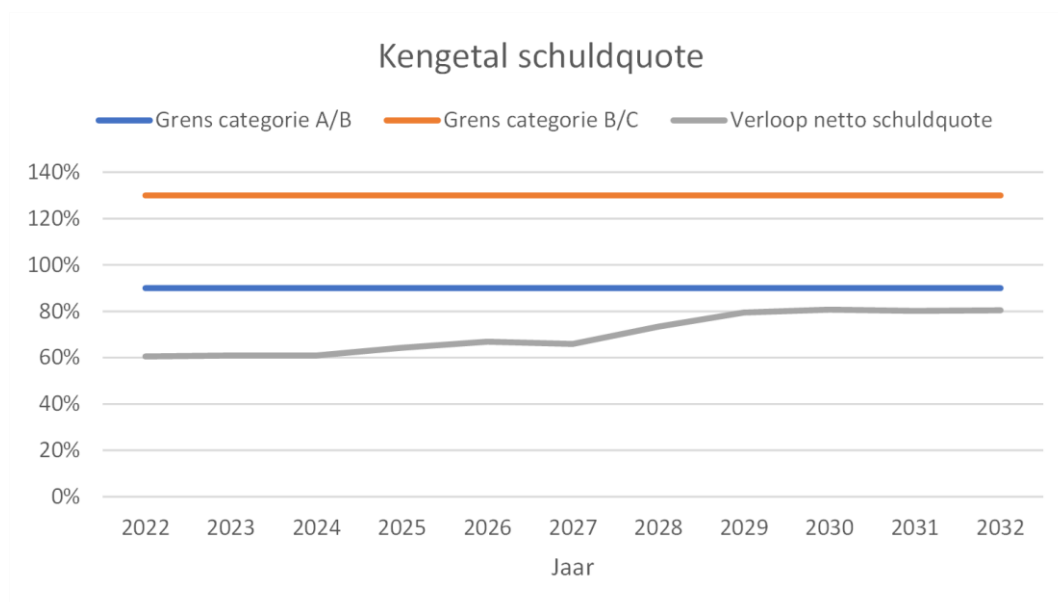
De effecten van de MPG 2023 op schuldpositie, onderhanden werk grondexploitaties, investeringen, voorziening verlieslatende grondexploitaties zijn verwerkt in deze verrijkte eindbalans 2022 en geeft een fictieve balans van 2023 t/m 2032 inclusief het MPG 2023. Alle andere effecten in deze jaren, zoals de overige investeringen en de toenemende schuldpositie, mutaties reserves etc. maken geen onderdeel uit van de MPG 2023.

Hieronder zijn de effecten van de totale financieringsbehoefte, grondexploitaties en investeringen, op de financiële positie van de gemeente in beeld gebracht. 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.

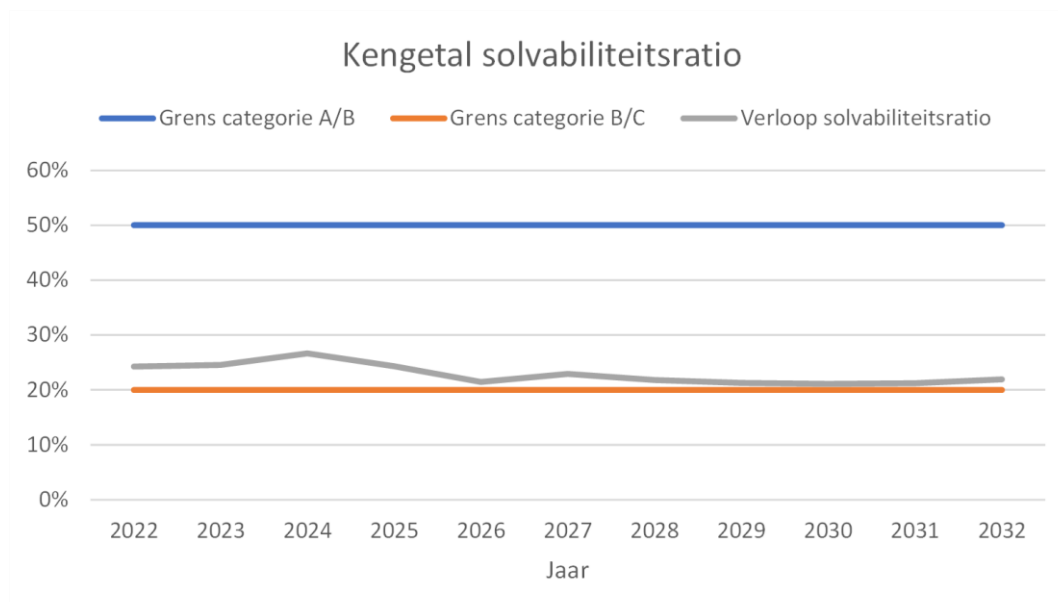
Financieringsbehoefte

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.

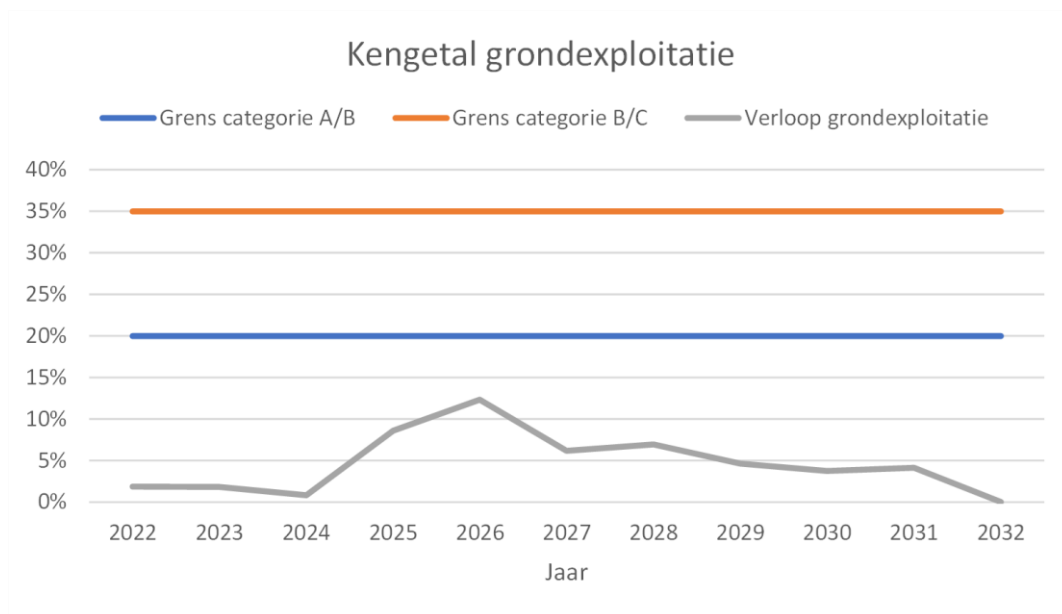
Het effect van de financieringsbehoefte op de schuldquote van de gemeente is dat deze oploopt van rond de 60% naar iets boven de 80%. De schuldquote blijft onder de grens tussen categorie A en B (90%).



De prognose van de solvabiliteitsratio neemt als gevolg van de perspectiefgebieden af van rond de 24% naar net boven de 21%. De solvabiliteitsratio blijft (net) boven de grens tussen categorie B en C (20%).



Op basis van de ambities zoals deze in de MPG 2023 verwerkt blijft het kengetal grondexploitaties ruim onder de grens tussen categorie A en B (20%). Als gevolg van het openen van verlieslatende grondexploitaties loopt deze in 2026 op tot een maximum van ruim 12%.



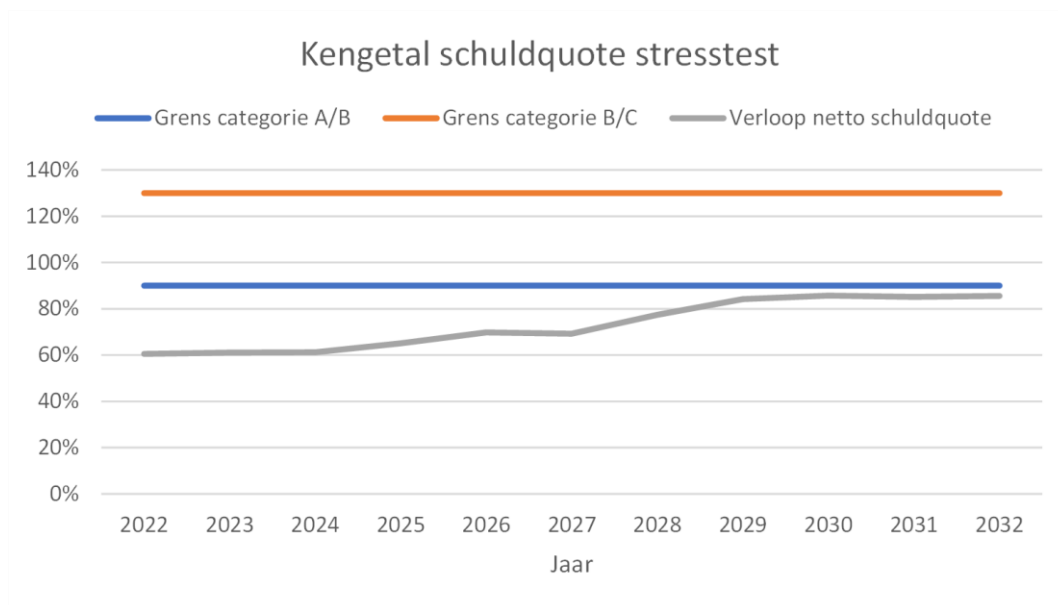
Bovenstaande tabellen laten zien dat het kengetal grondexploitatie nu in categorie A zit en als gevolg van de perspectiefgebieden niet makkelijk in een hogere categorie terecht zal komen. De schuldquote zit nu royaal in categorie A en blijft ook in categorie A, al wordt de grens tussen categorie A en B wel enigszins genaderd. De solvabiliteitsratio is in deze het spannendste kengetal. De solvabiliteitsratio zit nu al diep in categorie B en de toevoeging van de ambities zoals deze in het MPG opgenomen zijn brengen deze ratio heel erg dicht bij (maar niet over) de grens tussen B en C.

De investeringen vanuit het MPG 2023 hebben impact op de hoogte van de algemene reserve. Hoewel de weerstand capaciteit daalt n.a.v. de investeringen is het verwachte weerstandvermogen nog toereikend om de huidige (geïdentificeerde) risico's te dekken. Wanneer het MPG 2023 meegenomen wordt in de berekening van het weerstandvermogen komen we uit op ongeveer 6,4% dat is een daling van 6,5% t.o.v. de jaarrekening 2022 (12,9%). Dit percentage is alsnog ruim voldoende gezien dat norm voor het weerstandsvermogen zoals verwoord in de Nota financieel beleid moet minimaal 1,0 zijn.

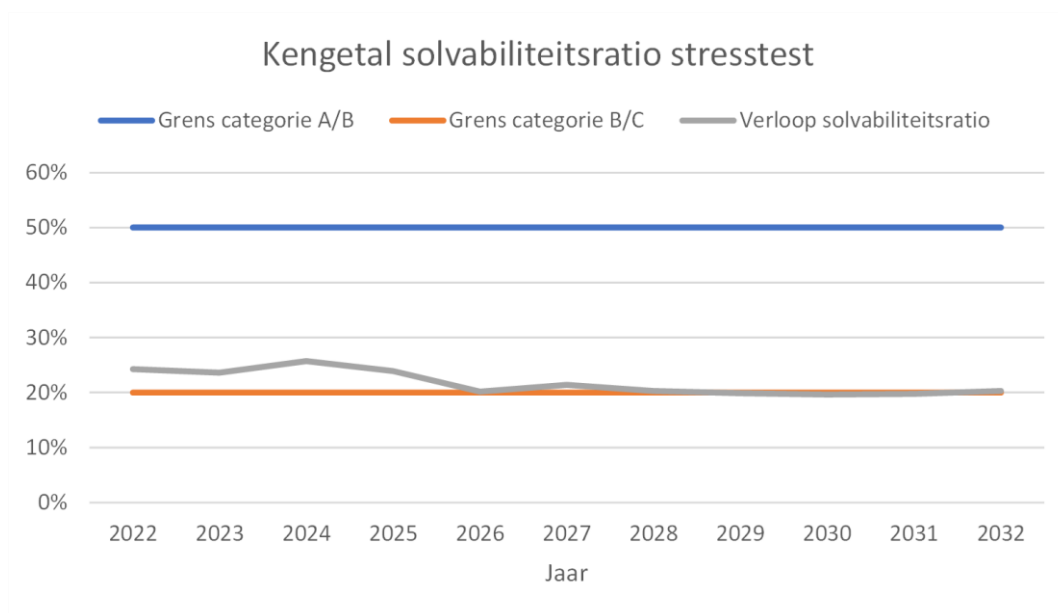
Stresstest

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.

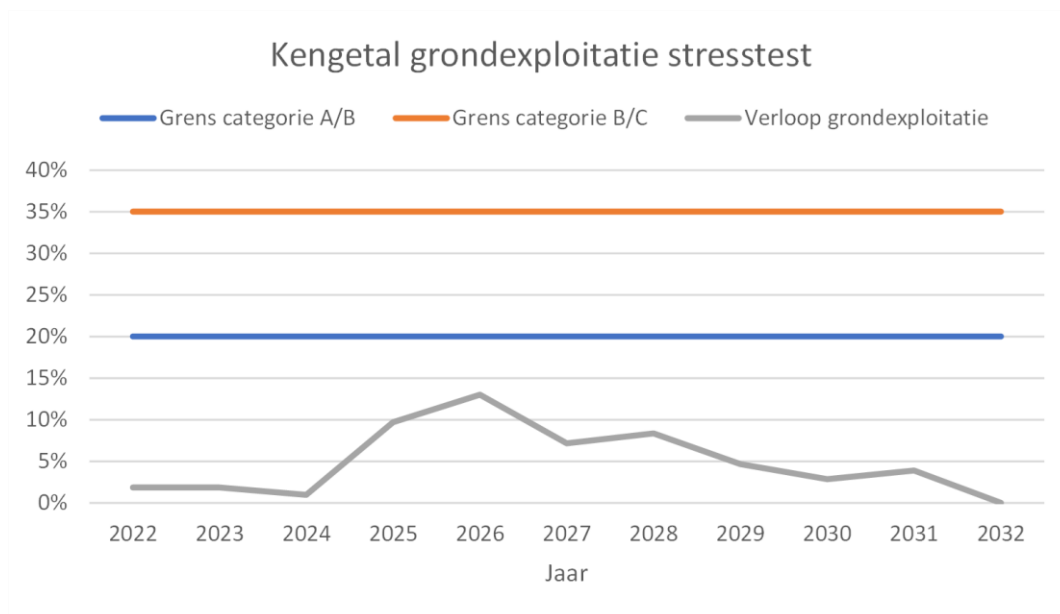
Het effect van de stresstest op de schuldquote van de gemeente is dat deze oploopt van rond de 60% naar iets boven de 85%. De schuldquote blijft onder de grens tussen categorie A en B (90%).



De prognose van de solvabiliteitsratio neemt als gevolg van de perspectiefgebieden af van rond de 24% naar net onder de 20%. De solvabiliteitsratio zakt (net) door de grens tussen categorie B en C (20%).



Op basis van de stresstest uit hoofdstuk 3 blijft het kengetal grondexploitaties ruim onder de grens tussen categorie A en B (20%). Als gevolg van het openen van verlieslatende grondexploitaties loopt deze in 2026 op tot een maximum van 13%.



Als gevolg van de stresstest daalt de netto contante waarde en daarmee de ‘verliesvoorziening’ van alle grondexploitaties met ruim € 7 mln.

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 ook in categorie A, al wordt de grens tussen categorie A en B inclusief stresstest nog verder genaderd. De solvabiliteitsratio blijft in deze het spannendste kengetal. De solvabiliteitsratio zit nu diep in categorie B en de toevoeging van de ambities zoals deze in de MPG 2023 opgenomen zijn inclusief stresstest, brengen deze ratio net over de grens tussen B en C.

5 Toekomstperspectief en conclusies

De MPG 2023 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 2023 op een rij gezet:

- De conjunctuur zit tegen en is verslechterd ten opzichte van de MPG 2022. Dit werkt door op de MPG 2023.
- De financiële positie van de gemeente blijft minimaal in categorie B, maar tegelijkertijd moet geconcludeerd worden dat de gemeente aan haar maximale mogelijkheden begint te raken.
- Met de keuze voor flex-woningen op het Circusterrein is het enige perspectiefgebied dat financieel positief bijdroeg aan de financiële positie van de gemeente beëindigd.
- Het weerstandvermogen is voldoende groot om eventuele tegenvallende resultaten analoog aan de stresstest op te kunnen vangen.
- De MPG maakt duidelijk dat Hilversum zowel op het gebied van financiële draagkracht als op het vlak van organisatorische capaciteit tegen haar grenzen aanloopt. De grote hoeveelheid complexe projecten, waaronder ook de projecten die niet in deze MPG opgenomen zijn, zoals de herinrichting van de kerkbrink of de verschillende gebiedsagenda's, leggen een groot beslag op de gemeentelijke financiën en op de organisatie.

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen 2022

Markt

Ten tijde van de laatste MPG was er al sprake van toenemende inflatie, waardoor de hypotheekrente begon te stijgen. Woningzoekenden begonnen al terughoudender te worden. De prijzen van grondstoffen en bouwmaterialen waren al sterk gestegen. De huidige marktomstandigheden zijn nog minder rooskleurig dan ten tijde van de MPG 2022. De inflatie is, door onder andere stijgende gasprijzen, sterk toegenomen. De sterke inflatie heeft tot hogere (hypotheek)rentes geleid. De prijzen van grondstoffen en bouwmaterialen zijn onverminderd hoog of zelfs nog hoger geworden. En waar de woningmarkt ten tijde van de MPG 2022 nog voorzichtig positief leek, is dat inmiddels omgeslagen naar dalende aantallen transacties en dalende woningprijzen.

Grondexploitaties & investeringen

De essentie van de MPG 2022 betrof het in beeld brengen van de reeds geopende en nog te verwachte grondexploitaties in relatie tot de perspectiefgebieden. Het (netto contante) tekort van deze grondexploitaties werd hierbij gerelateerd aan de dekking die hiervoor geboden werd door de reserve stedelijke ontwikkeling. De MPG 2023 omvat de totale financieringsbehoefte, grondexploitaties en investeringen, en brengt de financiële positie van de gemeente in beeld middels de effecten op drie kengetallen. Ter vergelijking op sec de grondexploitaties, is de verwachting uit het vorige MPG hieronder uitgezet tegen de verwachting van de MPG 2023 (negatieve resultaten zijn met rood aangegeven).

MPG 2022 vs. MPG 2023; grondexploitaties

	MPG 2022		MPG 2023	
	Saldo eindwaarde	Saldo netto contante waarde	Saldo eindwaarde	Saldo netto contante waarde
Stationsgebied	-18.477.000	-15.158.000	-23.252.000	-20.897.000
Arenapark	-10.538.000	-8.645.000	-10.320.000	-8.984.000
Bruisend Hart	-21.151.000	-17.351.000	-15.106.000	-12.392.000
Circusterrein	13.946.000	11.440.000	-	-
Anna's Hoeve	-	-	2.968.000	2.797.000
Totaal	-36.216.000	-29.710.000	-45.710.000	-39.476.000

De belangrijkste verschil tussen de MPG 2023 en de vorige is het ontbreken van een grondexploitatie voor het perspectiefgebied Circusterrein. De enige grondexploitatie die in de MPG 2022 een positieve bijdrage aan het totale resultaat deed. Daarnaast is dit jaar de grondexploitatie van Anna's Hoeve toegevoegd met een positief resultaat, maar daar staat tegenover dat de grondexploitaties van het Stationsgebied naar beneden zijn bijgesteld. Opvallend is het verschil met betrekking tot de verwachte grondexploitatie Bruisend Hart. De verklaring hiervoor is het feit dat opdracht is gegeven om deze grondexploitatie minstens neutraal te laten zijn. De fictieve grondexploitatie is daarop bijgesteld, bij de planuitwerking die nog in uitvoering is moet blijken of dit haalbaar is.

Op het vlak van de investeringen zijn deze en de voorgaande MPG vergelijkbaar, het betreft dezelfde investeringen. De MPG 2022 stelde dat deze investeringen reeds voorzien waren en dat deze daarmee onderdeel zijn van de gepresenteerde kengetallen in de begroting. In de MPG 2023 zijn de investeringen naar prijspeil 2023 gebracht en is een kostenstijging over de jaren tot verwachte uitvoering toegepast. Deze bedragen zijn geen onderdeel van de eindbalans 2022 en zijn daarom volledig (indexatie en kostenstijging) meegenomen in de berekening van de effecten op de financiële positie van de gemeente.

Algemeen

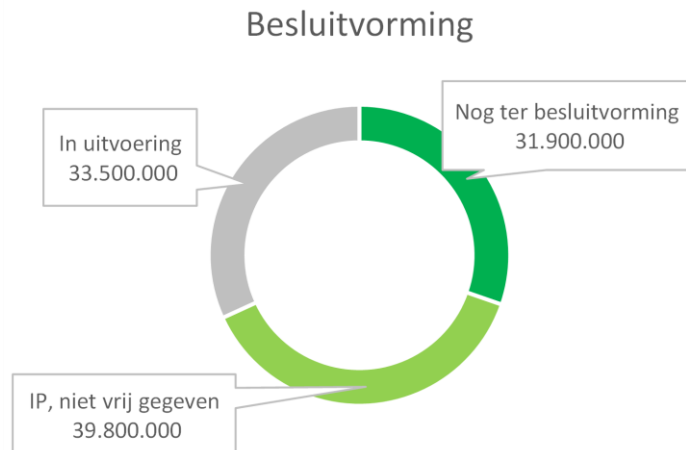
Alle bekende financieringsbehoeften van de 6 perspectiefgebieden zijn voor de MPG 2023 in kaart gebracht en in de tijd gezet vanaf 2023 aan de hand van de laatste planningen. Dit geeft een goed beeld van de spreiding van de financieringsbehoefte over de jaren. Het kan algemeen worden aangenomen dat de projectplanningen in de regel eerder vertragen dan versnellen. Het ligt dus voor de hand dat de in de MPG 2023 geschatte 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 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.

Besluitvorming

De financiering van gebiedsontwikkelingen is een raadsbevoegdheid en vergt dus een raadsbesluit. In relatie tot een aantal perspectiefgebieden zijn al raadsbesluiten genomen over de financiering. Dit zijn geopende grondexploitaties en vrij gegeven investeringskredieten voor onderdelen die reeds in uitvoering zijn, maar ook nog niet vrij gegeven investeringskredieten die wel in het investeringsprogramma (IP) van de gemeente zijn opgenomen en nog niet in uitvoering zijn.

Daarnaast moet 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 de verhouding ongeveer bestaat uit drie gelijke delen (prijspeil 2023). Dit betekent dat twee derde van de financieringsbehoefte zoals die in de MPG 2023 geschetst is, nog ter besluitvorming aan de raad moet worden voorgelegd.



Tot het onderdeel '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.

Het onderdeel 'IP, niet vrij gegeven' bestaat uit: de nog te openen grondexploitatie Koninginneweg (excl. Verwervingskosten), de investeringskredieten voor de ondergrondse fietsenstalling (incl. subsidie), de definitieve inrichting van de centrumring en de geluidssanering. Met elkaar zijn dit allemaal componenten van de gebiedsontwikkeling Stationsgebied en hebben een sterke samenhang met elkaar en de componenten van het Stationsgebied die al in uitvoering zijn. Desondanks is er nog steeds een raadsbesluit nodig om de grondexploitatie Koninginneweg te openen of de investeringskredieten vrij te geven. Hierdoor kan door de raad nog invloed worden uitgeoefend.

Het laatste deel is 'Nog ter besluitvorming', dit zijn perspectiefgebieden of belangrijke onderdelen daarvan die nog aan de raad moeten voorgelegd. Dit is de financiering van het perspectiefgebied Arenapark, zowel de grondexploitatie als de investering, de grondexploitatie Bruisend Hart en de grondexploitatie Circusterrein. Via de benodigde besluitvorming kan hier nog veel invloed op worden uitgeoefend.

Subsidie

Van de perspectiefgebieden zijn alleen Anna's Hoeve 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 2023 verwerkt.

De perspectiefgebieden Bruisend Hart (incl. verwervingskosten) en Arenapark lijken op basis van de MPG 2023 gebiedsontwikkelingen te worden met een negatief saldo. Zowel Bruisend Hart als Arenapark zouden kansrijk kunnen zijn voor subsidies die betrekking hebben op de woningbouw. De voorgenomen verplaatsing van het station en de nieuwe doorkruising van het spoor voor fietsers en

voetgangers in Arenapark zouden mogelijk in aanmerking kunnen komen voor subsidies. Deze mogelijke, toekomstige subsidies zijn geen onderdeel van de MPG 2023 en dus een kans om de effecten van de financieringsbehoefte van deze perspectiefgebieden op de financiële positie van de gemeente gunstig te beïnvloeden.

In de MPG 2022 werd nog aangenomen dat de gebiedsontwikkeling Circusterrein een financieel positief saldo zou hebben. Ten tijde van het opstellen de MPG 2023 is een nieuwe opdracht gegeven voor de ontwikkeling van het Circusterrein. De (financiële) kaders voor de nieuwe gebiedsontwikkeling zijn nog niet bekend. Mogelijk kan ook deze in aanmerking komen voor subsidies.

Temporisering

De MPG 2023 heeft de financieringsbehoefte van de perspectiefgebieden inzichtelijke gemaakt op basis van de laatste verwachtingen en planningen. 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 oplevering van woningen 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 en 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 definitieve inrichting van de centrumring en de geluidssanering zijn volgend op de (getemporeerde) grondexploitaties.

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 perspectiefgebied Arenapark komt dit jaar in raad voor besluitvorming over het nieuwe stedenbouwkundig plan samen met vernieuwd financieel inzicht in deze gebiedsontwikkeling, waarna de uitvoering van deze herontwikkeling voorbereid kan worden. Temporisering wordt slechts beperkt door eventueel gesloten samenwerkingsovereenkomsten met partijen.

Met betrekking tot 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 2023. 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 eerste gedacht worden aan het perspectiefgebied Circusterrein. In relatie tot Arenapark wordt nu gewerkt aan nieuwe plannen die ook inhoudelijke aanpassingen doorvoeren, deze plannen worden nog dit jaar aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Verdere optimalisatie van het financiële resultaat kan op dat moment nog onderwerp van debat zijn.

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 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 dicht naar de grens met 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 2023. Van de totale benodigde financieringsbehoefte is op dit moment slechts één derde door de raad vrij gegeven. Dit betekent dat twee derde 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 2023, 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. En zeker voor de perspectiefgebieden waar de kaders en randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling nog geformuleerd moeten worden, is nog ruim de kans deze te formuleren met de financiële positie van de gemeente als belangrijke overweging. Zelfs voor (onderdelen van) perspectiefgebieden waar de kaders en randvoorwaarden reeds zijn vastgesteld, zal voor de uitvoering nog 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. Woningmarktmonitor januari 2023; Huizenprijzen dalen verder door hogere hypotheekrente. Verkregen via:

<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-januari-2023.html>

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., 2022. Outlook Grondexploitaties 2023: Afkoeling van de vastgoedmarkt: *Rente en inflatie zetten de toon*. Verkregen via <https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2023/>

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.stadkwadraat.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	Het aanleggen van een bouwweg en riolering naar de bouwvelden zodat met de bouw zelf kan worden begonnen
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
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	Ander woord voor de huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de beschikking hebt

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 risicodragers 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