

Paragraaf Grondbeleid

18 juni 2025

Hoofdpijnen

Het grondbeleid omvat de activiteiten en calculaties voor de grondverwerving, toekomstige ontwikkelingen, beheer en uitgifte van de gronden. Het Grondbeleid Gooise Meren is in juni 2020 door de raad vastgesteld. Het Grondbeleid biedt instrumenten om binnen ruimtelijke ontwikkelingen gemeentelijke ambities uit diverse beleidsterreinen (economisch, ruimtelijk, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en financieel) te realiseren en geeft inzicht in welke situaties welke instrumenten inzetbaar zijn. De raad treedt daarbij kaderstellend en controlerend op. Het college voert uit.

Bouwgronden in exploitatie

Bredius

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Zaaknr. 1221664
Jaar van start ontwikkeling	2018
Verwacht jaar van afsluiting	2026

Begrote financiële ontwikkeling 2024

Gerealiseerde boekwaarde per 1-1-2024 (bedragen in € x 1.000)	€ 8.289
Gerealiseerde lasten 2024	€ 316
Gerealiseerde baten 2024	€ 4.450
Gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2024	€ 4.156
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 5.133

Eindwaarde (ultimo 2026): € 5.340.300 negatief.

In oktober 2024 is de grond voor de woningbouw Bredius door de gemeente bouwrijp gemaakt en geleverd aan de ontwikkelaar die in 2025 /2026 de drie appartementenblokken en twee blokken grondgebonden woningen gaat realiseren.

Hiermee is de verkoopopbrengst van de gronden, inclusief de grondrente voor de uitgestelde maanden, geëffectueerd.

Het effect op de verliesvoorziening van deze grondexploitatie over 2024 is € 141.814 (toegevoegd aan verliesvoorziening).

Niet in exploitatie genomen gronden

Naast genoemde grondexploitatie Bredius is de gemeente vanuit haar publieke taak betrokken bij de ontwikkeling van vierlocaties welke niet zijn aan te merken als grondexploitaties voor de gemeente: De Krijgsman (KNSF-terrein), De BOR-gronden, Crailo en de Emma-locaties.

De Krijgsman (KNSF-terrein)

Dit project, dat al 10 jaar loopt, wordt gerealiseerd door ontwikkelaar KNSF. Het betreft woningbouw (1.300 woningen) en aanleg openbare ruimte.

In 2024 zijn circa 150 woningen opgeleverd in het project de Krijgsman. Inmiddels zijn voor 1000 woningen vergunningen verleend en zijn er in totaal ca 900 gerealiseerd. In 2024 is er vooral op het gebied van de voorzieningen vooruitgang geboekt; er is een supermarkt geopend en een horecapaviljoen. Beiden faciliteiten worden goed bezocht.

De BORgronden

Op 17 april 2024 heeft de raad het bestemmingsplan BORgronden vastgesteld. Tegen dit besluit zijn 6 beroepen ingediend bij de ABRvS. Er is geen voorlopige voorziening ingediend. Het wachten is nu op de agendering door de ABRvS. De verwachting is dat voor de zomer van 2025 de zaak wordt behandeld omdat de ABRvS heeft aangegeven alle plannen van meer dan 12 woningen voor de zomer 2025 te agenderen.

Crailo

De gemeenten van Hilversum, Laren en Gooise Meren hebben op 19 december 2017 besloten tot het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo (hierna: SOK). Eind 2017 zijn de gronden van Crailo aangekocht door de gemeenten Hilversum, Laren en Gooise Meren. De GEM Crailo B.V. is op 1 mei 2018 opgericht om de Gebiedsontwikkeling uit te voeren. Bij het oprichten van de SOK is ook de intergemeentelijke grondexploitatie Crailo als financieel kader voor de ontwikkeling en realisatie van Crailo door de drie raden vastgesteld.

In het 1e kwartaal 2024 zijn ten aanzien van gebouw de Spiegelhorst de koopovereenkomsten met De Groene Stenen B.V. en De Alliantie Ontwikkeling B.V. gesloten. De levering aan De Groene Stenen B.V. en De Alliantie Ontwikkeling B.V. heeft op 25 juli 2024 plaatsgevonden. Begin 2024 zijn er voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van het deelgebied Op Zuid. In het derde kwartaal is gestart met het verwijderen van het asfalt en het functievrij maken van deelplan Op Zuid. Vooralsnog is de verwachting dat de kosten binnen het totaalbudget blijven. In het 3e kwartaal is de offerte voor de ontwerpwerkzaamheden voor het woonrijp maken van het Kazernekwartier afgerond. Vooruitlopend op de opdrachtverlening is de Nota van Uitgangspunten opgeleverd en is in dit kwartaal een start gemaakt met het voorlopig ontwerp. De stedenbouwkundige visie voor Campus Crailo is in de basis afgerond. Via meerdere kanalen en intermediairs is de markt verkend. Momenteel heeft dit geresulteerd in een gesprek met potentieel belangstellende bedrijven die goed zouden passen in het door GEM Crailo gewenste concept. Van het Entreegebied is de ontwikkelstrategie in concept gereed. Ook de ontwikkelstrategie en het ontwikkelplan voor Op Zuid is in het afgelopen kwartaal verder uitgewerkt.

EMMA locaties

De uitvoeringskosten van het project De Emmalocaties als ook de reeds gemaakte en nog te maken kosten leveren samen met de verwachte grondopbrengsten tenminste een financieel neutraal resultaat op. De kosten worden, in afwachting van die opbrengsten, tijdelijk gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

De gronden worden 'as-is' verkocht aan een ontwikkelaar. Er is dus geen sprake meer van een grondexploitatie.

Reserves en risico's grondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2025: € 580.000) vormt een buffer voor de financiële fluctuaties en risico's die samenhangen met de grondexploitaties. Als op een gemeentelijke grondexploitatie een tekort wordt verwacht, wordt hiervoor een voorziening gecreëerd ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie. De risico's vanuit de grondexploitaties worden per project in beeld gebracht. Voor een verdere uitleg van de risico's verwijzen wij naar de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.