

# Paragraaf Grondbeleid

25 september 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

De omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. De grond voor de woningbouw is aan de ontwikkelaar geleverd in 2024. In april 2025 ging de aannemer failliet. De gevolgen van faillissement zijn voor de curator, Woningborg en de ontwikkelaar. Er wordt gezocht naar een andere bouwer. Dit heeft gevolgen voor de voortgang van het project. De grondexploitatie zal daardoor een jaar langer lopen en naar verwachting eindigen in 2027 in plaats van 2026. Hierdoor lopen de kosten voor het projectmanagement ook langer door.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,1 miljoen (netto contante waarde). Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen (bij de start van het project werd een verlies verwacht van € 5,8 miljoen).

| Doel grondexploitatie                     | Het realiseren van woningbouw |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan | Zaaknr. 1221664               |
| Jaar van start ontwikkeling               | 2018                          |
| Verwacht jaar van afsluiting              | 2027                          |

### Begrote financiële ontwikkeling 2026

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Begrote boekwaarde per 1-1-2026   | € 4.519.230     |
| Begrote lasten 2026               | € 821.070       |
| Begrote baten 2026                | € 0             |
| Begrote boekwaarde per 31-12-2026 | € 5.340.300     |
| Begroot eindresultaat (NCW)       | -/- € 5.132.929 |

Eindwaarde (ultimo 2027): € 5.340.300 negatief.

## **Niet in exploitatie genomen gronden**

Naast genoemde grondexploitatie Bredius is de gemeente vanuit haar publieke taak betrokken bij de ontwikkeling van vier locaties die 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)**

Het project De Krijgsman vordert gestaag, de huidige verwachting is dat rond 2028 de laatste woningen worden opgeleverd. In 2026 wordt er gestart met een nieuw te ontwikkelen school waarmee aan het groeiende leerlingenaantal tegemoet wordt gekomen. De Krijgsman wordt steeds meer een echte woonwijk, met sport- en spelvoorzieningen, kunst en winkels. Langs de Muidertrekvaart komen openbare ligplaatsen en het groen in de wijk groeit gestaag, waarmee de groene uitstraling steeds meer tot zijn recht komt. Er zal gewerkt worden aan de verplaatsing van de Zeeverkenner uit de Westbatterij, zodat aansluitend in 2026 de restauratie en de herbestemming daarvan kunnen worden opgepakt.

### **De BOR-gronden**

Op 4 juli 2025 heeft de zitting plaatsgevonden bij de ABRvS over de 6 beroepen die waren ingesteld tegen het op 17 april 2024 door de raad gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan BORgronden. De uitspraak wordt medio/eind september 2025 verwacht. De raad zal hierover worden geïnformeerd via een raadsmededeling. Op de achtergrond is gestart met de voorbereiding van de bouwrijp maak werkzaamheden. Bij positieve uitspraak zal in het eerste kwartaal 2026 een start gemaakt worden hiermee en worden de plannen verder uitgewerkt om zo spoedig mogelijk met de bouwwerkzaamheden te kunnen gaan starten

### **Crailo**

De ontwikkeling van de deelgebieden in Buurtschap Crailo is enigszins vertraagd ten opzichte van de initiële planning. De belangrijkste oorzaak hiervoor zijn de procedures die GEM Crailo moet doorlopen voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen, ontheffingen en bestemmingen. Met name voor de uitvoering van de grondwerkzaamheden in het deelgebied 'Op Zuid' verloopt de vergunningverlening moeizaam. Er bestaat een verschil van inzicht met de OFGV over de mogelijkheden om vrijkomende grond met kwaliteitsklasse Industrie te hergebruiken op Crailo. De OFGV heeft een besluit met aanvullende voorwaarden genomen, dat het grondverzet en de bodemsanering complexer maakt en kostenverhogend werkt.

Daarnaast is in 2025 hard gewerkt aan de voorbereiding van de oprichting van de voorlopige beheerorganisatie voor Buurtschap Crailo. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeenten uitgewerkt. Van belang is dat de beheertaken operationeel kunnen worden uitgevoerd vanaf het moment van eerste bewoning medio 2025. De voorlopige beheerorganisatie richt zich op het integrale beheer gedurende de ontwikkelperiode van Buurtschap Crailo. In de eindfase van de ontwikkeling wordt het beheer en de organisatie ervan geëvalueerd, waarna besluitvorming plaatsvindt over het structurele beheer, waarbij het continueren van de zelfstandige beheerorganisatie één van de opties is.

In 2026 zal de tijdelijke beheerorganisatie operationeel worden en zal een start worden gemaakt met de gronduitgifte in het deelgebied 'Op Zuid'.

### **Emma locaties**

De drie aanbestedingen zijn inmiddels succesvol afgerond.

De te verwachten grondopbrengsten vallen ca. €500.000,- hoger uit dan eerder geraamd á €2.200.002,-.

De opbrengsten worden verwacht eind 2026 of begin 2027.

De 260.000,- was voor de ontwerpfase. Die is nu succesvol afgerond. Kosten die nu nog gemaakt worden worden gedekt uit de doorbelaste plankosten á 180.000,- (3x 60.000) voor de voorbereidings- en realisatiefase.

### **Reserves en risico's grondexploitaties**

De Algemene Reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2026: € 2.770.145) 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.