

# Paragraaf Grondbeleid

05 januari 2021

## Hoofdpijnen

Het grondbeleid omvat de activiteiten en calculaties voor de grondverwerving, toekomstige ontwikkelingen, beheer en uitgifte van de gronden. Het Grondbeleid Gooise Meren inclusief flankerend beleid zoals de compensatieregeling en snippergroenbeleid moet nog door de raad worden 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

### Stork-locatie

Binnen de gemeente Gooise Meren is het complex Stork-locatie in exploitatie.

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Naarden RV 15.026
Jaar van start ontwikkeling	2009
Verwacht jaar van afsluiting	2020

### Begrote financiële ontwikkeling 2021

Begrote boekwaarde per 1-1-2021	€ 214.382
Begrote lasten 2021	€ 0
Begrote baten 2021	€ 0
Begrote boekwaarde per 31-12-2021	€ 214.382
<b>Begroot eindresultaat (NCW)</b>	<b>-/- € 210.178</b>

### Toelichting

Beide scholen in deze ontwikkeling zijn inmiddels gereed en in gebruik genomen. Uni-locatie Godelindeschool oktober 2018, Wellant college na de zomer vakantie 2019. In maart 2020 is de sloop van het oude Wellant voltooid. Op 23 januari zijn de te bouwen 42 woningen in het dure segment in de verkoop gegaan. Medio juli

was de vereiste 70% behaald en de omgevingsvergunning onherroepelijk. In november is de bouw van start gegaan en heeft de nabetaaling plaatsgevonden. Het bouwrijp maken was voor de zomer 2020 gereed. De Alliantie heeft Latei aangetrokken voor de ontwikkeling van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. Wij begeleiden het proces en zien toe op de naleving van de gemaakte afspraken met externe partijen. De inrichting van het speelveld gaat samen met de kinderen uit de buurt en de nieuwe kinderen die er komen wonen tot stand komen.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 210.000 (netto contante waarde). Hiervoor is in 2019 een verliesvoorziening getroffen.

### Bredius

In mei 2019 is stedenbouwkundige opzet van de Bredius door de raad goedgekeurd met een programma van 90 woningen waarvan een groot deel sociaal. Het bestemmingsplan wordt hiervoor herzien. Intussen worden de projectonderdelen verder uitgewerkt. De aanbesteding voor de sporthal is opgestart en twee hockeyvelden zijn klaar in september 2020. In het najaar van 2020 wordt een uitvraag voorbereid voor het onderdeel met de woningen. Ter voorbereiding hiervan is een marktconsultatie gehouden om met behulp van marktpartijen te komen tot een succesvolle uitvraag. Het is nog niet duidelijk welke partijen precies meedoen. Dit is onder meer afhankelijk van de breedte-vraag om andere ontwikkelaars/ beleggers-investeerders mee te laten dingen en van de voortgang van de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Het ophogen van de Bredius met zand is afgerond evenals het graafwerk en de inplant van de groenzones eromheen. De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,8 miljoen (netto contante waarde). Hiervoor is in 2019 een verliesvoorziening getroffen.

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Zaaknr. 1221664
Jaar van start ontwikkeling	2018
Verwacht jaar van afsluiting	2023

### Begrote financiële ontwikkeling 2020

Begrote boekwaarde per 1-1-2020	€ 6.405.664
Begrote lasten 2020	€ 1.587.840
Begrote baten 2020	€ 2.387.025
Begrote boekwaarde per 31-12-2020	€ 5.606.479
<b>Begroot eindresultaat (NCW)</b>	<b>-/- € 5.843.525</b>

## **Niet in exploitatie genomen gronden**

Daarnaast is de gemeente vanuit haar publieke taak betrokken bij de ontwikkeling van drie locaties welke niet zijn aan te merken als grondexploitaties voor de gemeente:

De Krijgsman (KNSF-terrein), De BOR-gronden en Crailo.

### **De Krijgsman (KNSF-terrein)**

In 2021 worden, volgens de huidige planning, ongeveer 150 woningen gerealiseerd. Het eerste deelgebied is in beheer genomen door de gemeente. Voor de Krijgsman wordt jaarlijks een werkplan opgesteld en een meerjarenbegroting gemaakt. Dit geeft inzicht in de kosten/opbrengsten verbonden aan de inzet.

### **De BOR-gronden**

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is op 10 juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling van het SPvE is gestart met het maken van het stedenbouwkundig ontwerp. Dat vormt de basis voor het beeldkwaliteitsplan en (ontwerp) bestemmingsplan. Het streven is voor eind 2020 deze documenten ter inzage te leggen. Na vaststelling van het SPvE wordt parallel gestart met het opstellen van den anterieure overeenkomst, de economische onderbouwing van het bestemmingsplan. Inzet is hierin dekking te verkrijgen voor de gemeentelijke plankosten en bovenwijkse plankosten.

### **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. Alle kosten m.b.t. de gebiedsontwikkeling Crailo worden betaald vanuit deze grondexploitatie (o.a. stedenbouwkundig plan, overall bestemmingsplan, aanleg openbare ruimte, beheer tijdelijke situatie, kosten externe projectorganisatie GEM Crailo B.V.) In de SOK is opgenomen dat alle interne kosten van partijen voor eigen rekening zijn.

In 2019 zijn een uitgangspuntennotitie en een notitie reikwijdte en detailniveau opgesteld en ter inzage gelegd. Daarnaast is een stedenbouwkundig plan voor Crailo opgesteld dat op 4 maart 2020 is vastgesteld door de raden van Laren, Hilversum en Gooise Meren. Dit jaar is er door de GEM Crailo in nauw overleg met de drie gemeenten hard gewerkt aan een ontwerp bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Dit bestemmingsplan kan in het najaar 2020 worden vrijgegeven voor zienswijzen en zal in het eerste kwartaal van 2021 worden voorgelegd aan de drie gemeenteraden. Verder wordt in 2020 en 2021 een aantal van de bestaande opstellen van het voormalig defensie terrein circulair gesloopt.

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

De reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2021: € 1,1 mln.) 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 die van de reserve Grondexploitatie wordt afgeschreven. 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.