

Paragraaf Grondbeleid

15 september 2026

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 onherroepelijk. De grond voor de woningbouw is aan de ontwikkelaar geleverd in 2024. In april 2025 ging de aannemer failliet. Hierna hebben de partijen (Woningborg, de projectontwikkelaar en de corporatie G&O) naar een oplossing gezocht. Inmiddels is een andere bouwer gevonden. De bouw van de koopwoningen is gestart (voorjaar 2026), de huurblokken starten na de zomer (2026).

Het gevolg van de wijziging van aannemer voor de voortgang van het project is dat de grondexploitatie ruim een jaar langer doorloopt en naar verwachting eindigt in 2028 in plaats van 2026. De kosten voor het projectmanagement lopen ook langer door.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,2 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	2028

Begrote financiële ontwikkeling 2027

Begrote boekwaarde per 1-1-2027	€ 4.567.566
Begrote lasten 2027	€ 186.163
Begrote baten 2027	€ 0
Begrote boekwaarde per 31-12-2027	€ 4.753.729
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 5.253.271

Eindwaarde (ultimo 2028): € 5.574.813 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 2029 de laatste woningen worden opgeleverd. In 2027 wordt naar verwachting gestart met de bouw van 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 op termijn openbare ligplaatsen. De hoeveelheid groen in de wijk groeit gestaag, waarmee de beoogde groene uitstraling steeds meer tot zijn recht komt. Als de Zeeverkenners uit de Westbatterij zijn verplaatst kan aansluitend de restauratie en de herbestemming van de Westbatterij worden opgepakt.

De BOR-gronden

Op 4 maart 2026 is het bestemmingsplan BOR-gronden onherroepelijk geworden. De reeds gestarte voorbereidingen van het bouwrijp maken lopen door. De inrichting van de openbare ruimte, zowel boven als onder de grond, is uitgewerkt en ter toetsing voorgelegd aan de BOR. Met Givaudan zijn positieve gesprekken gevoerd om hun afrit op de A1 te mogen gebruiken als bouwweg. Dit wordt nu verder uitgewerkt. De gronden van de voormalige eigenaren Van der Roest, Van de Water en familie Kuhn-Dura zijn bouwrijp gemaakt en geleverd aan de ontwikkelende partijen. Kavelpaspoorten zijn besproken met de CRK en oer is een start gemaakt met het uitwerken van het Q-team. De architecten voorselectie zal spoedig van start gaan zodat in 2027 de eerste bouwwerkzaamheden een feit kunnen worden.

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 de uitvoering van de grondwerkzaamheden in het deelgebied 'Op Zuid'. Er bestaat een verschil van inzicht met de OFGV over de mogelijkheden om vrijkomende grond met kwaliteitsklasse Industrie te hergebruiken op Crailo. Eind 2024 is er door GEM Crailo een beroepschrift ingediend. Inmiddels is duidelijk dat de Rechtbank Haarlem zich niet bevoegd acht om de zaak te behandelen. De zaak is doorverwezen naar de Raad van State in Den Haag. Dit houdt in dat er een vertraging op kan treden voor de behandeling van de zaak tot circa 2 jaar. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de planning en/of kosten van de uitvoering van de bodemsanering voor het deelplan 'Op de hei'. De consequenties worden nader uitgezocht.

De 25 vrije kavels vertegenwoordigen een groot deel van de opbrengst in de grondexploitatie. De positieve biedingen op de vrije kavels bevestigen dat de kavels, op het juiste moment, goed in de markt zijn gebracht. In 2025 is er voor alle zeven kavels een optieovereenkomst gesloten. Eind 2025 heeft één gegadigde de optieovereenkomst ontbonden en in februari 2026 een andere gegadigde. Deze kavels zullen, als onderdeel van fase 2A, in 2026 weer op de markt worden gebracht. De eerste grondopbrengsten worden in het vierde kwartaal 2026 verwacht met een overloop naar 2027.

De tender voor het wooncluster 'Op Zuid' voor de ontwikkeling van circa 78 sociale en middeldure woningen is eind 2025 gegund aan de Alliantie Ontwikkeling B.V. Begin 2026 is een intentieovereenkomst gesloten.

In het 4e kwartaal 2025 is besloten tot de voorbereiding van de oprichting van een zelfstandige beheerorganisatie voor het integrale beheer gedurende de ontwikkelperiode van Buurtschap Crailo. De colleges van de betreffende gemeenten hebben in het 1e kwartaal 2026 de hiervoor benodigde besluiten genomen. De SOK is begin 2e kwartaal 2026 ondertekend. De beheerorganisatie is in het 2e kwartaal 2026 opgericht.

Emma locaties

De drie aanbestedingen zijn inmiddels succesvol afgerond. De te verwachten grondopbrengsten vallen circa € 500.000 hoger uit dan het eerder geraamde bedrag van € 2.200.000. De opbrengsten worden eind 2026 verwacht. De ontwerpfase is succesvol afgerond. Kosten die nu nog worden gemaakt worden gedekt uit de doorbelaste plankosten à € 180.000 (3 x € 60.000) voor de voorbereidings- en realisatiefase.

Reserves en risico's grondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (met een verwacht saldo op 1 januari 2027 van € 2.427.991) 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.

