

# Paragraaf Grondbeleid

06 oktober 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

### Bredius

In mei 2019 is de stedenbouwkundige opzet van de Bredius door de raad goedgekeurd met een programma van 90 woningen waarvan een groot deel sociaal. Het bestemmingsplan voor de 90 woningen is voor de zomer van 2021 vastgesteld door de raad en de beroepsperiode loopt.

Intussen worden de nog te ontwikkelen projectonderdelen verder uitgewerkt. Zo is de aanbesteding voor de sporthal afgerond en zal 2022 in het teken staan van de bouw.

De uitvraag voor het onderdeel met de woningen komt in het najaar 2021 op de markt. Na de beoogde gunning in het voorjaar 2022 volgt de verdere uitwerking. De verwachting is dan dat 2023 en 2024 in het teken van de realisatie staan.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,3 miljoen (netto contante waarde). Hiervoor is 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 2022

Begrote boekwaarde per 1-1-2022	€ 7.336.564
Begrote lasten 2022	€ 795.935
Begrote baten 2022	€ 1.883.175
Begrote boekwaarde per 31-12-2022	€ 6.249.324
<b>Begroot eindresultaat (NCW)</b>	<b>-/- € 5.336.753</b>

### **Niet in exploitatie genomen gronden**

Naast genoemde grondexploitatie Bredius 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 2022 worden, volgens de huidige planning, ongeveer 200 woningen gerealiseerd. De eerste deelgebieden zijn 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 ontwerp bestemmingsplan en concept Beeldkwaliteitsplan zijn na de zomer 2021 ter inzage gelegd. Eind 2021 is gewerkt aan het verwerken van de ingebrachte zienswijzen.

Aan de raad zullen beide documenten inclusief de nota's van zienswijzen eerste kwartaal 2022 ter vaststelling worden aangeboden. Het streven is dit voor de verkiezingen te hebben afgerond.

De anterieure overeenkomst is opgesteld. Hierin is een dekking voor de plankosten en kosten bovenwijkse voorzieningen vastgelegd.

#### **Crailo**

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. Op 7 juli 2021 zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor het buurtschap door de drie gemeentes vastgesteld. De GEM werkt nu aan het operationaliseren van de ontwikkelstrategie, het inrichtingsplan voor het openbaar gebied, het uitwerken van het energie- en mobiliteitsconcept en het opzetten van een beheerorganisatie.

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

De reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2022: € 3,2 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.