

Paragraaf Grondbeleid

15 november 2024

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 sporthal is begin 2023 in gebruik genomen en in de zomer van 2023 is het derde halve hockeyveld opgeleverd.

De uitvraag voor het onderdeel met de woningen kwam in het najaar 2021 op de markt. Het gaat om 90 woningen waarvan een groot deel sociaal. Begin 2022 is het werk gegund. De omgevingsvergunning voor het eerste blok (van de 5) is in december 2023 onherroepelijk geworden. In 2024 is de uitwerking gestart.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,0 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	2026

Begrote financiële ontwikkeling 2025

Begrote boekwaarde per 1-1-2025	€ 4.436.048
Begrote lasten 2025	€ 215.129
Begrote baten 2025	€ 0
Begrote boekwaarde per 31-12-2025	€ 4.651.177
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 4.987.867

Eindwaarde (ultimo 2026): € 5.293.164 negatief.

Emma locaties

De uitvoeringskosten van het project De Emmalocaties ad. € 260.000 als ook de reeds gemaakte en nog te maken kosten worden, samen met de verwachte grondopbrengsten, naar alle waarschijnlijkheid als (minimaal sluitende) grondexploitatie vormgegeven. Deze wordt dan ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Vooruitlopend daarop heeft uw raad besloten de kosten tijdelijk te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

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 2025 vordert het project De Krijgsman gestaag, er komen circa 140 woningen bij, en wat extra voorzieningen. Daarmee komt het aantal gerealiseerde woningen in 2025 uit op ongeveer 1.100. Maar niet alleen qua woningen groeit de wijk door. Het wordt meer en 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. Verder zal in 2025 het herdenkingsmonument voor de slachtoffers van de ongelukken van de Kruitfabriek worden geplaatst bij het zogenoemde Bolwerk. 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 17 april 2024 heeft de raad het bestemmingsplan BORgronden gewijzigd vastgesteld. Hiertegen is een 6-tal beroepen ingesteld bij de Raad van State. In de zomer van 2024 is het verweerschrift ingediend. Het is nu wachten op de behandeldatum en het oordeel van de ABRvS. Op de achtergrond wordt de uitvoering van het project voorbereid.

Crailo

In 2024 zijn de diverse percelen in het Gooise Meren-deel van buurtschap Crailo overgedragen aan de verschillende ontwikkelende partijen. Het gaat om respectievelijk BPD / Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, Bosburen, Klein Crailo en de Groene Stenen (voorheen de Groene Afslag), in combinatie met woningbouwcorporatie Alliantie. Voor deze percelen zijn intussen ook de omgevingsvergunningen verstrekt. Dat betekent dat er in 2024 en 2025 volop gebouwd kan worden aan deze onderdelen van het buurtschap Crailo. In 2025 zal ook de grond in het Larense deel van Crailo ('Op Zuid') worden uitgegeven.

Reserves en risico's grondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2025: € 724.000) 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.