

# Paragraaf Grondbeleid

01 juni 2023

## Hoofdlijnen

Het grondbeleid omvat de activiteiten en calculaties voor de grondvererving, 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 het najaar van 2021 is een uitraag gedaan voor het onderdeel met de woningen en deze is voor de zomer van 2022 gegund aan een ontwikkelaar. In de 2e helft van 2022 is het ontwerp verder uitgewerkt. De verwachting is dat de bouw in de zomer 2023 begint.

De bouw voor de sporthal is gegund in 2021 en 2022 stond in het teken van de bouw. In januari 2023 is dit gebouw klaar.

Het laatste onderdeel van het sportcomplex is dan nog het halve hockeyveld. Aanleg daarvan start in het voorjaar van 2023 en er kan vervolgens vanaf 1 september op gespeeld worden.

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Zaaknr. 1221664
Jaar van start ontwikkeling	2018
Verwacht jaar van afsluiting	2025

### Begrote financiële ontwikkeling 2022

Begrote boekwaarde per 1-1-2022	€ 7.346.813
Gerealiseerde lasten 2022	€ 586.605
Gerealiseerde baten 2022	€ 0
Begrote boekwaarde per 31-12-2022	€ 7.933.418
<b>Begroot eindresultaat (NCW)</b>	<b>-/- € 4.936.675</b>

### Toelichting

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 4,9 miljoen (netto contante waarde).

Eindwaarde € 5,2 miljoen negatief. Door met name de aanbestedingstender inschrijvingen kon de verliesvoorziening (oorspronkelijk in 2021 € 5,3 miljoen) voor € 0,1 miljoen vrijvallen.

### **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 zijn door de gemeente 225 woningen vergund. Met de woningbouw zijn we nu halverwege; inmiddels is door ontwikkelaar KNSF de 650e woning aan bewoners overgedragen. Circa 30% van het te leveren openbaar gebied is nu in beheer bij onze gemeente. In 2022 opende het Kindcentrum Muiderkring haar deuren en is gestart met de realisatie van het eerste kinderdagverblijf. Plannen voor een tweede zijn in de maak. Ook is gestart met de bouw van een fullservice supermarkt. Deze opent in de tweede helft van 2024 haar deuren.

#### **De BOR-gronden**

Het ontwerp-bestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan zijn op 10 november 2022 ter inzage gelegd. Op 21 december 2022 sloot deze terinzagetermijn. Er zijn 90 zienswijzen ingediend. Deze worden verwerkt in een zienswijzennota.

De anterieure overeenkomst is ondertekend op 31 oktober 2022. Hierin is onder andere een dekking voor de plankosten en kosten voor 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 gemeenten vastgesteld.

In 2022 is GEM Crailo gestart met de tender voor deelgebied Kazernekwartier. Het gebied wordt een mix van wonen, werken en andere (maatschappelijke) voorzieningen, ondergebracht in de bestaande bebouwing en op de verschillende bouwvelden. De komende maanden wordt de samenwerkingsovereenkomst tussen GEM Crailo en de winnende marktpartij opgesteld en ondertekend. Met deze overeenkomst wordt de eerste gronduitgifte een feit.

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

De reserve Grondexploitatie (saldo 31 december 2022: € 1,2 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.