

Paragraaf Grondbeleid

10 november 2023

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 het derde halve hockeyveld zal in september 2023 in gebruik worden genomen.

De uitvraag voor het onderdeel met de woningen kwam in het najaar 2021 op de markt; begin 2022 is het werk gegund. Nu volgt de verdere uitwerking waarbij 2024 en 2025 in het teken staan van de realisatie.

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 mln.*).

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

Begrote financiële ontwikkeling 2024

Begrote boekwaarde per 1-1-2024	€ 8.570.822
Begrote lasten 2024	€ 557.256
Begrote baten 2024	€ 4.411.500
Begrote boekwaarde per 31-12-2024	€ 4.716.578
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 4.936.675

Eindwaarde (ultimo 2025): € 5.238.839 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 2024 worden, volgens de huidige planning, ongeveer 170 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 Beeldkwaliteitsplan hebben van 10 november tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 92 zienswijzen ingediend. Er is in 2023 voortvarend gewerkt aan de beantwoording hiervan welke wordt uitgewerkt in de nota van zienswijzen/reacties. Het definitieve bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden samen met de nota van zienswijzen en de nota van reacties aan de gemeenteraad aangeboden. Dit zal aan de raad worden aangeboden zodra de oplossing voor de stikstofdepositie is uitgewerkt.

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.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo zijn op 7 juli 2021 vastgesteld door de raad. Ook de raden van Laren en Hilversum hebben het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vastgesteld. Eind maart 2023 heeft de GEM Crailo het plan Kazernekwartier van BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling geselecteerd voor de ontwikkeling van de eerste fase van Buurtschap Crailo. Het kazerne gebied wordt op natuur-inclusieve wijze ontwikkeld en gebouwd.

Reserves en risico's grondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2024: € 3,1 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 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.