

Paragraaf Grondbeleid

10 november 2022

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

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 inmiddels onherroepelijk.

Intussen worden de nog te ontwikkelen projectonderdelen verder uitgewerkt. Zo is de bouw van de sporthal in volle gang en wordt deze naar verwachting eind 2022 opgeleverd.

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 het de verwachting is dat de tweede helft van 2023 en 2024 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 2023

Begrote boekwaarde per 1-1-2023	€ 8.373.096
Begrote lasten 2023	€ 1.008.277
Begrote baten 2023	€ 4.350.000
Begrote boekwaarde per 31-1-2-2023	€ 5.031.373
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 5.032.207

Eindwaarde (ultimo 2025): € 5.447.022 negatief.

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 2023 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 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is op 10 juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling van het SPvE is gestart met het maken van het stedenbouwkundig ontwerp. Dat vormt de basis voor het beeldkwaliteitsplan en (ontwerp) bestemmingsplan. De stukken zijn in het eerste kwartaal 2022 ter inzage gelegd. Na vaststelling van het SPvE is parallel gestart met het opstellen van de anterieure overeenkomst, de economische onderbouwing van het bestemmingsplan. Inzet is hierin dekking te verkrijgen voor de gemeentelijke plankosten en bovenwijkse plankosten.

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. Alle kosten m.b.t. de gebiedsontwikkeling Crailo worden betaald vanuit deze grondexploitatie (o.a. stedenbouwkundig plan, overall bestemmingsplan, aanleg openbare ruimte, beheer tijdelijke situatie, kosten externe projectorganisatie GEM Crailo B.V.) In de SOK is opgenomen dat alle interne kosten van partijen voor eigen rekening zijn.

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. Op dit moment loopt er beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Ondertussen wordt doorgewerkt aan de voorbereiding van de inrichting van het terrein en de uitgifte van de deelgebieden, waaronder diverse sloopwerkzaamheden.

Vanwege de oorlog in de Oekraïne is een aantal panden van de Palmkazerne beschikbaar gesteld als tijdelijke opvanglocatie om vluchtelingen uit Oekraïne op te vangen. Conform de contractuele afspraak wordt het gebruik uiterlijk per 31 december 2022 beëindigd.

Reserves en risico's grondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2023: € 3,5 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.