

# Paragraaf Grondbeleid

29 april 2022

## Hoofdlijnen

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 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 kwam 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.

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

### Begrote financiële ontwikkeling 2021

Begrote boekwaarde per 1-1-2021	€ 6.898.710
Gerealiseerde lasten 2021	€ 726.104
Gerealiseerde baten 2021	€ 278.000
Boekwaarde per 31-12-2021	€ 7.346.814
<b>Begroot eindresultaat (NCW)</b>	<b>-/- € 5.032.207</b>

#### Toelichting

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5 miljoen (netto contante waarde). Eindwaarde € 5,4 miljoen negatief. Door met name de aanbestedingstender met een minimaal grondbod en 4 inschrijvingen kon de verliesvoorziening (oorspronkelijk in 2019 € 5,8 miljoen) voor € 0,3 miljoen vrijvallen.

## **Niet in exploitatie genomen gronden**

Daarnaast 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 2021 zijn ongeveer 150 woningen opgeleverd. Voor de Krijgsman wordt jaarlijks een werkplan opgesteld en is een meerjarenbegroting gemaakt. Dit geeft inzicht in de kosten/opbrengsten verbonden aan de inzet van de verschillende disciplines ten behoeve van het planproces.

### **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. Het streven was om deze documenten voor eind 2020 ter inzage te leggen. Deze doelstelling is niet gehaald. De stukken worden nu 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 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. Ook hebben er in 2021 weer diverse sloopwerkzaamheden plaatsgevonden.

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

De Algemene Reserve Grondexploitatie (saldo 1 januari 2021: € 1,6 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.