

Paragraaf Grondbeleid

Hoofdpijnen

Het grondbeleid omvat de activiteiten en calculaties voor de grondverwerving, 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

Stork-locatie

Binnen de gemeente Gooise Meren is het complex Stork-locatie in exploitatie.

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Naarden RV 15.026
Jaar van start ontwikkeling	2009
Verwacht jaar van afsluiting	2020

Begrote financiële ontwikkeling 2020

Begrote boekwaarde per 1-1-2020	€ 1.531.000
Begrote lasten 2020	€ 31.000
Begrote baten 2020	€ 1.332.000
Begrote boekwaarde per 31-12-2020	€ 230.000
Begroot eindresultaat	-/- € 230.000

Toelichting

Beide scholen in deze ontwikkeling zijn inmiddels voltooid en in gebruik genomen. Uni-locatie Godelindeschool oktober 2018, Wellant college na de zomervakantie 2019. Eind 2019 is het oude Wellant college gesloopt en zijn de te bouwen 42 woningen in het dure segment in de verkoop gegaan. De verwachting is in maart/april met de bouw te kunnen gaan starten. De Alliantie heeft Latei aangetrokken voor de ontwikkeling van de woningen en het openbaar gebied. Wij begeleiden het proces en zien toe op de naleving van de gemaakte afspraken met externe partijen. Zodra 70% van de woningen verkocht zijn vindt de nabetaling van de Alliantie plaats. De inrichting van het speelveld is samen met de kinderen in de buurt tot stand gekomen.

Bredius

De Bredius is in 2019 aangekocht door onze gemeente van het rijk. De raad heeft besloten de gronden te bestemmen voor sport en woningen in het sociale karakter en geld gevoteerd voor de voorbereiding van het terrein voor de ontwikkeling. In 2019 is het stedenbouwkundig ontwerp samen met een grondexploitatie vastgesteld door de raad ter vaststelling. Hierna worden de projectonderdelen verder uitgewerkt. Het opheffen van de Bredius met zand is in 2018 afgerond evenals het graafwerk van de groenzones eromheen. In

het voorjaar 2019 is de groene strook tussen de sportvelden en wijk Zuidwest ingeplant. In 2020 wordt het definitieve ontwerp van de sporthal vastgesteld. Hierna volgen de onderdelen: sportvelden en woningen. De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,8 miljoen (netto contante waarde). Hiervoor is in 2019 een verliesvoorziening getroffen, gedekt door een onttrekking aan de Algemene Reserve, omdat de Algemene Reserve Grondexploitaties hiervoor ontoereikend is.

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Zaaknr. 1221664
Jaar van start ontwikkeling	2018
Verwacht jaar van afsluiting	2023

Begrote financiële ontwikkeling 2020

Begrote boekwaarde per 1-1-2020	€ 5.520.000
Begrote lasten 2020	€ 1.360.000
Begrote baten 2020	€ 0
Begrote boekwaarde per 31-12-2020	€ 6.880.000
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 5.800.000

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 2020 zullen volgens de huidige planning weer ongeveer 200 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zullen de eerste deelgebieden mogelijk worden over gedragen naar de gemeente. 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

Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de gemeenteraad eind 2019, is de basis vastgelegd waarop het stedenbouwkundig plan, het ontwerp bestemmingsplan, en het beeld kwaliteitsplan gebaseerd kunnen worden. Al deze drie documenten worden tegelijkertijd opgepakt zodat een compleet pakketje gaat ontstaan waarmee het plan vorm gegeven en waarop de uitvoering gebaseerd kan worden. Het streven is eind 2020 deze documenten met de inzet van inspraak dan wel burgerparticipatie te voltooien. In 2020 wordt ook gestart met het opstellen van een 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) en tot oprichting van GEM Crailo BV. De SOK is op 21 december 2017 getekend en de Akte van oprichting GEM Crailo BV is op 1 mei 2018 door de notaris gepasseerd, waarmee GEM Crailo BV is opgericht. 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.

Reserves en risico's grondexploitaties

De reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2020: € 1,8 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.

Titel

Kop 1

Kop 2

Kop 3

Kop 4

Kop 5

Kop 6

Kop 7

Kop 8

Kop 9: tabelkop