

Paragraaf Grondbeleid

02 juni 2024

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

Begin 2023 is de sporthal Bredius opgeleverd. Inmiddels is deze in gebruik door de sportclubs en de scholen. In de zomer van 2023 is het halve oefenveld opgeleverd. Vanaf 1 september is deze in gebruik. Hiermee is het sportpark Bredius klaar.

In het najaar van 2021 is een uitvraag gedaan voor het onderdeel met de woningen en deze is voor de zomer van 2022 gegund aan een ontwikkelaar. Het gaat om 90 woningen waarvan een groot deel sociaal. Het ontwerp is daarna verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp in 2023. De omgevingsvergunning voor het eerste blok (van de 5) is in december 2023 onherroepelijk geworden. De rest volgt in 2024. De verwachting is dat de bouw na de zomer 2024 begint.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,0 mln. (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	2026

Begrote financiële ontwikkeling 2023

Gerealiseerde boekwaarde per 1-1-2023 (bedragen x € 1.000)	€ 7.933
Gerealiseerde lasten 2023	€ 455
Gerealiseerde baten 2023	€ 99
Gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2023	€ 8.289
Begroot eindresultaat (NCW)	-/- € 4.988

Eindwaarde (ultimo 2026): € 5.293.000 negatief.

Faciliterend grondbeleid

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 BORgronden 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 BORgronden

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. In 2023 is gewerkt aan het beantwoorden van 95 zienswijzen die waren ingediend tijdens de ter inzage periode. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er nieuwe verkeerstellingen zijn uitgevoerd. Ook is er gewerkt aan een oplossing voor de stikstofdepositie die een gang naar de raad voor de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg stond. Eind 2023 waren de stukken nagenoeg gereed en deze zijn begin 2024 aan de raad ter vaststelling aangeboden.

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 uit 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.

Op 1 juni 2023 hebben GEM Crailo en ontwikkelaar BPD de koopovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van de eerste fase van Buurschap Crailo: het Kazernekwartier. Het nu nog gesloten terrein wordt met de ontwikkeling meer dan een nieuwe woonwijk. De karakteristieke gebouwen worden op basis van het oorspronkelijk ontwerp getransformeerd tot woningen en voorzieningen. Het woonprogramma van het Kazernekwartier omvat 57 sociale huurwoningen, 48 middeldure woningen en 66 koopwoningen. Daarnaast worden bestaande kazernegebouwen gebruikt voor bedrijvigheid. Deze variëteit aan woningen in combinatie met bedrijvigheid draagt bij aan een diverse en inclusieve gemeenschap in het buurtschap.

Daarnaast is in 2023 de koopovereenkomst getekend tussen de vereniging Klein Crailo en de GEM voor de koop van het voormalige museumgebouw op Crailo. De vereniging koopt niet alleen het gebouw, maar ook een stuk grond erom heen. Een museum was de laatste bestemming van dit gebouw, vandaar de naam. Vereniging klein crailo gaat dit gebouw herontwikkelen en er negen appartementen en een gemeenschappelijke ruimte in realiseren.

De GEM heeft in 2023 ook een koopovereenkomst met de vereniging BosBuren getekend. Daarmee koopt vereniging BosBuren twee garageloodsen binnen Buurtschap Crailo met aan de achterzijde een stuk grond voor de tuinen. Vereniging BosBuren en Klein Crailo zijn de twee CPO groepen (collectief particulier opdrachtgeverschap) die op het terrein woningbouw ontwikkelen. Zij hebben in het voorjaar van 2021 meegedaan met de openbare initiatievenprocedure.

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 van de grondexploitaties worden per project in beeld gebracht. Voor een verdere uitleg van de risico's verwijzen wij naar de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

