

Paragraaf Grondbeleid

15 oktober 2020

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, wordt in 2020 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. 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 kader stellend en controlerend op. Het college voert uit.

Bouwgronden in exploitatie

Er is sprake van twee in exploitatie genomen gronden, te weten Stork-locatie en Bredius. Van deze laatste is in 2019 de grondexploitatie door de raad vastgesteld.

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

Omschrijving	Bedrag begroot in €	Bedrag realisatie in €	Verschil in €
Boekwaarde per 1-1-2019	1.392.106	1.392.106	0
Lasten 2019	138.842	152.570	-13.728
Baten 2019	0	818.417	818.417
Boekwaarde per 31-12-2019	1.530.948	726.259	804.689
Te verwachten eindresultaat o.b.v. netto contante waarde		- 210.178	
Te verwachten eindresultaat o.b.v. eindwaarde	-227.675	-214.382	13.293

Toelichting

In 2019 is het tweede onderdeel in het project gereed gekomen en in gebruik genomen, het Wellant college. De voorfinanciering voor de grond van de Godelindeschool is in 2019 verevend. Wat rest is de realisatie van de 42 woningen en het openbaar gebied. In 2019 is gewerkt aan het DO voor de woningen. De onderlinge grondleveringen die tussen de drie partijen moeten plaatsvinden hebben voor de jaarwisseling plaatsgevonden. In het openbaar gebied zal onder andere een tiny forest worden gerealiseerd. De raad heeft hiermee ingestemd. In 2020 zal het project voltooid zijn.

De netto contante waarde is met ruim € 13.000 verbeterd waarmee de eerder getroffen verliesvoorziening wordt aangepast.

Bredius

Na een uitgebreid participatietraject is afgelopen mei 2019 de uitgewerkte stedenbouwkundige opzet van de Bredius door de raad goedgekeurd en is bijbehorende grondexploitatie door de raad vastgesteld. Vervolgens is in 2019 verder gegaan met de projectonderdelen hockeyvelden, samen met de entree en de parkeerplaatsen voor de sportonderdelen, alsmede de verdere uitwerking van het programma van eisen en de aanpak voor de ontwikkeling van de sporthal.

Voor het onderdeel met de woningen is een marktconsultatie voorbereid om zo met behulp van marktpartijen te komen tot een succesvolle uitvraag in 2020. Er is gekeken naar de manier waarop de uitvraag het best in de markt gezet kan worden en bij welke partijen.

Het eindresultaat is gebaseerd op de netto contante waarde van de grondexploitatie. Het saldo in de grondexploitatie is negatief door met name de onrendabele top van een relatief groot aandeel sociale woningbouw.

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	zaaknummer 1221664//1266843, d.d. 22 mei 2019
Jaar van start ontwikkeling	2019
Verwacht jaar van afsluiting	2024

Omschrijving	Bedrag begroot	Bedrag realisatie	Vershil
Boekwaarde per 1-1-2019	0	0	
Lasten 2019	0	5.633.831	5.633.831

Baten 2019	0	0	0
Boekwaarde per 31-12-2019	0	5.633.831	5.633.831
Te verwachten eindresultaat o.b.v. netto contante waarde	- 0	-5.843.525	-5.843.525
Te verwachten eindresultaat o.b.v. eindwaarde		- 6.451.724	

Toelichting

De lasten betreffen met name de verwerving van de grond en de zandverwerking. Het aandeel sociale woningbouw maakt dat de grondexploitatie een negatieve eindwaarde en netto contante waarde kent van ruim € 5,8 miljoen. Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen.

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 BORgronden en Crailo.

De Krijgsman (KNSF-terrein)

In de Krijgsman zijn vanaf 2017 in totaal 480 vergunningen aangevraagd. De eerste 200 woningen zijn in de afgelopen jaren opgeleverd. De voorbereiding voor de stedenbouwkundige plannen in de overige deelgebieden is voor 80 % afgerond. Tevens zitten ruim 400 woningen in de ontwerpfase. De entreebrug naar de Krijgsman zit in de realisatiefase en wordt in 2020 opgeleverd.. In 2019 is een tijdelijk ontsluiting gerealiseerd. Qua voorzieningen zijn er afspraken gemaakt voor de vestiging van een AH bij de entree van het gebied.

De BORgronden

In 2019 is gewerkt aan de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Na ambtelijke toetsing is het SPvE, inclusief de geüpdatete QuickScans, door het college vrijgegeven voor inspraak. Het inspraakproces had drie doelen: het faciliteren van inspraakreacties, geïnteresseerden een extra kans bieden om mee te praten en komen tot een inspraaknota. Op 7 november ontvingen ruim 1200 adressen rondom het plangebied een brief waarin is aangegeven op welke manier een vraag of inspraakreactie kon worden ingediend. Op 21 november vond een informatiemarkt plaats. Op 2 en 3 december volgden de spreekuren waarvoor men zich vooraf kon inschrijven. Dit leidde tot inspraakreacties, die worden verwerkt in een inspraaknota welke in 2020 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt 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) 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 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. De grondexploitatie kent een positieve netto contante waarde van ruim € 1,5 miljoen. Begin 2020 wordt een geactualiseerde grondexploitatie voorgelegd aan de raden.

Reserves en risico's grondexploitaties

De reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2020: € 1,8 miljoen) 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. Voor de grondexploitatie Bredius is het tekort, gelet op de hoogte, gedekt uit de Algemene Reserve. 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.