

Paragraaf Grondbeleid

06 juli 2021

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
Jaar van afsluiting	2020

Financiële ontwikkeling 2020

Boekwaarde per 1-1-2020	Bedrag begroot	Bedrag gerealiseerd
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 1.531.000	€ 726.000
Gerealiseerde lasten 2020	€ 31.000	€ 78.000
Gerealiseerde baten 2020	€ 1.332.000	€ 565.000
Boekwaarde per 31-12-2020	€ 230.000	€ 239.000
Begroot eindresultaat	-/- € 230.000	-/- € 239.000

Toelichting

Beide scholen in deze ontwikkeling zijn inmiddels voltooid en in gebruik genomen. Uni-locatie Godelindeschool in oktober 2018 en het Wellantcollege na de zomervakantie 2019. In maart 2020 is de sloop van het oude Wellantcollege voltooid. Op 23 januari 2020 zijn de te bouwen 42 woningen in het dure segment

in de verkoop gegaan. Medio juli was de vereiste 70% verkoop behaald en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Voor de zomer was het bouwrijp maken voltooid en in november is de bouw gestart en heeft de nabetaling plaatsgevonden. 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. De inrichting van het speelveld gaat tot stand komen met de kinderen in de buurt en de nieuwe kinderen die er komen wonen. De eerder getroffen verliesvoorziening (€ 214.000) is in 2020, met het financieel afronden van dit project, vrijgevallen, waardoor het resultaat in 2020 per saldo nog € 25.000 negatief is.

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. Na vaststelling van de stedenbouwkundige opzet van de Bredius door de raad in 2019 zijn de projectonderdelen verder uitgewerkt. Zo heeft de sporthal in 2020 een aanbestedingstraject doorlopen en is het ontwerp bekend. Begin september 2020 zijn 2 kunstgras hockeyvelden opgeleverd en in gebruik genomen. De nieuwe entree voor de sport vanaf de nieuwe Maxisweg is aangelegd evenals het parkeren voor de sport. De oude Maxisweg kan nu gesloopt worden en wordt groen ingevuld als onderdeel en aansluitend aan de zogenaamde Waterlandtak. In 2020 is gewerkt aan de herziening van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De ontwerpstukken hiervoor hebben het einde van het jaar ter inzage gelegen. Daarnaast is gewerkt aan een uitvraag voor de woningbouw en de verwachting is deze in het voorjaar van 2021 op de markt te zetten.

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

Financiële ontwikkeling 2020

Omschrijving
Boekwaarde per 1-1-2020
Lasten 2020
Baten 2020
Boekwaarde per 31-12-2020

Te verwachten eindresultaat o.b.v. netto contante waarde (NCW)

Te verwachten eindresultaat o.b.v. eindwaarde

Toelichting

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ongeveer € 5,3 miljoen (netto contante waarde). Door met name scherpere calculaties en aanbestedingsvoordelen kon de in 2019 getroffen verliesvoorziening (€ 5,8 miljoen) voor ruim € 0,5 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 2020 zijn ongeveer 200 woningen opgeleverd. Daarnaast is een eerste deelgebied in beheer overgedragen aan 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 gelegd waarop het stedenbouwkundig plan, het ontwerpbestemmingsplan en het beeld kwaliteitsplan gebaseerd kunnen worden. Al deze drie documenten worden tegelijkertijd opgepakt zodat een compleet pakketje gaat ontstaan waarmee het plan wordt vorm gegeven en waarop de uitvoering gebaseerd kan worden. Het streven is om deze documenten met de inzet van inspraak dan wel burgerparticipatie in de tweede helft van 2021 te voltooiën. In 2020 is 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.