

# Paragraaf Grondbeleid

22 mei 2026

## 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

De sporthal is begin 2023 in gebruik genomen en in de zomer van 2023 is het derde halve hockeyveld opgeleverd, de bus route over het terrein is in gebruik.

De uitvraag voor het onderdeel met de woningen kwam in het najaar 2021 op de markt en is in 2022 gegund. Het gaat om 90 woningen waarvan een groot deel sociaal. De omgevingsvergunningen zijn in 2023 en 2024 onherroepelijk geworden en de uitwerking is daarna gestart. Helaas is in april 2025 de, door de ontwikkelaar gecontracteerde, aannemer voor de bouw van de woningen failliet gegaan. De rest van het jaar is door de partijen een oplossing gezocht met het streven naar een start bouw in 2026.

De grondexploitatie kent een verwacht verlies van ruim € 5,2 miljoen (netto contante waarde). Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen (*bij de start van het project werd een verlies verwacht van € 5,8 miljoen*).

Doel grondexploitatie	Het realiseren van woningbouw
Raadsbesluit vaststelling exploitatieplan	Zaaknr. 1221664
Jaar van start ontwikkeling	2018
Verwacht jaar van afsluiting	2028

### Werkelijke financiële ontwikkeling 2025

Gerealiseerde boekwaarde per 1-1-2025	€ 4.155.893
Werkelijke lasten 2025	€ 264.939
Werkelijke baten 2025	€ 5.022
Gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2025	€ 4.415.810
Verwacht eindresultaat (NCW)	-/- € 5.253.271

*Eindwaarde (ultimo 2028): € 5.574.813 negatief.*

### Emma locaties

Zoals bekend zijn de Emmalocaties – voormalige schoollocaties in de wijk De Spiegel – in 2024/2025 aanbesteed en toegewezen aan drie ontwikkelende partijen. Te weten Bouwgroep Emma (CPO), Villa Emma (Zenzo) en woningcorporatie G&O.

In 2025 is gewerkt aan de voorbereiding van de ruimtelijke procedure (onderzoeken en motivering). Alle drie deelprojecten doorlopen een BOPA-procedure. De beoordeling van de EFTAL van Fortlaan en Villa Emma bevinden zich in een afrondend stadium. Voor Villa Emma betreft het de eerste, planologische fase. Na accordering zal met de 2<sup>e</sup> bouwtechnische fase worden begonnen. Voor de Fortlaan is een zogenoemde gecombineerde aanvraag ingediend, waarbij beide fasen gelijktijdig worden beoordeeld. Voor beoordeling in het kader van de BOPA is vooraf instemming van de Raad benodigd, omdat het projecten betreft waarbij meer dan 4 woningen worden gerealiseerd. Begin 2026 heeft de Raad voor beide projecten een positief Bindend Advies verleend.

Voor deelproject Slochterenlaan-Noord van G&O is nog geen aanvraag ingediend, omdat de woningcorporatie onderzoek doet naar de financiële haalbaarheid van het project. Verwachting is dat in de loop van 2026 de ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling zal worden voorgelegd.

De drie aanbestedingen zijn inmiddels succesvol afgerond. De te verwachten grondopbrengsten vallen ca. €500.000,- hoger uit dan eerder geraamd á €2.200.000,-. De opbrengsten worden verwacht eind 2026 of begin 2027. Vooruitlopend daarop heeft uw raad besloten de kosten tijdelijk te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

### **Niet in exploitatie genomen gronden**

Naast genoemde grondexploitatie Bredius en de Emma locaties 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)**

Het project De Krijgsman vordert gestaag. In 2025 zijn ca. 100 woningen opgeleverd. Daarmee komt het aantal gerealiseerde woningen in 2025 uit op ongeveer 1.100. In 2025 zijn veel plannen verder uitgewerkt zodat in 2026 gestart kan worden met de bouw van weer een fors aantal woningen en voorzieningen. Niet alleen qua woningen groeit de wijk door. Het wordt meer en meer een echte woonwijk, met sport- en spelvoorzieningen, kunst en winkels. En er wordt geïnvesteerd in de groene uitstraling van de wijk. Verder is in 2025 gezocht naar een nieuwe locatie voor het herdenkingsmonument voor de slachtoffers van de ongelukken van de Kruitfabriek. Er lijkt overeenstemming met alle betrokken partijen over een nieuwe locatie, maar een definitief inpassingsontwerp moet nog worden gemaakt. Verder is er gewerkt aan de verplaatsing van de Zeeverkenner uit de Westbatterij, zodat de restauratie en de herbestemming daarvan kunnen worden opgepakt.

#### **De BOR-gronden**

In 2024 heeft de raad het bestemmingsplan BOR-gronden gewijzigd vastgesteld. Hiertegen is destijds een 6-tal beroepen ingesteld bij de Raad van State en is het verweerschrift ingediend. Op 4 juli 2025 heeft de de hoorzitting van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) plaatsgevonden. Op 22 oktober heeft hij een tussenuitspraak gedaan. Alle beroepen op een het ondergeschikte belang privacy zijn ongegrond verklaard. De ABRvS heeft verzocht het bestemmingsplan daarop aan te passen. Op 26 november heeft de raad dit herstelbesluit genomen. Tot 7 januari 2026 konden hiertegen zienswijzen worden ingediend bij de ABRvS. Daarna beslist de ABRvS hierover. Op de achtergrond wordt de uitvoering van het project voorbereid.

#### **Crailo**

In 2025 zijn de projecten Bosburen en het Museumgebouw opgeleverd en de nieuwe Groene Afslag is geopend. Daarnaast wordt volop gebouwd in het Kazernekwartier. Ook is in 2025 hard gewerkt aan het voorbereiden van de tijdelijke beheerorganisatie voor het buurtschap. In het 3e kwartaal 2025 zijn de eerste zeven vrije kavels op de markt gebracht. Op basis van het inrichtingsplan Op Zuid en het kavelpaspoort voor het wooncluster, is in het 3e kwartaal 2025 de tender gestart. Alle regionaal opererende toegelaten instellingen (woningcorporaties) zijn uitgenodigd om in te schrijven op deze tender voor de ontwikkeling van circa 80 sociale en middeldure woningen. Na een succesvolle aanbesteding van deelmobiliteit in Crailo is een concessieovereenkomst gesloten met coöperatieve MobiGo. MobiGo verzorgt vanaf de eerste bewoning

deelmobiliteit in de vorm van elektrische auto's, fietsen en bakfietsen.

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

De Algemene Reserve Grondexploitatie (verwacht saldo 1 januari 2025: € 724.000) 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 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.