

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum	27 mei 2020
Zaaknummer	1842961
Portefeuillehouder	J.J. Eijbersen
Onderwerp	RM Crailo Grex en mobiliteitsconcept

1. Kennisnemen van

Het feit dat op 25 maart jl., door de Algemene Vergadering van GEM Crailo BV, de geactualiseerde grondexploitatie peildatum 1 januari 2020 van Crailo inclusief risicoanalyse 2020 is vastgesteld door de aandeelhouders. De betreffende geheime stukken liggen vanaf 27 mei ter inzage.

2. Inleiding

GEM Crailo BV was oorspronkelijk voornemens om u als raadsleden, naast het ter inzage leggen, een mondelinge toelichting te geven op de grondexploitatie. Dit zou plaatsvinden op 12 mei 2020 samen met de presentatie van het mobiliteitsonderzoek Crailo.

Impact COVID-19

Inmiddels is de wereld behoorlijk veranderd als gevolg van COVID-19. De impact op de wereld (economie) is enorm en de gevolgen worden steeds meer zichtbaar in allerlei sectoren. De situatie heeft uiteraard ook gevolgen voor de projectvoortgang, al zijn die momenteel nog niet goed in te schatten. GEM Crailo tracht zo goed als mogelijk de voortgang rondom bestemmingsplan en MER c.q. de planontwikkeling door te laten gaan.

Het is echter niet ondenkbaar (en misschien wel realistisch) dat er enige vertraging optreedt in planvorming/besluitvorming, sloop en sanering, bouw- en woonrijp maken en de uiteindelijke uitgifte van grond. Daarnaast zou de huidige situatie mogelijk ook kunnen zorgen voor verandering in grondprijzen, indexaties, rente en plankosten. Ook in het kader van de financiering kunnen effecten optreden. De mate waarin bovengenoemde vertragingen en/of veranderingen zouden kunnen optreden is echter nog ongewis en afhankelijk van de ontwikkelingen de komende maanden (of zelfs jaren).

De gekozen structuur van GEM Crailo BV geeft evenwel naar onze overtuiging voldoende flexibiliteit en slagvaardigheid en daarmee ook diverse mogelijkheden om aanpassingen door te voeren en te kunnen (bij-)sturen waar nodig. Een voordeel is tevens dat het project zich nog in de ontwikkel- en planvormingsfase bevindt, waardoor er beter ingespeeld kan worden op de situatie. Binnen GEM Crailo wordt dan ook gesproken over het "gaspedaal-scenario": indien nodig kan er meer tempo gemaakt worden, maar tevens kan er getemporeerd worden waar nuttig en/of noodzakelijk.

Dit jaar zullen er, behoudens sanering van asbest en sloop van gebouwen - ter beperking van kosten en vandalisme -, nog geen kosten worden gemaakt voor de uitvoering van sanering en bouwrijp maken. Een definitieve saneringsbeschikking wordt niet voor het eind van dit jaar verwacht. Met het uitgeven van grond wordt naar verwachting niet eerder gestart dan in het vierde kwartaal van 2021.

Grondexploitatie en risicoanalyse

In de vastgestelde grondexploitatie en risicoanalyse is nog niet specifiek rekening gehouden met mogelijke (aanvullende) effecten van COVID-19. Dat neemt niet weg dat in de huidige risicoanalyse wel rekening is gehouden met 'reguliere' risico's zoals stijging van kosten (o.a. sanering, sloop,

bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling), daling van opbrengsten, verandering van parameters (kosten- en opbrengstenstijging en rente) en vertraging in de geplande fasering. Deze uitgangspunten voor de risicoanalyse zijn zorgvuldig afgewogen en doorgerekend, maar wel op basis van de situatie voor COVID-19.

Als gevolg van bovenstaande zijn wij van mening dat het beter is om de gedachtewisseling over de door de AV van GEM Crailo BV vastgestelde grondexploitatie met u in het najaar te voeren.

Mobiliteitsonderzoek en bestemmingsplan MER

In het eerste kwartaal is er gewerkt aan het onderzoek naar het mobiliteitsconcept Crailo. Dit onderzoek is in een afrondend stadium. Voorzien is - na een informatieronde langs stakeholders en het houden van een markconsultatie - dat de gemeenteraden op 16 juni a.s. geïnformeerd kunnen worden over de resultaten van het onderzoek en de consultatieronde.

Tevens kunnen wij u dan informeren over de stand van zaken rond de MER en met name het onderdeel stikstof en de Aerius berekening die van belang is in verband met de voortgang van het project. Op de agenda staat dan ook de planning/voortgang van het bestemmingsplan.

3. Kernboodschap

De geactualiseerde grondexploitatie van Crailo inclusief risicoanalyse met peildatum 1 januari 2020, is vastgesteld door de aandeelhouders en ligt vanaf heden (geheim) ter inzage.

Op 16 juni wordt een informatieavond gehouden voor de raden van Hilversum, Laren en Gooise Meren over het onderzoek naar het mobiliteitsconcept van Crailo, de planning/voortgang van het bestemmingsplan en de stand van zaken rond de MER.

4. Consequenties

N.v.t.

5. Communicatie

De raden van de gemeenten Hilversum en Laren zullen parallel aan Gooise Meren worden bericht over de voortgang van het proces.

6. Vervolg

Voor de toelichting en bespreking van het mobiliteitsonderzoek is een separate bijeenkomst gepland op 16 juni a.s. Ten aanzien van de grondexploitatie willen wij graag komend najaar met de gemeenteraden nader van gedachten wisselen op basis van de dan meest relevante en actuele informatie. Deze bijeenkomst zal ofwel plaatsvinden aan de hand van een mogelijk aangepaste grondexploitatie of aan de hand van scenario's die gebaseerd zijn op de bestaande grondexploitatie.

Naar wij hopen en verwachten kunnen we op dat moment een betere inschatting maken van de gevolgen van de COVID-19 crisis voor de grondexploitatie en daarbij beter zicht krijgen op de verdere projectvoortgang van Crailo.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Margriet van Schaik,
*Waarnemend
gemeentesecretaris*

Drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

