

★ GOUDA ★
★ 750 ★

1272 - 2022



Jaarstukken 2017



gemeente
gouda

4.7 Grondbeleid

4.7.1 Inleiding

Voor het werken met grondexploitaties zijn regels opgenomen in het gemeentelijk grondbeleid en artikel 16 van het BBV (besluit begroting en verantwoording). Aan de hand van deze regels wordt in deze paragraaf verslag gedaan van het grondbeleid in het algemeen en de resultaten binnen grondexploitaties in het bijzonder.

4.7.2 Grip op de grondexploitaties

De gemeente Gouda voert actief grondbeleid via de projecten Westergouwe, Spoorzone en Middenwillens. Hiermee realiseert de gemeente belangrijke beleidsdoelen op het gebied van werkgelegenheid, bereikbaarheid en wonen. Verder is de gemeente vanuit risicobeheersing bewust terughoudend met het openen van nieuwe grondexploitaties, zoals vastgelegd in de nota Grondbeleid 2017. Het openen van nieuwe grondexploitaties blijft mogelijk voor het realiseren van beleidsdoelen. Verder ondersteunt de gemeente marktpartijen bij het realiseren van projecten door grond te verkopen en bestemmingsplannen aan te passen (faciliterend grondbeleid).

De gemeente maakt de risico's binnen de grondexploitaties beheersbaar. Dit doet de gemeente door realistisch te ramen in de grondexploitaties; door optimalisaties door te voeren in plannen en door contractafspraken te maken met marktpartijen. Als het nodig is, neemt de gemeente tijdig haar verliezen en worden voorzieningen gevormd. Doordat de projecten worden opgeknipt in fases met korte looptijden, kunnen nauwkeurige berekeningen worden gemaakt en kan sneller worden ingespeeld op marktontwikkelingen.

Door het herstel van de woningmarkt en de lagere rente is het mogelijk om een aantal voorzieningen voor grondexploitaties te verlagen. Dat is gunstig voor het weerstandsvermogen.

De gemeente overlegt met de accountant over de economische vooruitzichten voor de grondexploitaties. Voor de kosten en opbrengsten worden indexen bepaald. De gehanteerde indexen zijn door de accountant goedgekeurd. Een onafhankelijk bureau controleert ieder jaar de berekeningen van onze grondexploitaties. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de berekeningen groter en worden de financiële risico's kleiner.

Er zijn in 2017 geen nieuwe grondexploitaties geopend. Wel is de nota grondbeleid inclusief het handboek grondzaken vastgesteld, met de bevordering van sociale huur, middenhuur, energietransitie en duurzame ontwikkeling en vergroening als belangrijkste speerpunten. Bij grondverkoop is het prijsbeleid uit de grondprijzenbrief 2017-2018 toegepast.

4.7.3 Financieel resultaat

De gemeente heeft 3 actieve grondexploitaties. De rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bevat actuele informatie over deze projecten. Hieronder wordt ingegaan op de grootste veranderingen binnen de grondexploitaties.

Westergouwe, fase 1 en 2

De grondexploitatie Westergouwe bestaat uit 2 fases. De verkoop en bouw van woningen in fase 1 verliepen voorspoedig. De voorbereidingen voor fase 2 zijn bijna afgerond. Naar verwachting start in het tweede kwartaal 2018 de woningverkoop. Eind 2018 start naar verwachting de bouw van de eerste woningen. Om aansluitend in 2021 te kunnen starten met Westergouwe fase 3 is in 2017 de planvorming voor deze fase opgestart. Medio 2018 zal de grondexploitatie Westergouwe fase 3 ter besluitvorming worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat fase 3 wordt toegevoegd aan de grondexploitatie fase 1 + 2.

Het afgelopen jaar is het plan voor fase 2 verder uitgewerkt. Een deel van de grond is verkocht. Het saldo van de grondexploitatie Westergouwe 1 + 2 verbetert door een hogere verkoopopbrengst. De benodigde verliesvoorziening wordt lager. Tegelijkertijd wordt (voor hetzelfde bedrag) een bestemmingsreserve geadviseerd voor fase 3. In deze fase zijn substantiële bovenwijkse investeringen nodig, waardoor mogelijk een negatief saldo voor fase 3 ontstaat, waarbij deze bestemmingsreserve dan wordt ingezet.

Spoorzone

De grondexploitatie Spoorzone geldt voor het gebied ten noorden van het intercitystation. Hier is vanaf 2010 de burgemeester Jamessingel verlegd, het Huis van de Stad, een bioscoop, stationshal en parkeergarage gerealiseerd. Sinds 2013 heeft Technolution hier een vestiging en begin 2017 is de bouw van de Rabobank gestart. In dit gebied zijn bij NS en gemeente enkele bouwkavels beschikbaar voor bijvoorbeeld de vestiging van een kantoor, maatschappelijke instellingen of de bouw van woningen.