

★ 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.

Middenwillens

Middenwillens is een gezamenlijk project van Slokker en de gemeente. In dit gebied komen ongeveer 200 woningen. Sinds 2013 bouwt Slokker; de laatste woningen van Slokker worden in 2018 opgeleverd. In 2014 heeft de gemeente voor het eerst grond verkocht aan Janssen de Jong. De eerste circa 100 woningen zijn in 2017 opgeleverd. Eind 2017 heeft Janssen de Jong grond afgenomen voor de bouw van 14 woningen met een gemiddelde GPR score van 8. Woonpartners Midden-Holland bouwt 24 sociale huurwoningen. Door de gestegen VON-prijzen is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd.

Resultaat

Het resultaat van de drie grondexploitaties is met afgerond € 3,5 miljoen verbeterd. Dit is gunstig voor het weerstandsvermogen. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2017 bedraagt € 5,9 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaal bedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Het beeld voor 2017 is:

Voorziening per 31-12-2016	Mutatie voorziening in 2017	Voorziening per 31-12-2017
€ 9,4 miljoen	€ -3,5 miljoen	€ 5,9 miljoen

NIEGG

De categorie Niet in exploitatie genomen bouwgrond (NIEGG) bestaat vanaf 01-01-2016 niet meer. De gronden van Spoorzone A1 en Westergouwe (fases 3 t/m 5) staan nu onder Materiële Vaste Activa. De waarde van deze gronden moet uiterlijk 31 december 2019 gelijk zijn aan of lager zijn dan de marktwaarde. Vanuit voorzichtigheid is een reserve gevormd. Hiermee kunnen eventuele waardedalingen van de gronden in Spoorzone A1 en Westergouwe (fases 3 t/m 5) tot 2019 worden opgevangen. De gemeente ontwikkelt deze gronden alleen wanneer de gemeenteraad hiertoe een besluit neemt.

4.8 Interbestuurlijk toezicht

4.8.1 Inleiding

Gemeenten hebben te maken met een toezichthouder per beleidsdomein. De provincie is op grond van de Wet revitalisering Generiek Toezicht de toezichthouder voor financiën, ruimtelijke ordening, omgevingsrecht, monumentenzorg, archief- en informatiebeheer en huisvesting vergunninghouders.

4.8.2 Rapportage IBT (voorheen 'Staat van de gemeente Gouda')

De rapportage en verantwoording op de voorgeschreven domeinen uit de met de provincie Zuid-Holland gesloten bestuursovereenkomst interbestuurlijk toezicht vindt plaats aan de hand van de navolgende Rapportage IBT. De score (kleur stoplicht) is gebaseerd op instructie die door de toezichthouder ter beschikking is gesteld.

Financiën	Groen / oranje / rood	TOELICHTING
Er is structureel en reëel begrotingsevenwicht	Groen	De begroting 2018 en de meerjarenraming 2019-2021 zijn structureel en reëel in evenwicht.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Ruimtelijke ordening	Groen / oranje / rood	TOELICHTING
De gemeentelijke bestemmingsplannen zijn aangepast aan de Verordening Ruimte 2014 (artikel 3.4 Verordening Ruimte)	Groen	De bestemmingsplannen van Gouda voldoen aan de regels van de Verordening Ruimte 2014.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Omgevingsrecht (vergunningverlening, toezicht en handhaving milieu, bouwen en wonen)	Groen / oranje / rood	TOELICHTING
Voor vergunningverlening, toezicht en handhaving is tijdig een beleidsplan, een uitvoeringsprogramma en een evaluatie vastgesteld en met de jaarrapportage over de uitvoering bekend gemaakt aan de gemeenteraad. Binnen twee maanden na vaststelling wordt hierover mededeling gedaan aan de provincie Zuid-Holland.	Groen	Gouda beschikt zowel over een verordening VTH BWT, een vierjarenbeleidsplan VTH BWT als een bijbehorend uitvoeringsprogramma. Ook wordt er jaarlijks een evaluatie opgesteld en aan de gemeenteraad en de provincie Zuid-Holland aangeboden.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Monumentenzorg	Groen / oranje / rood	TOELICHTING
De gemeente beschikt over een deskundige adviescommissie met betrekking tot de (rijks)monumenten	Groen	De gemeente heeft een adviescommissie op grond van de Erfgoedwet die adviseert over uit te voeren werken aan rijksmonumenten die op grond van de Erfgoedwet zijn beschermd en de samenstelling is deskundig. Deze adviescommissie adviseert tevens op grond van de Erfgoedverordening over uit te voeren werken aan gemeentelijke monumenten die op grond van de Erfgoedverordening zijn beschermd. Deze commissie moet deskundig zijn op het gebied van de monumentenzorg (betreffende bouwhistorische en bouwkundige opleiding en kennis, tenminste op het gebied van cultuurhistorie, bouw- en architectuurhistorie, restauratie en historische landschap/stedenbouw).
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Archief- en informatiebeheer	Groen / oranje / rood	TOELICHTING
Het archief- en informatiebeheer zijn op orde	Oranje	De 'oranje' score wordt onderbouwd in de 'rapportage informatie- en archiefbeheer 2017'. In deze rapportage is aan de hand van tien kritisch prestatie-indicatoren inzichtelijk gemaakt in hoeverre de gemeente Gouda aan de eisen van wet- en regelgeving voldoet.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Huisvesting vergunninghouders	Groen / oranje / rood	TOELICHTING
De gemeente heeft volledig en tijdig voldaan aan de halfjaartaakstelling en er is geen achterstand	Groen	De gemeente heeft volledig en tijdig voldaan aan de halfjaartaakstelling en er is geen achterstand.