



Jaarstukken 2016



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 terughoudend met het openen van nieuwe grondexploitaties, zoals vastgelegd in de nota Grondbeleid 2011. Wel 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 getroffen. 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 2016 geen nieuwe grondexploitaties geopend. Bij grondverkoop is het prijsbeleid uit de grondprijzenbrief 2016 toegepast.

4.7.3 Financieel resultaat

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

Westergouwe, fase 1 en 2

De grondexploitatie Westergouwe bestaat uit 2 fases. De bouw van woningen in fase 1 verloopt voorspoedig. De voorbereidingen voor fase 2 zijn gestart. De voorbelasting met zand is in 2016 gestart en het stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt. Het saldo van de grondexploitatie verbetert door een rentevoordeel en enkele kostenvoordelen.

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. Het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd door een aanbestedingsvoordeel bij het bouwrijp maken van de kavel van de Rabobank en de kantoorkavel naar de bioscoop.

Het gebied vanaf het Huis van de Stad tot aan het Hamstergat krijgt een ruimere bestemming, zodat niet alleen kantoren, maar ook maatschappelijke of religieuze instellingen zich daar kunnen vestigen. De wijziging moet passen binnen de ambitie van een stadsentree met allure.

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 45 woningen worden begin 2017 opgeleverd. Janssen de Jong heeft in 2015 opnieuw grond gekocht en de bouw van deze 55 woningen start begin 2017. Eind 2016 heeft Janssen de Jong met de gemeente een grondreserveringsovereenkomst gesloten voor de bouw van 14 woningen met een gemiddelde GPR score van 8. Met een woningcorporatie wordt gesproken over de bouw van 24 sociale huurwoningen. Door de hogere verkoopopbrengst van de 2^e fase is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd.