



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 kantoor-kavel 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.

Resultaat

Het resultaat van de drie grondexploitaties is met € 2,6 miljoen verbeterd. Hierdoor verbetert het weerstandsvermogen. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2015 bedraagt € 9,4 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaal bedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Het beeld voor 2016 is:

Voorziening per 31-12-2015	Mutatie voorziening in 2016	Voorziening per 31-12-2016
€ 12 miljoen	€ -2,6 miljoen	€ 9,4 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 wordt geadviseerd een reserve te vormen. 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 2017 en de meerjarenraming 2018-2020 zijn structureel en reëel in evenwicht.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Ruimtelijke ordening	Groen / Oranje / Rood	TOELICHTING
De gemeente voldoet aan de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verplichtingen inzake bestemmingsplannen, beheersverordeningen en structuurvisies	Groen	1. ja, de ruimtelijke structuurvisie 2005-2030 2. ja, de gemeente heeft voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vastgesteld 3. alle bestemmingsplannen zijn actueel (minder dan 10 jaar oud).
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Omgevingsrecht (toezicht, handhaving en vergunningverlening milieu, bouwen en wonen)	Groen / Oranje / Rood	TOELICHTING
De gemeente beschikt over een vastgestelde Verordening VTH	Groen	De gemeenteraad van Gouda heeft in zijn besluitvormende vergadering van 6 juli 2016 de verordening VTH vastgesteld.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Monumentenzorg	Groen / Oranje / Rood	TOELICHTING
De gemeente beschikt over een deskundige adviescommissie m.b.t. de (rijks)monumenten	Groen	De gemeente heeft een adviescommissie die adviseert over uit te voeren werken aan rijksmonumenten op grond van de Monumentenwet 1988 en de samenstelling is deskundig. Vanwege de aanwezigheid van (rijks)monumenten dient de gemeente op grond van de Monumentenwet te beschikken over een adviescommissie met betrekking tot de (rijks)monumenten. 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 landschap/ stedenbouw). Bij deze deskundigheid gaat het ook om deskundigheid op het gebied van de (brand)veiligheid.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Archief- en informatiebeheer	Groen / Oranje / Rood	TOELICHTING
Het archief- en informatiebeheer zijn op orde.	Oranje	Deze 'oranje' score wordt onderbouwd in het verslag 'archief kpi's Gouda 2016'. In dit verslag is aan de hand van tien kritisch prestatie indicatoren inzichtelijk gemaakt in hoeverre gemeente Gouda aan de eisen van wet- en regelgeving voldoet.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	
Huisvesting verblijfsgerechtigden/ vergunninghouders	Groen / Oranje / Rood	TOELICHTING
Er is volledig en tijdig voldaan aan de halfjaartaakstelling en er is geen achterstand	Oranje	De regievoerder van het Centraal Opvang Asielzoekers (COA) heeft onvoldoende vergunninghouders gekoppeld voor huisvesting in Gouda. Dit heeft gevolg voor de taakstelling gehad. Mede achterstand van de taakstelling is dat de vergunninghouders die in 2016 een woning hebben toegewezen gekregen allemaal wachten op gezinshereniging. De wachttijden voor de gezinsherenigers op een verblijfsvergunning duurt 6 tot 9 maanden. Dit komt omdat de IND een achterstand heeft in de verwerking van de aanvragen.
Is er reden voor extra aandacht?	Nee	