



Jaarstukken 2018



gemeente
gouda

stedebouwkundige kaders (bouwhoogtes, dichtheden, etc.) en beeldkwaliteit. Hierbij worden ook de kansen voor gebouwtransformatie en gebiedstransformatie afgewogen.

Voor de Herontwikkeling van het Zuidelijk Stationsgebied zijn in 2018 het voorlopig ontwerp voor de fietsenstalling en de Projectovereenkomst met ProRail en NS afgerond. Voor de openbare ruimte is gestart met het opstellen van het definitief ontwerp. In 2019 zal de uitvoering starten. Volgens de planning is het project eind 2021 gereed.

Realiseren grondverkoop woningbouwlocaties

Gouda kent drie actieve grondexploitaties die een jaarlijkse actualisatie in het Meerjarenperspectief grondexploitatie kennen. In 2018 is vanwege financiële effecten door programmatische wijzigingen binnen projecten aanvullend verlies genomen. Het financiële risico voor de gemeente wordt hiermee verkleind.

Aangenaam wonen voor iedereen

(Laten) bouwen van woningen die aansluiten bij de behoefte

Net als in voorgaande jaren heeft de gemeente ook in 2018 met woningcorporaties en marktpartijen gewerkt aan de opgave voor de invulling van betaalbaar wonen, zowel in de huursector binnen het sociale en geliberaliseerde prijssegment als in de koopsector.

In het afgelopen jaar zijn in totaal 271 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Zo werden in Westergouwe 84 woningen opgeleverd. In Middenwillens werden 14 woningen opgeleverd. De laatste fase van Koningshof (37 woningen) is opgeleverd en aan de Achterwillenseweg is het project Houtstaete met 10 koopappartementen opgeleverd. In Gouda Oost werd de Georgine Sanderstoren opgeleverd met 66 sociale huurwoningen en in Korte Akkeren werden aan de Roerdompstraat 15 koopwoningen opgeleverd.

De bouw van 24 sociale huurwoningen in Middenwillens is gestart, evenals de bouw van de woningen in Bunderhof 2 en het project De 3 Notenbomen. Transformatieproject voormalig Stadskantoor aan de Agnietenstraat met 53 sociale huurwoningen is opgeleverd. De transformatie van het andere deel van het voormalige Stadskantoor, Blekerspoort, met 30 koopappartementen is gestart, evenals transformatieproject Heuvellaan 2.

Behouden en optimaal benutten van de sociale huursector

Voor 2019 en met een doorkijk naar de jaren daarna zijn nieuwe prestatie afspraken gemaakt met Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Verder is in 2018 in regionaal verband de Regionale Agenda Wonen opgesteld. Ook is in samenwerking met gemeente Waddinxveen, Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk een nieuwe concept Huisvestingsverordening opgesteld. Daarnaast zijn in regioverband de afspraken voor het convenant uitstroom geactualiseerd.

In 2018 is de Regionale Projectenlijst Woningbouw geactualiseerd en vanuit de regio aangeboden aan de provincie. Daarnaast is in 2018 gestart met een nieuwe versie van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland, die in 2019 vastgesteld zal worden.

Omschrijving	Streefwaarde	Stand 2018
Aantal woningen waarmee de voorraad is toegenomen door nieuwbouw na aftrek sloop	Toename van minimaal 220 woningen per jaar tot 2020	265
Binnenlands migratiesaldo	Minimaal 0 per jaar	737*

*Cijfer van 2017, nog geen gegevens over 2018 bekend. Bron cijfer CBS Statline

3.5.4 Verbonden partijen

Verbonden partijen	Doel
Omgevingsdienst Midden-Holland (BWT deel)	De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doet hij door - naast milieutaken - ook taken op het gebied van bouwen, woningtoezicht en ruimtelijke ordening (BWT-taken) uit te voeren in opdracht van vier regiogemeenten.
Bedrijfschap Regio Gouda	Het Bedrijfschap regio Gouda ontwikkelt in opdracht van de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas het regionale bedrijventerrein Gouwe Park.
Grondbank RZG Zuidplas	Grondbank RZG Zuidplas heeft tot 2011 strategische grondposities verworven in de Zuidplaspolder voor een integrale gebiedsontwikkeling van dit gebied. Vanwege de economische terugval zijn daarna de grondaankopen beëindigd. Nu voert de grondbank een beleid, gericht op verkoop van de verworven gronden. De deelnemers aan de Grondbank richten zich op een zo gunstig mogelijke waardeontwikkeling van de gronden.

Omgevingsdienst Midden-Holland (BWT-deel)

De afdeling BWT van de ODMH ziet namens de aangesloten gemeenten toe op de veilige bouw en het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken. Zij doet dat door vergunningverlening, toezicht, handhaving en advisering op het gebied van bouwregelgeving en ruimtelijke ordening.

Voor de gemeenten die hun BWT-taken hebben overgedragen handelt de ODMH de aanvragen om vergunning ingevolge Omgevingswet af.

Op grond van beleidsplannen en uitvoeringsplannen wordt, aan de hand van de gemeentelijke criteria, bepaald welk toezichtniveau noodzakelijk is per verleende omgevingsvergunning of activiteit. Naast toezicht voert de ODMH ook de handhaving uit.

Bedrijvenschap Regio Gouda

Op Gouwe Park is in 2018 ca. 7,9 ha aan bedrijfskavels verkocht waardoor zich nieuwe bedrijven in de Goudse Regio hebben kunnen vestigen en bestaande bedrijven uitbreidingsmogelijkheden kregen. Dit komt de groei van de werkgelegenheid ten goede.

In 2018 zijn elf verkoopovereenkomsten gesloten waarvan er in 2018 acht juridisch zijn getransporteerd; de drie resterende volgen in 2019. Met de elf verkoopopdrachten is een oppervlakte gemeoid van 78.912 m² uitgeefbare grond. De hiermee samenhangende verkoopwaarde van de grond bedraagt € 16,7 mln.

Grondbank RZG Zuidplas

Door de deelname in de Grondbank met 6% is er beperkte invloed op de regionale woningbouwopgave. In 2018 zou worden onderzocht welk woningbouwprogramma wenselijk is in de Zuidplas en hoe de waarde van de aangekochte gronden minimaal kan worden behouden en zo mogelijk vergroot. Een kleinschalige ontwikkeling zal potentieel een negatief effect hebben op de waardebeoordeling van de gronden in bezit van de Grondbank. Een grootschalige ontwikkeling zal - als sprake is van een gelijksoortig woonprogramma - vanwege concurrentie een mogelijk negatief effect hebben op de ontwikkeling van Westergouwe. Dit onderzoek is niet uitgevoerd in 2018 en staat nu voor 2019 ingepland.

3.5.5 Wat heeft het gekost?

3.5.5.1 Overzicht exploitatie

Exploitatie (bedragen * € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2018 na 2e wijziging	Rekening 2018	Verschil rekening t.o.v. begroting na wijziging
Lasten				
PG Grondexploitaties	10.407	17.018	14.423	2.595
PG Ruimtelijke ordening	2.098	2.323	2.168	155
PG Wonen	3.228	4.566	5.309	-743
Totaal lasten	15.733	23.907	21.900	2.007
Baten				
PG Grondexploitaties	-10.405	-16.918	-14.852	-2.066
PG Ruimtelijke ordening	-677	-1.114	-1.170	56
PG Wonen	-1.943	-2.233	-3.587	1.354
Totaal baten	-13.025	-20.265	-19.609	-656
Saldo van baten en lasten	2.707	3.642	2.290	1.351
Toevoegingen aan reserves (lasten)	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves (baten)	-730	-4.928	-4.488	-440
Gerealiseerd resultaat	1.978	-1.286	-2.198	912

3.5.5.2 Verschillenverklaring exploitatie

Omschrijving (bedragen * € 1)	Lasten	V/N	I/S	Baten	V/N	I/S
Grondexploitaties	2.595.000	V		2.066.000	N	
Voor de drie grondexploitaties Westergouwe, Middenwillens en Spoorzone zijn in het verleden verliesvoorzieningen gevormd. Van twee grondexploitaties zijn de voorzieningen in 2018 gedeeltelijk vrijgevallen. Van de derde grondexploitatie is de voorziening in 2018 opgehoogd. Het netto positieve effect komt uit op € 440.000.	2.510.000	V	I	2.070.000	N	I
De nazorgbudgetten van de in 2012 afgesloten grondexploitaties Bolwerk en Drie Notenboomen zijn in een reserve gestort. De kosten blijven in 2018 achter bij de raming waardoor een voordeel ontstaat.	85.000	V	I			
Overig				4.000	V	I
Ruimtelijke ordening	155.000	V		56.000	V	
Beheer gronden: Het voordeel aan de batenkant wordt veroorzaakt doordat een aantal percelen aan het einde van het jaar nog notarieel zijn getransporteerd. Bovendien is ten behoeve van onderhoud aan het spoor grond verhuurd aan de Burgemeester Jamessingel (A1). Hier was in de raming geen rekening mee gehouden.	22.000	V	I	54.000	V	I