



Jaarstukken 2018



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 2017-2021. 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.

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 2018 geen nieuwe grondexploitaties geopend, ook zijn er geen grondexploitaties afgesloten. Wel is de grondprijzenbrief 2019 vastgesteld.

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, fases 1 t/m 3

De grondexploitatie Westergouwe is uitgebreid met het grondgebied voor fase 3.

In 2018 is een tijdelijke supermarkt geopend zodat bewoners voor de dagelijkse boodschappen in de eigen wijk terecht kunnen. Voor fase 2 heeft de gemeente de grond aan marktpartijen verkocht, die de woningen nu in verkoop hebben.

Spoorzone

De grondexploitatie Spoorzone geldt voor het gebied ten noorden van het intercystation. 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 sinds 2018 is het hoofdkantoor van Rabobank Hollandse IJssel geopend.

De NS heeft in 2018 de bouwkaavel via een openbare tender verkocht aan een projectontwikkelaar. Deze gaat hier een hotel, woningen en horeca realiseren. De gemeente heeft in 2018 de voorbereidingen opgestart voor de verkoop van de kavel tussen Cinema en Rabobank voor woningbouw.

Middenwillens

Middenwillens is een gezamenlijk project van Slokker en de gemeente. In dit gebied komen ruim 200 woningen. Sinds 2013 bouwt Slokker; de laatste woningen van Slokker zijn in 2018 opgeleverd. In 2014 heeft de gemeente voor het eerst grond verkocht aan Janssen de Jong. In 2018 heeft Janssen de Jong de laatste van de circa 120 koopwoningen opgeleverd. Woonpartners Midden-Holland is in 2018 gestart met de bouw van 24 sociale huurwoningen. Er zijn nog 3 kavels voor de bouw van vrijstaande woningen aan de Achterwillenseweg beschikbaar.

Resultaat

Het resultaat van de drie grondexploitaties is met afgerond € 0,4 miljoen verbeterd. Dit komt ten gunste van het resultaat. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2018 bedraagt € 5,5 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaal bedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Het beeld voor 2018 is:

Voorziening per 31-12-2017	Mutatie voorziening in 2018	Voorziening per 31-12-2018
€ 5,9 miljoen	€ 0,44 miljoen	€ 5,5 miljoen

MVA

Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel werkt Gouda met compacte grondexploitaties met korte looptijden. De gronden van Spoorzone A1 en Westergouwe (fases 4 t/m 6) staan onder Materiële Vaste Activa totdat de gemeenteraad een besluit neemt over het in exploitatie nemen van deze gronden. De waarde van de 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 4 t/m 6) eind 2019 worden opgevangen.