



Programmabegroting 2018-2021

vastgesteld 8/11/17



gemeente
gouda

4.7 Grondbeleid

4.7.1 Inleiding

Deze paragraaf bevat:

- de uitgangspunten van het gemeentelijk grondbeleid;
- het financiële effect van de grondexploitaties;
- de stand van zaken van gemeentelijke projecten.

4.7.2 Beleid

Als uitgangspunt voor het gemeentelijk grondbeleid is gekozen voor actief waar nodig en voor faciliterend waar dat kan. Er is een herziening van de nota Grondbeleid in voorbereiding. De nieuwe nota vervangt de bestaande nota uit 2011. Door het verruimen en toevoegen van instrumenten wordt de flexibiliteit vergroot. Het wordt hierdoor mogelijk om binnen projecten keuzes te maken voor financiële optimalisatie en ambities rondom sociale huur, middenhuur, energie en duurzame ontwikkeling.

Projecten als Middenwillens en Jan Verswollezones zijn (bijna) klaar. De belangrijkste bouwlocaties zijn daarmee Westergouwe en projecten in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor neemt het belang van een heldere regierol door de gemeente bij projecten via faciliterend grondbeleid (exploitatieplan of -overeenkomst en het bestemmingsplan) toe. De gemeente heeft bij faciliterend grondbeleid minder sturing op de projecten, maar de gemeente loopt ook veel minder financiële risico's. Als de gemeente al grond bezit, is actief grondbeleid logisch.

Het college is bevoegd tot het doen van aan- en verkopen van grond en panden. Dit moet wel binnen de vastgestelde kaders gebeuren. Deze kaders worden door de gemeenteraad gesteld bij grondexploitaties of bij een begroting waarin een voornemen tot aan- of verkoop is opgenomen.

Handboek grondzaken

Het handboek grondzaken bevat rekenspelregels. Als voorbeeld: vaste grondprijzen bij sociale woningbouw en bedrijfsterreinen, residueel rekenen bij koopwoningen. Daarnaast bevat het handboek instrumenten waarmee maatwerk kan worden geleverd rond gemeentelijke ambities bij het bevorderen van middenhuur, energietransitie, duurzaam ontwikkelen, extra kwaliteit etc. Op projectniveau wordt steeds de afweging gemaakt rond diverse ambities en doelstellingen in relatie tot het financiële resultaat.

Grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief bevat grondprijzen voor bijvoorbeeld sociale woningbouw, maatschappelijke instellingen en bedrijfsterreinen. Deze grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd. Het college stelt de grondprijzenbrief vast.

4.7.3 Financiële positie

Tijdens de kredietcrisis heeft de gemeente, door tegenvallende inkomsten uit grondverkoop, aanvullende verliesvoorzieningen bij de grondexploitaties getroffen. Door de aantrekkende economie nemen de opbrengsten uit grondverkoop weer toe en verbeteren ze de resultaten van de grondexploitaties.

In het eerste kwartaal 2017 zijn de grondexploitaties geactualiseerd en de resultaten zijn in mei 2017 via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) in de raad gepresenteerd. Vanwege de vertrouwelijkheid van de plannen (onderhandelingspositie van de gemeente) worden alleen de totaalbedragen genoemd. Het financiële effect van de grondexploitaties op het weerstandsvermogen is € 2,6 miljoen voordelig. Er waren dit jaar geen afboekingen. De totale voorziening voor grondexploitaties bedraagt per 31 december 2016 € 9,4 miljoen op eindwaarde.

Voor het eerste kwartaal van 2018 is de volgende actualisatie gepland.

4.7.4 Wat doet de gemeente in 2018

Er zijn 3 projecten waarvoor een grondexploitatie is geopend.

Per project volgt een overzicht van de stand van zaken en de geplande activiteiten voor 2018.

Spoorzones

De grondexploitatie beperkt zich tot het noordelijk deelgebied tussen de Spoorstraat en de Dreef. Het hoofdkantoor van Rabobank Gouwestreek is in aanbouw. Voor de onverkochte kavels wordt de bestemming verruimd om andere functies naast kantoren mogelijk te maken. De voorbereidingen voor het in ontwikkeling brengen van de kavel naast Cinema Gouda zijn opgestart.

Westergouwe

Na de succesvolle verkoop zijn vanaf 2016 de eerste huizen opgeleverd en krijgt fase 1 verder vorm. De voorbelasting voor fase 2 is aangebracht. In 2018 worden naar verwachting de eerste bouwvelden van fase 2 aan projectontwikkelaars verkocht. De programmering past binnen de kaders van de Regionale Woonagenda en sluit aan bij de Goudse woningbehoefteraming.

Middenwillens

Het betreft een project van de gemeente en Slokker Vastgoed met ruim 200 woningen. Op het gemeentelijke deel komen circa 120 woningen. In 2017 zijn de eerste en tweede fase opgeleverd. Janssen de Jong projectontwikkeling is gestart met de verkoop van 14 koopwoningen in de laatste fase. Met Woonpartners Midden Holland wordt gesproken over 24 sociale huurappartementen. Van de 5 vrije kavels zijn er inmiddels meerdere in optie genomen. Naar verwachting zal de bouw van de derde fase in 2018 plaatsvinden, waarna het project in 2019 wordt opgeleverd.

