



★ GOUDA ★
★ 750 ★
★ 1272 - 2022 ★

Geef
Gouda
door!

Jaarstukken 2023

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

Voor het werken met grondexploitaties zijn regels opgenomen in het gemeentelijk grondbeleid en artikel 16 van het BBV. 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.

4.8.2 Grip op de grondexploitaties

Eind 2023 is de nieuwe nota grondbeleid vastgesteld. De gemeente kiest bij bouwprojecten voor een actievere aanpak. De gemeente Gouda doet dit al enige jaren via de projecten Westergouwe en Spoorzone. Hiermee realiseert de gemeente belangrijke beleidsdoelen op het gebied van wonen, werkgelegenheid, klimaat / vergroening en bereikbaarheid.

Voor toekomstige ontwikkellocaties gaat de gemeente het gesprek aan met eigenaren. De gemeente verkent daarbij samen met marktpartijen de mogelijkheden en probeert daarbij belemmeringen weg te nemen. Waar nodig wordt 'zelf-doen' niet uitgesloten: het realiseren van de diverse beleidsdoelen is belangrijk en vraagt een actievere grondpolitiek. Daarvoor kunnen op termijn nieuwe grondexploitaties geopend worden.

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 de grondexploitaties. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de berekeningen groter en worden de financiële risico's kleiner.

Er zijn in 2023 geen nieuwe grondexploitaties geopend.

4.8.3 Financieel resultaat

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

Westergouwe

In 2023 is gewerkt aan de planvoorbereiding voor de volgende fase van Westergouwe, deelgebied III.b waar vanaf 2025 ongeveer 450 woningen gerealiseerd kunnen worden. Tegelijkertijd vordert de realisatie van woningen in Westergouwe III. In 2024 start de bouw van het eerste voorzieningencoluster Westergouwe waarmee het integraal kindcentrum met sportfaciliteiten gerealiseerd wordt, krijgt de gemeenteraad het bestemmingsplan Westergouwe III.b ter besluitvorming aangeboden en wordt de planvoorbereiding voor Westergouwe IV opgestart.

Spoorzone

De grondexploitatie Spoorzone is in 2005 geopend om woningbouw, bedrijvigheid en onderwijs te realiseren langs de Burgemeester Jamessingel. Op het kavel tussen Rabobank en Cinema Gouda realiseert een woningcorporatie een bouwproject met 100% sociale huur. Op het kavel tussen Cinema en Huis van de Stad zijn plannen voor een hotel met woningen in voorbereiding.

Resultaat

Binnen de grondexploitatieberekeningen zijn diverse wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben echter geen effect op de benodigde voorzieningen. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31-12-2023 blijft ongewijzigd en bedraagt € 2,62 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaalbedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Bij het openen van de grondexploitatie Westergouwe-Overig heeft de gemeenteraad besloten dat voor Westergouwe-Overig een sluitende grondexploitatie als uitgangspunt wordt vastgesteld. De daarbij, gedurende de looptijd van de grondexploitatie, ontstane financiële ruimte zal worden ingezet voor de realisatie van 33% sociale huurwoningen op eigen grond.

Het beeld voor 2023 is:

| Voorziening per 31-12-2022 | Mutaties voorziening in 2023 | Voorziening per 31-12-2023 |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| € 2,62 miljoen | 0 | € 2,62 miljoen |