



Jaarstukken 2021



gemeente
gouda

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

De gemeente Gouda voert actief grondbeleid via de projecten Westergouwe en Spoorzone. 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. 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 de grondexploitaties. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de berekeningen groter en worden de financiële risico's kleiner.

Er zijn in 2021 geen nieuwe grondexploitaties geopend. In december 2021 is de grondprijzenbrief 2022 vastgesteld.

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 2021 is het Masterplan Westergouwe opgesteld. Verder is in 2021 Westergouwe-II vrijwel afgerond. In het vervolg hierop is gestart met de uitvoering van Westergouwe-III. In deze fase worden in totaal circa 900 woningen gebouwd met maatschappelijke voorzieningen. In Westergouwe-III worden verschillende woonmilieus onderscheiden. De eerste bouwkvavels in Westergouwe-III zijn inmiddels verkocht aan ontwikkelaars.

Spoorzone

De grondexploitatie Spoorzone is in 2005 geopend om woningbouw, bedrijvigheid en onderwijs te realiseren langs de Burgemeester Jamessingel. Er zijn nog 2 kvavels voor bebouwing over: Een kavel is verkocht voor sociale woningbouw. Het bestemmingsplan is hiervoor in 2020 herzien. Voor de andere kavel worden plannen met een hotel uitgewerkt.

Resultaat

Het resultaat van de ene grondexploitatie is sterk verbeterd, terwijl de andere grondexploitatie vrijwel ongewijzigd sluit. Hierdoor wordt er voor de ene grondexploitatie tussentijds winst genomen en zijn er vanuit de andere grondexploitatie geen effecten op het resultaat. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2021 blijft ongewijzigd en bedraagt € 2,62 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaalbedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Het beeld voor 2021 is:

Voorziening per 31-12-2020	Mutaties voorziening in 2021	Voorziening per 31-12-2021
€ 2,62 miljoen	0	€ 2,62 miljoen