

Programmabegroting 2020-2023

definitief 12-11-2019

gemeente gouda

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Belangrijkste wijzigingen en bevindingen

De gemeente actualiseert tenminste 1 maal per jaar alle actieve grondexploitatieberekeningen. De resultaten van deze actualisatie worden gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Bij planscopewijzigingen of onvoorziene grote financiële tegenvallers binnen een specifiek project, wordt hiervan buiten de geplande momenten om melding gedaan door het college aan de gemeenteraad.

De woningmarkt blijft aantrekken. De verkooptijd voor bestaande woningen is kort en er wordt steeds vaker boven de vraagprijs geboden. Door de lage Europese rekenrente dalen de hypotheekrentes, waardoor er meer financieringsruimte ontstaat. Dit versterkt de stijgende trend van woningprijzen. De prijzen voor nieuwbouwwoningen staat onder druk door de investeringen in gasloze energiesystemen en de vraag naar energieneutrale woonconcepten. Daarnaast stijgen de bouwkosten bij nieuwbouw sterk door beperkte capaciteit bij bouwbedrijven en toeleveranciers. Deze bouwkostenstijging kan niet volledig worden vertaald in hogere woningprijzen, wat de grondprijzen en ontwikkelmarges drukt.

De kantorenmarkt blijft moeilijk. De lokale vraag is naar kantoorruimte is gering. De bestaande voorraad is veelal verouderd. Hierdoor blijven huurprijzen achter bij de landelijke trend. Transformatie naar nieuwe functies en het verbeteren van de bestaande voorraad komt inmiddels op gang.

In het eerste kwartaal 2019 zijn de grondexploitaties geactualiseerd en de resultaten zijn in juni 2019 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 € 0,44 miljoen voordelig. Er waren dit jaar geen afboekingen. De totale voorziening voor grondexploitaties bedraagt per 31 december 2018 € 5,5 miljoen op eindwaarde.

Voor de nog niet in exploitatie genomen gronden binnen Spoorzone A1 en Westergouwe (Materieel Vaste Activa) is in 2017 een reserve gevormd vanwege de in 2016 gewijzigde BBV regelgeving.

Voor het eerste kwartaal van 2020 is de volgende actualisatie gepland.

4.8.3 Visie gemeentelijk grondbeleid

In 2017 is de nota Grondbeleid herzien. Het grondbeleid is een middel om beleidsdoelstellingen van de gemeente mogelijk te maken. Sociale woningbouw, middenhuur, duurzame ontwikkeling en vergroening en energietransitie zijn daarbij als speerpunten benoemd. De gemeente past actief grondbeleid toe waar het nodig is en hanteert faciliterend grondbeleid waar het kan.

In Gouda zijn meerdere percelen in erfpacht uitgegeven. De meeste erfpachters krijgen de kans om deze grond te kopen. Voor sociale woningbouw, middenhuur en bijzondere woonvormen is het mogelijk om grond in erfpacht te nemen.

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. Het college legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeenteraad bij het MPG over het toepassen van het grondbeleid instrumentarium.

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

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