

Programmabegroting 2020-2023

definitief 12-11-2019

gemeente gouda

4.8.4 Uitvoering van het grondbeleid

Het project Middenwillens is bijna klaar. De belangrijkste bouwlocaties zijn daarmee Spoorzone, Westergouwe en private 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.

4.8.5 Actualiteiten van het grondbeleid

In het grondbeleid zijn rekenregels opgenomen voor grondprijsstijging tussen het moment van ondertekening projectovereenkomst en afname grond. Bij stijging van de woningwaarde profiteert de gemeente mee via een stijging van de grondprijs. Door de energietransitie nemen de investeringen toe en stijgt ook de woningwaarde. Voor zover de stijging van de woningwaarde ontstaat door de investeringen in energietransitie, ziet de gemeente voor dat aandeel af van de gebruikelijke grondprijsstijging. Hiermee wordt een verdere stimulering van de energietransitie beoogd.

4.8.6 Plan resultaten en risico's grondexploitaties

Bij de jaarrekening worden de grondexploitaties geactualiseerd. Daarbij worden planningen herzien, indexen geactualiseerd en gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt. Inhoudelijke beleidskeuzes en of planscope wijzigingen worden voorafgaand aan de actualisatie afzonderlijk ter besluitvorming aangeboden.

De actualisatie van grondexploitaties geeft per project een resultaat op eindwaarde. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel worden voorzieningen getroffen bij projecten die sluiten met een financieel tekort. Gemeente is terughoudend ten aanzien van winstnemingen. In principe wordt pas winst genomen bij het afsluiten van een project.

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

Spoorzone
De grondexploitatie beperkt zich tot het noordelijk deelgebied tussen de Spoorstraat en de Dreef. Het hoofdkantoor van Rabobank Gouwestreek is opgeleverd. Voor de onverkochte kavels wordt de bestemming verruimd om andere functies naast kantoren mogelijk te maken.

Voor de kavel tussen Rabobank en Cinema Gouda is een plan met woningbouw in voorbereiding. In 2020 wordt hiervoor het bestemmingsplan in procedure gebracht, waarna in 2021 gestart kan worden met de bouw. De kavel van NS is verkocht aan een projectontwikkelaar die hier eind 2020 een hotel en appartementen wil realiseren.

Westergouwe
Westergouwe 1e fase is gereed en fase 2 is in verkoop. De start bouw van de 2e fase wordt verwacht eind 2019.De planvorming voor fase 3 is opgestart. 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 zijn circa 120 woningen gebouwd. Van de 5 vrije kavels zijn er inmiddels 3 bebouwd en is er 1 in optie genomen. In 2019 / 2020 worden door ProRail in samenwerking met gemeente nooddeuren in het geluidsscherm en brandaanvalspunten aangebracht voor het vergroten van de veiligheid langs het spoor. Hiermee is het grootste deel van de werkzaamheden afgerond en kan de grondexploitatie in 2020 worden afgesloten.