Jaarstukken 2020

versie 7 juli 2021

gemeente
gouda

4.7 Grondbeleid

4.7.1 Inleiding

Voor het werken met grondexploitaties zijn regels opgenomen in het gemeentelijk grondbeleid en artikel 16 van het BBV (besluit begroting en verantwoording). 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.

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

Er zijn in 2020 geen nieuwe grondexploitaties geopend. In december 2020 is de grondprijzenbrief 2021 vastgesteld.

4.7.3 Financieel resultaat

De gemeente heeft 2 actieve grondexploitaties. De rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bevat actuele informatie over deze projecten. Hieronder wordt ingegaan op de grootste veranderingen binnen de grondexploitaties.

Westergouwe
De grondexploitatie Westergouwe bestaat uit drie fases, waarbij fase 1 en 2 vrijwel gereed zijn. Voor fase 3 is eind 2020 het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan vastgesteld. In 2021 begint de verkoop van fase 3 en de start van de bouw wordt verwacht voor eind 2021/begin 2022.

Spoorzone
De grondexploitatie Spoorzone is in 2005 geopend om woningbouw, bedrijvigheid en onderwijs te realiseren langs de Burgemeester Jamessingel. Er zijn nog 2 kavels voor bebouwing over: Een kavel wordt 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 twee grondexploitaties is vrijwel ongewijzigd. Hierdoor is er geen effect op het resultaat. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2020 bedraagt € 2,62 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaal bedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Het beeld voor 2020 is:

Voorziening per 31-12-2019	Mutatie voorziening in 2020	Voorziening per 31-12-2020
€ 2,62 miljoen	nihil	€ 2,62 miljoen