Meerjarenperspectief grondexploitaties 2025



Stand per 31 december 2024

- Openbaar -

Colofon
Dit MPG is gemaakt door de afdeling Vastgoed, grondzaken en ontwikkeling

Versie
April 2025

Informatie
Afdeling VGO: Andries Kooistra

Gemeente Gouda

Inhoudsopgave

1 inleiding 3
1.1 doel 3
1.2 leeswijzer 3

2 marktontwikkelingen en indexen 4
2.1 woningmarkt 4
2.2 bouwnijverheid 6
2.3 commercieel vastgoed 6
2.4 grondprijzen 7
2.5 grond-, weg- en waterbouw 8
2.6 rekenrente 9
2.7 overige kosten 10

3 resultaten actieve grondexploitaties 11
3.1 verliesvoorziening 11
3.2 voorbereidingskredieten 11
3.3 nazorgbudgetten 11
3.4 winstnemen 11
3.5 investeringsbudget 12
3.6 vennootschapsbelasting 12

4 voorzieningen 13
4.1 toelichting: afboeken of treffen voorziening 13
4.2 mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo 13

5 toelichting actieve exploitaties 14
5.1 Westergouwe 15
5.2 Spoorzone 17

6 toepassing instrumenten grondbeleid 19
6.1 speerpunten grondbeleid 19
6.2 handboek Grondzaken: toegepast in 2024 19
6.3 nota kostenverhaal: inzet fondsen in 2024 19

1 inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2024. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2024 en vormen beiden op gebied van grondexploitaties een twee-eenheid.

1.1 doel

Inzicht wordt gegeven in de volgende zaken:

1. De resultaten van de vastgestelde grondexploitaties na actualisatie;
2. De benodigde voorziening op basis van de kredieten en de geactualiseerde projectresultaten;
3. Effect van de grondexploitaties op de voorzieningen als gevolg van de mutaties.

Het MPG is primair geschreven voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Dat is ook de reden dat het MPG per project op hoofdlijnen ingaat op het doel, de verschillen, de planning en de risico's. De toelichtingen op de projecten bevatten financieel gevoelige informatie die de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. De rapportage is daarom vertrouwelijk.

De uitgangspunten per project worden bij het openen van de grondexploitatie vastgesteld. De geactualiseerde grondexploitaties gaan uit van de vastgestelde bestuurlijke kaders. Het is een weergave van eerder genomen besluiten en de voortgang van het plan.

1.2 leeswijzer

Het tweede hoofdstuk geeft een schets van de situatie op de Goudse woningmarkt en kantorenmarkt en de vertaling daarvan naar de gehanteerde indexen in de grondexploitaties. Hoofdstuk drie vat de financiële resultaten van de grondexploitaties in 2024 samen.
Het vierde hoofdstuk vormt de financiële vertaling van de resultaten naar de jaarrekening. Het hoofdstuk begint met een toelichting op de systematiek van afboeken en het treffen van een voorziening. Het vijfde hoofdstuk beschrijft de projecten met bijbehorende resultaten, verschillen en risico's. De bijlage bevat het managementoverzicht van alle grondexploitaties.

In hoofdstuk zes is de verantwoording opgenomen over het toepassen van de instrumenten uit het handboek grondzaken en de nota kostenverhaal bij de nota grondbeleid 2023 inclusief de hiermee beoogde resultaten.

2 marktontwikkelingen en indexen

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitaties. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt bepaald door de looptijd van de grondexploitatie en de resterende omzet. In Gouda is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gekozen voor compacte grondexploitaties met korte looptijden.

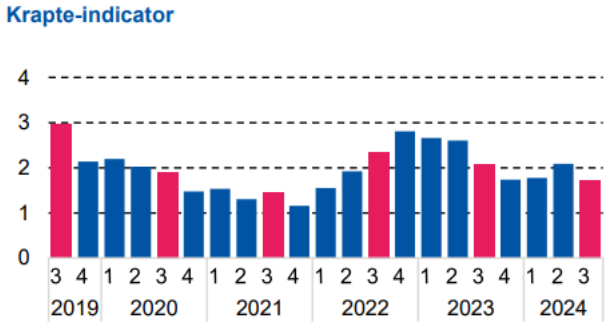
2.1 woningmarkt

Na een oververhitte woningmarkt in 2024 blijven de woningprijzen in 2025 stijgen. Dit komt door de combinatie van factoren zoals de stijgende lonen[1] en de krapte van de woningmarkt. Ook de dalende hypotheekrente en aangepaste leennormen leiden tot een ruimere leencapaciteit en een stijging van de koopkracht op de woningmarkt. De productie van nieuwbouwwoningen trekt langzaam aan, maar het aantal verleende bouwvergunningen daalt, wat onzekerheid met zich meebrengt. De vraag naar betaalbare (huur-) woningen blijft structureel hoog.

In de regio Gouda (COROP-regio Oost-Zuid-Holland) is er in het afgelopen jaar een lichte toename van transacties (2%) geweest in vergelijking met 2023[2]. Het aantal transacties van vrijstaande woningen en appartementen is gestegen met respectievelijk 27% en 15%, terwijl het aantal transacties van andere grondgebonden woningen een daling laat zien tussen -2% en -9%. De gemiddelde transactieprijzen in de regio Oost-Zuid-Holland zijn per vierkante meter met 13,2% gestegen t.o.v. 2023, waarvan de grootste stijging te zien is bij vrijstaande woningen (17,2%). De laagste prijsstijging per vierkante meter is te zien bij appartementen (11,2%). Het aanbod in de Goudse regio is in 2024 gedaald met 14% ten opzichte van 2023.

Dit leidt tot een wijziging in de krapte-indicator: een potentiële koper heeft de keuze uit een zeer beperkt aantal van 1,7 woningen waar dat in 2023 2,1 woningen was. Voor een evenwichtig woningmarkt komt de krapte-indicator uit tussen de 5 en 10, waarbij vraag en aanbod dus in evenwicht is. Ook het verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs is weer sterk toegenomen van 1,0% in 2023 naar 6,5% in 2024. Daarnaast wordt weer 75% van de woningen boven de vraagprijs verkocht.

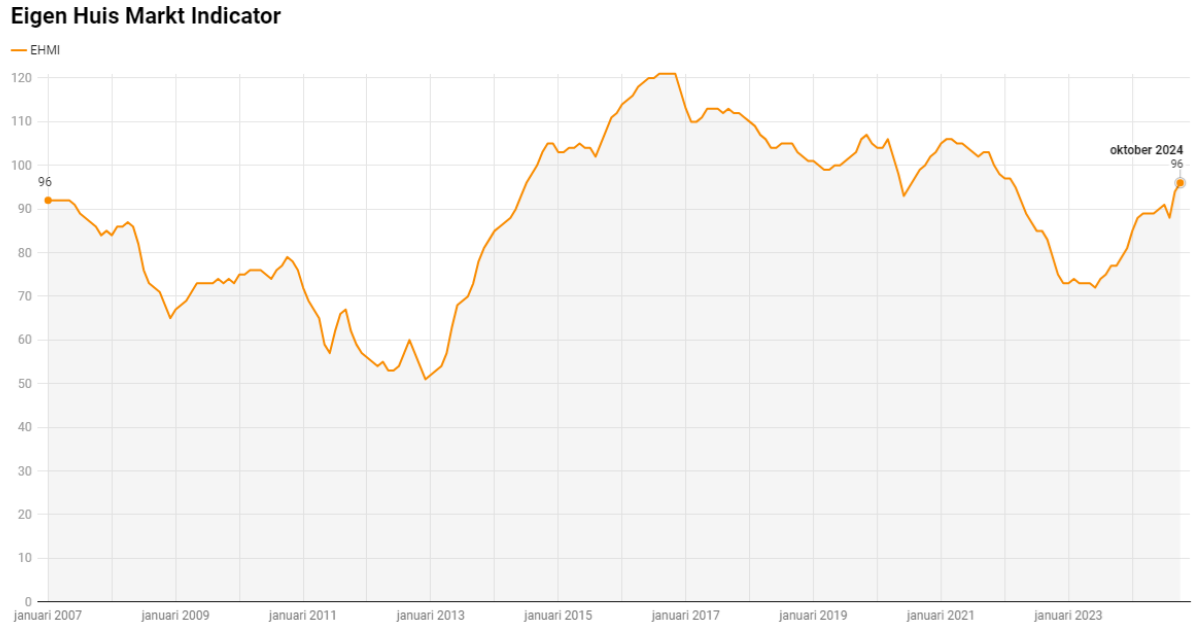
In 2024 zijn in Gouda 438 woningen opgeleverd en worden er op dit moment 1.231 nieuwe woningen gebouwd. Om aan de vraag te voldoen, moeten jaarlijks gemiddeld 360 woningen worden toegevoegd.



Figuur 1: Krapte-indicator NVM regio Gouda 2024

[1] https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/ontwikkeling-cao-lonen#:~:text=In%20het%20vierde%20kwartaal%20van,(6%2C9%20procent).
[2] https://www.nvm.nl/media/slmh1oz0/marktoverzicht-regio-oost-zuid-holland-3e-kwartaal-2024.pdf

Het vertrouwen in de koopmarkt is in 2024 toegenomen[3]. De score op de marktindicator van vereniging Eigen Huis heeft een waarde van 96 en daarmee is het vertrouwen van de consument bijna hersteld tot een neutrale stemming (waarde 100). Voornamelijk de stijgende lonen en dalende rente hebben een duidelijk effect op het sentiment van de consument in de woningmarkt. Echter, het stijgende optimisme blijft beperkt vanwege de krapte op de woningmarkt en de hoge prijzen.



Figuur 2: markt indicator vereniging Eigen Huis

De grote Nederlandse banken verwachten dat de huizenprijzen in 2025 zullen blijven stijgen:

- Rabobank: voor 2025 en 2026 stijgen de huizenprijzen naar verwachting met respectievelijk 9,2% en 6,0%[4];
- ABN AMRO: voor 2025 en 2026 stijgen de huizenprijzen naar verwachting met respectievelijk 7% en 3%[5];
- ING: de verwachting is een prijsstijging van 5,5% in 2025[6].

In 2025 blijven huizenprijzen stijgen vanwege de krapte op te markt, gestegen lonen en gunstigere leenmogelijkheden. Er worden vaker appartementen gekocht, vooral onder jongere kopers. Dit kan te maken hebben het gestegen aantal verkochte huurappartementen in 2024. Ondanks een toename in afgegeven bouwvergunningen en het aantal woningen in aanbouw verwacht Rabobank een afname aan woningverkopen in 2025 en 2026, voornamelijk doordat het aanbod beperkt blijft.

De verwachting is dat de hypotheekrente in 2025 verder zal dalen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft haar rentetarieven al verlaagd en zal naar verwachting de rente de komende maanden blijven verlagen. Deze renteverlagingen zullen de rentes op zowel kortlopende als langlopende hypotheken beïnvloeden, die ook naar verwachting omlaag zullen gaan.

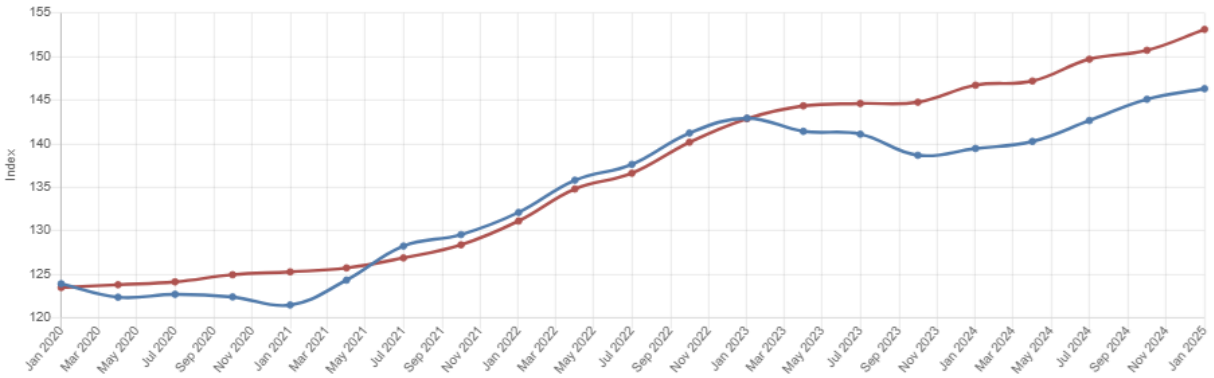
[3] https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator#/
[4] https://www.rabobank.nl/kennis/d011459838-kwartaalbericht-woningmarkt-huizenprijzen-blijven-stijgen-maar-in-lagere-versnelling
[5] https://www.abnamro.com/nl/nieuws/huizenprijzen-stijgen-naar-verwachting-met-7-procent-in-2025-en-3-procent-in
[6] https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/huizenprijsstijging-zwakt-volgend-jaar-naar-verwachting-af

2.2 bouwnijverheid

In oktober 2024 zijn de bouwkosten volgens de CBS-index 3,8% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder[7]. Dit komt voornamelijk door de personeelskosten (stijgende lonen) die 8,8% hoger liggen dan een jaar eerder. De materiaalprijzen zijn daarentegen gestabiliseerd met een lichte daling van 0,7%. In 2025 wordt er een bouwkostenstijging voor het woningsegment tussen de 2.5% en 5% verwacht[8]. De bouwkosten blijven de komende jaren naar verwachting gematigd stijgen. Er is nog steeds een arbeidstekort in de bouwsector en de vakbonden zijn aan het onderhandelen over loonstijgingen van 6% en 7%. Materiaalkosten blijven op een relatief stabiel hoog niveau sinds de forse stijgingen in 2021 en 2022. Een daling wordt niet verwacht, mede omdat de stijgende waarde van de dollar ten opzichte van de euro tot hogere energie- en grondstofprijzen leidt, wat ook de prijzen van bouwmaterialen opdrijft.

Na een dip in 2023 is het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2024 weer op het niveau van 2022 gekomen, met 47.140 vergunningen in de eerste drie kwartalen van 2024. De totale vergunningspijplijn groeit, maar door de netcongestie en bezwaarprocedures wordt de periode tot een daadwerkelijk opgeleverde woning steeds langer.

In onderstaande figuur is de aanbestedings- en bouwkostenindex weergegeven voor de afgelopen jaren.



Figuur 3: prijsindexcijfer bouwkosten woningbouw[9]

2.3 commercieel vastgoed

Na enkele jaren van stagnatie en krimp is er in 2024 sprake van economisch herstel en lichte groei geweest. In het laatste kwartaal van 2024 werd een marktherstel zichtbaar, aangedreven door verschillende factoren, zoals dalende rentes en soepelere leenvoorwaarden. De aanhoudend hoge inflatie en de rentestijgingen in de voorgaande jaren hebben geleid tot forse loonstijgingen, met als gevolg een gemiddelde loonstijging van 6,4% in 2024. Dit heeft de koopkracht verhoogd en het consumenten- en ondernemerssentiment verbeterd. Ondanks de onzekerheden die 2025 met zich meebrengt, blijven de vooruitzichten voor bedrijven overwegend positief . Echter, er ontstaan steeds grotere verschillen tussen commerciële vastgoedobjecten op toplocaties en die op andere locaties. De vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed op toplocaties is veel groter, wat de (grond)prijzen opstuwt. Op minder gewilde locaties zal de prijsvorming stagnatie vertonen of zelfs dalen9.

[7] https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?fromstatweb
[8] https://bbn.nl/app/uploads/2024/09/Visiedocument-Marktontwikkelingen-Bouwkosten-juni-2024.pdf
[9] https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/indexcijfers/Woningbouw

Winkels en horeca
Volgens Cushman&Wakefield hebben retailers te maken met hogere personeelskosten en afbetaling van coronasteun, maar dankzij de gestegen koopkracht van consumenten blijven de omzetten hoog. Ook op de beleggingsmarkt verbetert het sentiment, wat leidt tot de verwachting dat herstelcijfers de komende tijd zichtbaar zullen worden. De vraag binnen de sector concentreert zich steeds meer op toplocaties. Zo hebben institutionele investeerders hun strategie verschoven naar een kleiner aantal steden en binnen die steden focussen ze zich op de beste delen van winkelstraten11. Het aantal winkelpanden vertoont een dalende trend, terwijl de consumptie inmiddels hersteld is naar pre-COVID-niveaus. Naar verwachting zullen de consumentenbestedingen in 2025 toenemen, mede dankzij de dalende rente en loonstijgingen. Volgens Metafoor9 zijn de vooruitzichten voor retailvastgoed op toplocaties in 2025 positief; hier worden stijgende grondprijzen verwacht, terwijl op andere locaties de grondprijzen zullen stagneren of zelfs licht dalen.

Voor gemeente Gouda is het effect klein, omdat er nauwelijks nieuw winkelvastgoed wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke grondexploitaties.

Kantoren
De huurprijzen blijven stijgen, terwijl het aanbod en de leegstand stabiel blijven. De vraag is vooral sterk voor kantoren in het topsegment, zoals duurzame, kwalitatief hoogwaardige gebouwen op toplocaties. De dalende rente stimuleert de interesse van beleggers in deze markt. Verwacht wordt dat de huurprijzen blijven oplopen. Hoewel het tekort aan hoogwaardige kantoren op toplocaties de groei tijdelijk kan beperken, zullen de grond- en huurprijzen op deze locaties blijven stijgen. Op andere locaties zal de huur- en grondprijs naar verwachting stabiliseren11.

Bedrijfsruimten en logistiek
De situatie op de bedrijfsruimtemarkt is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Er is een stabiel aanbod van bedrijfsmatig vastgoed, maar ook in dit segment is de vraag vooral gericht op hoogwaardige bedrijfsruimtes op toplocaties. Dit resulteert in een verschil tussen vraag en aanbod, waardoor vastgoed van lagere kwaliteit en op minder strategische locaties minder positieve vooruitzichten heeft.

De investeringsvolume in logistiek vastgoed is toegenomen door het herstel van vertrouwen van investeerders in de logistieke sector. Over het algemeen worden de huurprijzen hoger door de schaarste van logistiek vastgoed. Deze schaarste wordt veroorzaakt door factoren zoals netcongestie, hoge bouwkosten en maatregelen tegen ‘verdozing’.

Omdat de vraag naar goederen toeneemt, blijft ook de vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed groeien. Hierdoor wordt er ook een stijging verwacht voor grondwaarde op toplocaties. Basis- en midden locaties zullen stabiele grondwaarde aanhouden of een lichte stijging laten zien, maar dit kan afhankelijk zijn van lokale marktdynamiek9.

2.4 grondprijzen
Zoals onder 2.1 Woningmarkt en 2.2 Bouwnijverheid gesteld, is de verwachting voor 2025 dat zowel de woningprijzen als de woningbouwkosten blijven stijgen. Voor koopwoningen in de middeldure en dure sector wordt de methode van residueel rekenen gehanteerd. Bij deze methode is de grondwaarde het verschil tussen verkoopwaarde zonder btw en de stichtingskosten[8] zonder btw. Hierdoor neutraliseren stijgende kosten het grootste deel van de stijgende baten.

De grondopbrengsten in het dure koopsegment zullen naar verwachting aanzienlijk stijgen vanwege de hogere verkoopprijzen en de minder hard stijgende bouwkosten.

De grondopbrengsten voor het betaalbare koopsegment zullen naar verwachting minder sterk stijgen vanwege de gereguleerde prijsgrenzen. Een mogelijk gevolg hiervan is dat er kleinere koopwoningen worden gerealiseerd, waardoor voornamelijk de grondwaarde per vierkante meter zal stijgen.

De verhuuropbrengsten voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zullen naar verwachting stabiel blijven met een lichte stijging. Gemeente Gouda kiest er bij inbreidingsprojecten voor om grondprijzen niet aan te passen om daarmee geen extra belemmering te vormen bij de doelstelling voor bouw van extra betaalbare woningen. Bij uitbreidingsprojecten zijn hierover langjarige afspraken met partners gemaakt.

Gemeente Gouda hanteert al jaren een conservatieve benadering, zowel bij een stijgende als een dalende grondwaardeontwikkeling. Door flexibele programmering, deelfasering en korte looptijden kan worden ingespeeld op de veranderingen in de woningmarkt, waarmee een grondexploitatieberekening minder gevoelig wordt. Ondanks de positieve signalen voor de gemixte woningbouwprogramma's wordt dus ook dit jaar een conservatieve lijn aangehouden, waarbij wordt uitgegaan van een gematigde stijging van de grondopbrengsten.

GRONDOPBRENGSTEN WONINGMARKT	2025		2026-2027		2028 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Top*	7%	10%	4%	7%	2%
Midden*	8%	11%	5%	8%	2%
Basis*	8%	11%	5%	8%	2%
Betaalbare koop	2%	5%	2%	4%	2%
Middenhuur	0%	2%	0%	2%	2%
Sociale huur	0%	2%	0%	2%	2%

*=Vrije sector

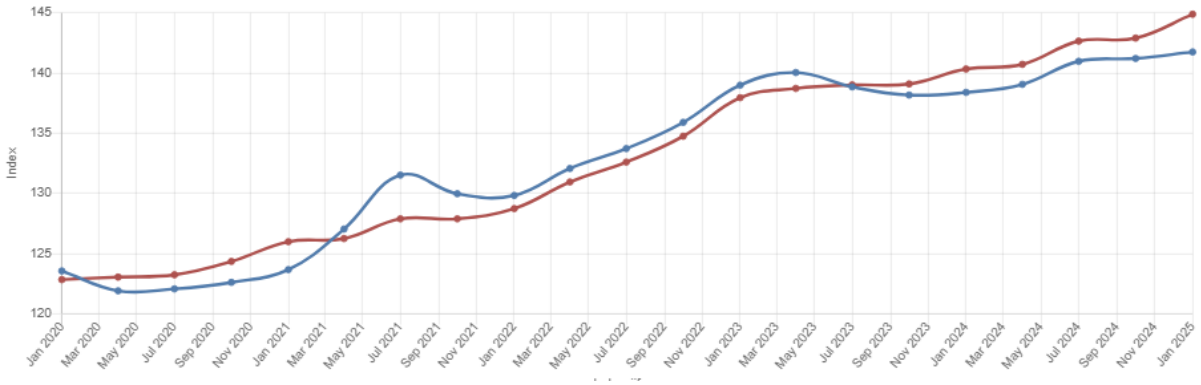
Figuur 4: indexprognose grondopbrengsten[9]

Grondprijzen	
2025	4%
2026	3%
2027	2%
2028 ev.	2%

2.5 grond-, weg- en waterbouw

De kostenontwikkeling in de landelijke GWW-sector laat een vergelijkbare trend zien met de bouwkosten in de woningbouw. Volgens Metafoor[9] zullen de GWW-kosten in 2025 blijven stijgen. Dit komt door de verwachte loonstijgingen en materiaalprijzen die na een stabiele periode weer zullen stijgen. Deze stijging wordt verwacht door de lagere waardering van de euro ten opzichte van de Amerikaanse dollar, wat de prijzen van energie en grondstoffen beïnvloedt. Verder is de focus van nieuwe projecten verschoven naar renovatieprojecten en onderhoud vanwege stikstofproblematiek en budgetbeperkingen. Zowel het overheidsbudget als private investeringen zullen invloed hebben op de activiteit in de sector. Ondanks de grote vraag naar GWW-projecten, daalt het aantal inschrijvingen, mede door personeelstekorten.

Naar verwachting zullen de GWW kosten op korte termijn stijgen door de toegenomen loonkosten. De materiaalkosten zullen in de komende periode na stabilisatie weer gaan stijgen. Hierdoor zullen ook de GWW-kosten op de middellange termijn verder toenemen.



Figuur 5: prijsindexcijfer Grond-, Weg- en Waterbouw[10]

Volgens Bouwkostenkompas zijn de prijzen in een jaar tijd (December 2023 en December 2024) met circa 3,1% gestegen.

De kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken binnen de grondexploitaties van Gouda zullen als gevolg van deze prijsontwikkeling over 2025 naar verwachting gaan stijgen. Metafoor geeft een stijging van tussen de 3- en 6% voor 2025. Voor 2026 en 2027 een stijging van tussen de 2% en de 5% en een percentage van 2% voor de jaren vanaf 2028 (op niveau van inflatie).
De gemeente Gouda volgt deze lijn en hanteert een gelijkmatig afnemende kostenstijging.

GWW	
2025	5%
2026	4 %
2027	3 %
2028 ev.	2 %

2.6 rekenrente

De rekenrente voor de jaarschijf 2024 (boekwaarde) is vastgesteld op 1,95%. Dit is in lijn met de eerdere verwachtingen. De rekenrente voor grondexploitaties is vastgesteld op 1,90% voor het jaar 2025 en verder.

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording geldt voor de lange termijn rekenrente een bandbreedte van +/+ en -/- 0,50%. De verwachting is dat de rekenrente voorlopig beperkt blijft dalen, maar de komende jaren wel binnen de voorgeschreven bandbreedte blijft.

Gemeente Gouda werkt bij negatieve grondexploitaties met verliesvoorzieningen op eindwaarde. Hierdoor wordt er in praktijk niet gerekend met een rente voor netto contante waarde (NCW). Deze rente is overigens gesteld op 2%.

Er wordt sinds 2023 niet meer gerekend met rente voor rekening-courant (bouwrente).

[10] https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/cost-figure/GWW

2.7 overige kosten

De VTU- en plankosten zullen op korte termijn nog sterk stijgen. Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave, terwijl er op dit moment onvoldoende (ambtelijke) capaciteit beschikbaar is om deze doelstellingen te realiseren[11]. Hierdoor zullen de personeelslasten voor zowel interne als externe capaciteit blijven stijgen.

De arbeidsmarkt blijft de komende jaren uiterst krap. Door de krapte en de hoge inflatie blijven de lonen stijgen. In 2024 werden de lonen voor gemeenteambtenaren twee keer verhoogd: per 1 januari met 4,75% en per 1 oktober met 1,25%. Daarnaast zijn er onderhandelingen gestart over de CAO gemeenten, waarbij de vakbonden hebben ingezet op een loonstijging van 7%.

Consumentengoederen en -diensten waren in november 2024 4,0% duurder dan een jaar eerder[12]. De inflatie bereikte haar piek halverwege 2023 en is sindsdien afgenomen. In 2024 ligt de CPI naar verwachting tussen de 3,2% en 3,6%. Voor de komende jaren (2025 en 2026) wordt een verdere afname van de inflatie verwacht, met een verwachte range tussen de 2,9% en 3,2%.

Hoge loonkostenstijgingen zijn een gevolg van de hoge inflatie van de afgelopen jaren. In combinatie met stijgende huren en accijnsverhogingen op tabak en alcohol, leidt dit op hun beurt weer tot een versterkende invloed op de inflatie. Aan de andere kant zijn de olieprijzen minder gestegen dan verwacht, waardoor de prijzen voor transportdiensten minder sterk zijn gestegen.

Voor de langere termijn gaan het Centraal Planbureau en de Europese Centrale Bank ervan uit dat de inflatie herstelt tot gemiddeld circa 2%.

Overige kosten	
2025	3 %
2026	3 %
2027	2 %
2028 ev.	2 %

[11] https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/gemeenten-hebben-1300-tot-2200-fte-tekort-voor-woningbouw
[12] https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83131NED

3 resultaten actieve grondexploitaties

Dit hoofdstuk bevat de samenvatting van de financiële resultaten van de grondexploitaties. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting per actieve grondexploitatie.

Voor het samenvatten van de resultaten moet de kanttekening worden gemaakt dat de resultaten op eindwaarde[13] niet bij elkaar opgeteld mogen worden omdat de projecten verschillende eindwaarden hebben (appels en peren).

3.1 verliesvoorziening

In Gouda wordt niet gewerkt met een zelfstandige grondbedrijfsreserve.
Per project wordt op basis van het verwachte eindsaldo geanticipeerd.
Voor grondexploitaties met een negatief saldo op eindwaarde (verlies) wordt hetzelfde bedrag gereserveerd in de vorm van een verliesvoorziening. Per jaar wordt bij de actualisatie het nieuwe eindsaldo van het project bepaald. Hierop wordt dan ook de verliesvoorziening aangepast. Bij het afsluiten van het project wordt het projecttekort verrekend met de verliesvoorziening. Hierdoor zijn de risico's beheersbaar.

3.2 voorbereidingskredieten

Er zijn geen voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld.

3.3 nazorgbudgetten

Grondexploitaties kunnen pas worden afgesloten nadat de opbrengsten zijn gerealiseerd en de kosten grotendeels zijn gemaakt. Bij projecten waar de gemeentelijke contractuele verplichtingen zijn nagekomen en er sprake is van afrondende werkzaamheden, kan besloten worden tot het beëindigen van de grondexploitatie waarna de resterende kosten worden afgewikkeld via een nazorgbudget.

Bolwerk

Bij project Bolwerk is het woon-zorgcomplex voor mensen met dementie opgeleverd. De gemeente heeft de buitenruimte laten aanleggen. In 2025 worden de laatste werkzaamheden aan beplanting afgerond (plantseizoen) en kan eventuele inboet worden opgelost. Eind 2025 kan de reserve worden opgeheven.

3.4 winstnemen

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording heeft in de Notitie Grondexploitatie 2016 vastgelegd dat tussentijds winst genomen moet worden. In 2018 is een tussentijdse notitie over winstneming verschenen. Uit beide notities blijkt dat winstnemen geen keuze is, maar een verplichting als gevolg van het realisatiebeginsel. Winstnemen geldt uiteraard alleen voor positieve grondexploitaties en niet voor negatieve.

Voor het bepalen van de tussentijdse winst wordt de POC-methode (percentage of completion) gebruikt. De berekening gaat uit van het percentage van de gerealiseerd kosten ten opzichte van de totale kosten en het percentage van de gerealiseerde opbrengsten ten opzichte van de totaalopbrengsten. In de methode is ruimte om rekening te houden met de specifieke risico's en kenmerken van de gemeentelijke grondexploitatie. POC-methode zou moeten leiden tot een behoudende tussentijdse winst verantwoording.

Westergouwe

[13] de eindwaarde is het resultaat van kosten en opbrengsten inclusief alle inflatiecorrectie en rente

De grondexploitatie Westergouwe heeft als uitgangspunt een sluitend saldo op eindwaarde. Mocht er in de toekomst een positief saldo ontstaan, dan zal dit voordeel worden ingezet om meer betaalbare woningen te realiseren.

3.5 investeringsbudget

Een grondexploitatieberekening bestaat vaak uit meerdere jaarschijven. Het kenmerk van een project is dat investeringen niet beperkt blijven tot 1 kalenderjaar, maar vaak meerdere jaren omvat. Soms worden investeringen versneld uitgevoerd of juist iets later gefaseerd. Een financiële doorkijk van 2 kalenderjaren geeft voldoende flexibiliteit enerzijds en controle anderzijds voor uitgaven binnen een project. Het beschikbaar gestelde investeringsbudget wordt jaarlijks herzien.

Vanuit rechtmatigheid moet voor de geraamde kosten een investeringsbudget door de gemeenteraad worden vrijgegeven. Op die manier kunnen de investeringen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

3.6 vennootschapsbelasting

De Wet op de Vennootschapsbelasting is van toepassing op de lagere overheden. De vennootschapsbelasting is bedoeld om een gelijk speelveld tussen markt en overheid te creëren. De gemeente Gouda heeft een inventarisatie uitgevoerd naar potentiële ondernemersactiviteiten en deze gekwantificeerd.

normaal vermogensbeheer

De gemeente heeft een portefeuille die bestaat uit gebouwen en gronden. Veel van deze gebouwen worden gebruikt en of verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder scholen, sport en cultuur. Andere gebouwen staan op strategische posities of zijn beeldbepalend of relevant voor de geschiedenis van de stad. Soms verdwijnt het belang voor Gouda om vastgoed te behouden, bijvoorbeeld doordat huurders vertrekken of bij schoolgebouwen die niet langer nodig zijn door vervangende nieuwbouw. Dergelijk vastgoed wordt dan in principe verkocht. In lijn met het grondbeleid kiest de gemeente Gouda er dan vaak voor om deze gebouwen tegen de beste prijs te verkopen of in erfpacht ui te geven. Het risico en de werkzaamheden worden dan verlegd richting marktpartijen. Dergelijke projecten worden beschouwd als normaal vermogensbeheer en vallen daarmee buiten de heffing van vennootschapsbelasting.

grondbedrijfsfunctie

Het doel van grondverkoop bij overheden is een andere dan die van de markt. De markt wil winst behalen, terwijl de gemeente via grondverkoop beleidsdoelen wil realiseren. Het behalen van winst is voor de gemeente geen doel. Toch kan ook de gemeente bij grondverkoop winsten behalen.

Jaarlijks wordt opnieuw onderzocht of de gemeente bij verkoop van bouwgrond ondernemer voor de vennootschapsbelasting (Vpb) is. Bij dit onderzoek worden alle grondexploitaties betrokken. In Gouda gaat het om de grondexploitaties Westergouwe en Spoorzone. Andere grondexploitaties zijn in het verleden vanuit risicoreductie gesloten.

Zodra de gemeente ondernemer is, dan wordt vanaf dat moment over jaarwinsten vennootschapsbelasting betaald. Eenmaal Vpb-plichtig, dan blijft de grondbedrijfsfunctie Vpb-plichtig. Het percentage dat aan Vpb wordt afgedragen is afhankelijk van de hoogte van de winst en ligt tussen 19,0% en 25,8%.

De gemeente doet uiteindelijk als één geheel aangifte. Verliezen of winsten bij andere ondernemersactiviteiten worden verrekend met de eventuele winsten en verliezen vanuit de grondbedrijfsfunctie. Bij de jaarrekening wordt voor de gemeente Gouda bepaald of er sprake is van een aangifteplicht en eventueel belastingafdracht.

4 voorzieningen

In dit hoofdstuk is op hoofdlijnen het effect van het MPG op de voorzieningen beschreven. Voor detailonderbouwingen wordt verwezen naar de toelichting per project en naar de bijlage: het managementoverzicht.

4.1 toelichting: afboeken of treffen voorziening

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft de vereisten waaraan een begroting, meerjarenraming, jaarrekening en jaarverslag moeten voldoen. Het BBV schrijft voor dat voor een negatieve grondexploitatie het verlies in de vorm van een voorziening direct moet worden genomen en dat de winst uit een positieve grondexploitatie op basis van de POC-methode toegevoegd mag worden aan de reserve.

In voorgaande MPG's was er sprake van het afboeken van historische kosten. Het afboeken van deze kosten heeft een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitatie omdat de boekwaarde lager wordt.
De principes voor afboeken versus voorzieningen treffen zijn als volgt:

- Een voorziening tref je bij nadelige grondexploitatie.
- Historische kosten boek je af in een situatie waarbij de historische kosten geen relatie meer hebben met het huidige plan. Het is niet toegestaan om zonder reden de boekwaarde te verlagen.
- Het verlagen van de boekwaarde wordt gedekt uit de Algemene Reserve. Hierdoor ontstaat dus een negatief effect op het jaarresultaat. Voor het project betekent het een financieel voordeel.
- Dekking van het afboeken kan bij een nadelige grondexploitatie soms worden gevonden door de voorziening voor hetzelfde bedrag te verlagen.

Het afboeken van de boekwaarde heeft een extra positief effect op een nadelige grondexploitatie. In Gouda worden voorzieningen getroffen op eindwaarde. Dat is het plansaldo inclusief alle rentekosten tot het einde van het project. Bij het afboeken van de boekwaarde is er sprake van een voordelig renteverschil. Er hoeft immers geen rente meer te worden betaald over het afgeboekte gedeelte van de historische kosten.

4.2 mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo

Voor projecten met een vastgestelde grondexploitatie én een nadelig eindsaldo moet in Gouda een voorziening worden getroffen voor het saldo op eindwaarde[14]. De eindwaarde betreft alle kosten, opbrengsten, inflatie en rentekosten voor het hele project tot einde looptijd.

De voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31-12-2024 bedraagt € 2,6 miljoen. Er heeft in 2024 geen mutatie plaatsgevonden in de voorziening voor nadelige grondexploitaties.

[14] De meeste gemeenten kiezen voor een voorziening op netto contante waarde. Dit heeft echter een effect op de begroting omdat de voorziening jaarlijks opgehoogd moet worden met de rentetoevoegingen.

5 toelichting actieve exploitaties

Een **project in exploitatie** betreft een vastgestelde en administratief geopende grondexploitatie waarbij de haalbaarheid in de eerste projectfase is aangetoond en deze is vastgesteld door de gemeenteraad. De grondexploitatie wordt geopend en laat het resultaat op eindwaarde zien en een onderbouwing van alle relevante kosten en opbrengsten. Een vastgesteld ruimtelijk plan vormt daarbij altijd de basis van de berekeningen.

Jaarlijks worden de actieve grondexploitatie geactualiseerd. Dan wordt een beoordeling gemaakt van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, de nog-te-maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten, inzichten in planning en marktontwikkelingen.
Voor een project met een nadelig saldo wordt een voorziening op eindwaarde getroffen ten laste van de Algemene Dienst. Een voordelig saldo wordt met de voorgeschreven POC-methode verrekend met de Algemene Dienst.

5.1 Westergouwe





Figuur 6: Plangebied eerste fases

Westergouwe toelichting

projectomschrijving

Gouda heeft de ambitie om van Westergouwe een groene, waterrijke, duurzame en inclusieve woonwijk te maken. Een wijk met een verscheidenheid aan woningtypen, waar jong en oud goed kunnen wonen en waar een breed scala aan voorzieningen wordt gerealiseerd. Een wijk die voldoende water kan bergen en voldoet aan de eisen die 'Waterbeheer 21e eeuw' aan de locatie stelt. Een wijk die verbonden is met Gouda en inspeelt op de kenmerken van de locatie.

stand van zaken

Westergouwe is volop in ontwikkeling. Fases I en II zijn gereed. Fase III is in aanbouw en deze fase loopt door tot en met 2026. In 2023 is het stedenbouwkundig plan voor fase III.B afgerond, het bestemmingplan voor WG III.B is in het voorjaar van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Start realisatie van de woningen voor deze fase is voorzien vanaf 2026.

planning

2024:	bouw fase III
	vaststellen bestemmingsplan fase III.B
	planvorming Westergouwe fase IV
2023 – 2026:	bouw fase III
2026 – 2027:	bouw fase III.B

risico's

Voor fase I en II is het grootste deel van de kosten en opbrengsten gerealiseerd en is er vrijwel geen risico meer. Voor fase III nemen de risico's af, doordat de gronden voor het grootste deel getenderd of verkocht zijn en de realisatie vordert. Voor Westergouwe Overig (inclusief fase III.B) zijn er zowel risico's aan de opbrengstenzijde als kostenzijde. Die risico's zijn zoveel mogelijk binnen de grondexploitatie verwerkt. Omdat de plannen voor Westergouwe-Overig de komende jaren in deelplannen verder worden uitgewerkt kan bij die uitwerking ook ingespeeld worden op die risico's.



Figuur 7: Masterplan 2.0

5.2 Spoorzone



Figuur 9: impressie Koploper



Figuur 8: impressie hotelkavel (bron ABC)



Figuur 10: plangebied spoorzone

Spoorzone toelichting

projectomschrijving

De grondexploitatie Spoorzone is in 2005 geopend vanwege de ontwikkeling van meerdere deelgebieden rondom het Spoor. De deelgebieden hebben letters meegekregen van A t/m D. Doel van de gebiedsontwikkeling was het investeren in wonen, werken en voorzieningen en het verbeteren van de bereikbaarheid. Belangrijk onderdeel was de gedeeltelijke verlegging van de burgemeester Jamessingel en het wijzigen van de rotonde prof. A. Plesmanplein in een kruispunt met verkeerslichten.

Een deel van de oorspronkelijke ambities is niet gerealiseerd. Er bleek minder behoefte aan kantoorruimte en grootwinkelbedrijven kwamen niet naar Gouda. Veel gebieden hebben daarom een andere functie gekregen: de zuidzijde van het station is omgevormd tot verblijfsgebied met een OV knooppunt, terwijl het gebied naast de McDonalds een woongebied is geworden. Een deel van de plannen is wel gerealiseerd: Mozaïek Wonen en Driestar hebben studentenhuisvesting gerealiseerd en binnen de spoorzone is een landschapspark met ecologische waarden gerealiseerd.

De huidige grondexploitatie is in 2012 ontstaan, nadat deelgebieden zijn afgesloten.
De grondexploitatie is begrensd via de Spoorlijn (zuidelijke grens), Burgemeester Jamessingel (noordelijke grens), de Spoorstraat / Technolution (oostgrens) en het parkeerterrein van Driestar (westgrens).
Inmiddels is in deze zone nieuw vastgoed ontwikkeld: het Huis van de Stad, software-ontwikkelaar Technolution, een openbare parkeergarage, de bioscoop, een stationskap en de Rabobank Hollandse IJssel. De grondexploitatie Spoorzone heeft dus geen directe relatie met het recentere ontwikkelperspectief Spoorzone.

De grondexploitatie Stationsomgeving / de ontwikkeling Spoorzone C1 bestaat inmiddels nog uit slechts twee bouwkavels. Eén bouwkavel is in eigendom bij NS. Het andere kavel (tussen de bioscoop en het kantoor van de Rabobank) was eigendom van de gemeente. Dit kavel is in 2021 verkocht voor woningbouw.

stand van zaken

De NS is eigenaar van een bouwkavel tussen het Huis van de Stad en de stationshal. Voor deze locatie is een openbare ontwikkelwedstrijd georganiseerd. NS heeft in 2018 uit deze plannen een keus gemaakt. De winnende partij heeft plannen voor een hotel (circa 120 kamers, waarvan 20 voor short-stay) in combinatie met circa 60 woningen. De gemeente heeft in 2023 een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar gesloten. Het gewijzigde bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.
De startbouw is voorzien in 2025.

De gemeente heeft de grond tussen de bioscoop en de Rabobank verkocht aan een woningcorporatie. Eind 2022 is gestart met de bouw van 156 sociale huurwoningen. Begin 2025 is het wooncomplex met de naam Koploper in gebruik genomen en zijn de eerste huurders hier gaan wonen. Medio 2025 zijn alle werkzaamheden gereed en wordt het project opgeleverd.

planning

- In 2022 is gestart met de bouw van 156 sociale huurwoningen
- Begin 2025: oplevering van de sociale huurwoningen
- Medio 2025: project Koploper gereed
- Startbouw hotelkavel eind 2025 – oplevering medio 2027.

risico’s

- Bouwkosten waardoor haalbaarheid projecten onder druk staat
- Financieringsrente / risicoprofiel beleggers
- Aanvullende bouweisen met betrekking tot spoorveiligheid / trillingen / geluid

6 toepassing instrumenten grondbeleid

Het gemeentelijke grondbeleid is vastgelegd in de nota grondbeleid, het handboek grondzaken en de grondprijzenbrief. In 2023 zijn de nota grondbeleid en de nota kostenverhaal vastgesteld. In de nota grondbeleid zijn meerdere speerpunten benoemd. Bij de nota kostenverhaal zijn drie fondsen ingesteld. Via het MPG wordt jaarlijks terugkoppeling gegeven op het toepassen van instrumenten en fondsen binnen projecten. Ijkpunt is het aangaan van een anterieure / realisatie overeenkomst.

6.1 speerpunten grondbeleid

- Wonen voor iedereen;
- Het stadsbreed realiseren van groen-, klimaat-, water-, mobiliteit-, en duurzaamheidambities;
- Strategische grondaankopen (ter ondersteuning van andere thema's, zoals de schuifpuzzel bedrijventerreinen, energietransitie en huisvesting van maatschappelijke functies).

Het handboek grondzaken bevat diverse instrumenten om de speerpunten van het grondbeleid te ondersteunen. Deze instrumenten worden standaard toegepast binnen projecten waar de gemeente grondposities heeft. Dit zijn vaak grondexploitatieprojecten, maar kunnen ook projecten in het kader van de wijkontwikkeling zijn of afzonderlijke grondverkopen. Het grondbeleid kent daarnaast middelen om invloed uit te oefenen op locaties in harden van derden. Bijvoorbeeld om het eigendom te verkrijgen (wet voorkeursrecht of onteigening), eigenaren te verleiden om tot herontwikkeling over te gaan (via omgevingsvisie / omgevingsplan) of door ontwikkelingen van derden financieel haalbaar te maken. Jaarlijks wordt via het Meerjarenperspectief Grondexploitatie melding gemaakt van projecten waarbij instrumenten uit het handboek grondzaken zijn toegepast. Het aangaan van afspraken in overeenkomsten is daarbij het uitgangspunt.

6.2 handboek Grondzaken: toegepast in 2024

Het handboek grondzaken wordt voornamelijk toegepast bij gemeentelijke grondverkopen. In het handboek staan kortingsregelingen voor bijvoorbeeld hoogbouw, verhuur onder de aftoppingsgrens, levensloopbestendig wonen en hoge klimaatambities. Vooral woningcorporaties en beleggers kunnen hierop een beroep doen als daarmee extra betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Er zijn in 2024 geen nieuwe overeenkomsten aangegaan, waarbij is afgeweken van of waarbij instrumenten uit het handboek grondzaken toegepast zijn.

6.3 nota kostenverhaal: inzet fondsen in 2024

Bij de vaststelling van de nota kostenverhaal zijn vooralsnog drie fondsen ingesteld.

- fonds betaalbaar wonen,
- groenfonds (bestond al)
- gebiedsfonds infrastructuur spoorzone

fonds betaalbaar wonen
Het fonds betaalbaar wonen is een aanvulling op de woon(zorg)visie en de doelgroepenverordening. Via de woon(zorg)visie is vastgelegd dat ieder nieuwbouwproject tenminste moet bestaan uit 33% sociale huur en 20% middenhuur. Die 20% middenhuur kan deels bestaan uit bereikbare koop.
Doelstelling is deze verhouding bij ieder project te realiseren.
Toch is binnen de woon(zorg)visie ook de mogelijkheid geboden om een tekort aan woningen via zelfrealisatie op een andere locatie extra bij te bouwen.
Tot slot kan (mits realisatie van het plan van maatschappelijk belang is) besloten worden tot afkopen van deze verplichting. Dit gaat via de nota kostenverhaal.

Het MPG bevat een overzicht van projecten waar is gekozen voor afkoop (en dus te weinig gereguleerde woningen zijn gebouwd). Ook worden projecten getoond waar extra woningen zijn gebouwd. Op die manier ontstaat een balans.
Uit het fonds betaalbaar wonen kan de gemeente de bouw van extra gereguleerde woningen financieel ondersteunen.

De nota kostenverhaal is op 13 december 2023 in werking getreden.
Er zijn sindsdien nog geen overeenkomsten voor projecten gesloten waarbij is afgeweken van beleid waarvoor verantwoording afgelegd moet worden. Wel worden er bij meerdere projecten verkenningen gedaan voor toepassing van het fonds betaalbaar wonen.
Bij de PWA-locatie is een overeenkomst gesloten die voldoet aan het woon(zorg)beleid.

Project	totaal woningen	sociaal		middenhuur	
A1 Oost & West	497	266	54%	126	25%
Koploper	156	156	100%	n.v.t.	
	653	422		126	

Door recente bouwprojecten is er op dit moment sprake van een surplus van 206 sociale huurwoningen en 26 middenhuurwoningen.
Dit surplus vormt de juridische legitimering voor het innen van toekomstige afkoopsommen. Uiteraard worden toekomstige afkoopsommen ingezet om nieuwe betaalbare woningen bij te bouwen.

groenfonds
Verantwoording van het groenfonds verloopt via de periodieke evaluatiemomenten rondom de structuurvisie groen. Bij iedere anterieure overeenkomst wordt de balans opgemaakt voor de 15% groennorm en de compensatieladder. Voor projecten waar niet wordt voldaan aan de groennorm, maar realisatie ervan van maatschappelijk belang is, bestaat de mogelijkheid tot afkoop.

De nota kostenverhaal is op 13 december 2023 in werking getreden.
Over onttrekkingen en dotaties vindt afzonderlijke verantwoording plaats.

gebiedsfonds infrastructuur Spoorzone
Er zijn bij meerdere projecten afspraken vastgelegd over een bijdrage aan de infrastructurele aanpassingen binnen de Spoorzone.
- Burgemeesterkwartier (Blokker-locatie)
- Spoorzone A1 (oost en west)
- Hotelkavel
- Harderwijkweg