



Meerjarenperspectief grondexploitaties 2022

Stand per 31 december 2021
gemeente Gouda



**gemeente
gouda**

colofon

Dit MPG is gemaakt door de afdeling Cultuur,
Vastgoed en Ontwikkeling

versie

versie april 2022

informatie

afdeling CVO: Andries Kooistra

inhoud

1	inleiding	4
1.1	doel	4
1.2	leeswijzer	4
2	marktontwikkelingen en indexen	5
2.1	Woningmarkt	5
2.2	bouwnijverheid	7
2.3	commercieel vastgoed	8
2.4	grondprijzen	8
2.5	grond-, weg- en waterbouw	9
2.6	rekenrente	10
2.7	overige kosten	10
3	resultaten actieve grondexploitaties	11
3.1	verliesvoorziening	11
3.2	voorbereidingskredieten en investeringsreserves	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
4.3	samenvatting effect op de voorzieningen	13
5	toelichting actieve exploitaties	14
5.1	Westergouwe	15
5.2	Spoorzone	16
6	toepassing instrumenten grondbeleid	17
6.1	toegepaste instrumenten in 2021	17

1 inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2021. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2021 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 2021 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.

In hoofdstuk zes is de verantwoording opgenomen over het toepassen van de instrumenten uit het handboek grondzaken bij de nota grondbeleid 2017 inclusief de hiermee beoogde resultaten.

2 marktontwikkelingen en indexen

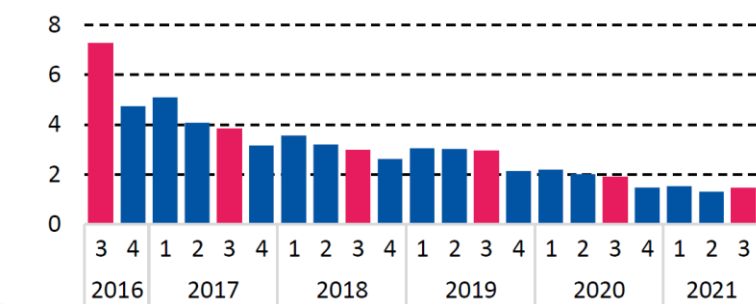
Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitaties. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt bepaald door de resterende looptijd van de grondexploitatie en de nog te maken omzet. In Gouda is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gekozen voor compacte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

2.1 Woningmarkt

Corona lijkt weinig invloed te hebben op de woningmarkt. De vraag naar woningen is erg groot en zelfs sterker gestegen in de afgelopen jaren. Vooral van starters / toetreders is bekend dat ze een woning zoeken en lang op wachtlijsten staan. Van bestaande woningeigenaren is dat minder duidelijk. Wel kan op basis van het aantal belangstellenden per woning een indicatie worden verkregen. Vraag en aanbod op de woningmarkt zijn duidelijk al enige jaren niet in balans.

Het aanbod aan woningen is gering. De NVM¹ heeft in de regio Gouda een afname van 25% ten opzichte van 2020 gemeten. De keuzemogelijkheid van een potentiële koper neemt hierdoor ook van. De krapte-indicator maakt dit inzichtelijk. Momenteel is er keus uit 1 a 2 woningen die tegelijkertijd te koop staan, terwijl er vaak meer dan 10 potentiële kopers deze woning bezichtigen. Door dit geringe aanbod voelen kopers zich bedwongen om te overbieden om überhaupt nog een serieuze kans op die woning te maken. Dit drijft de prijzen verder op.

Krapte-indicator



Het aanbod droogt verder op, doordat verhuisplannen worden uitgesteld. Vaak is er geen zicht op een passende woning. Daarnaast geeft Vereniging Eigen Huis² aan dat (op basis van onderzoek onder haar leden) kopers terughoudend zijn uit angst voor de prijsopdrijving in relatie tot de inflatiestijging. Mogelijk heeft dit effect op de hypotheekrente waardoor de betaalbaarheid onder druk kan komen te staan. Het ontbreken van voldoende doorstroming op de woningmarkt verkleint de kansen van starters.

Eigen Huis Markt Indicator

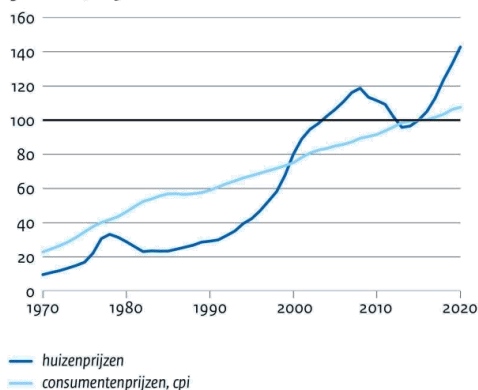


¹ NVM woningmarktonderzoek Q3 regio Oost-Zuid-Holland

² Eigen Huis Marktindicator 3e kwartaal 2021, TU Delft

Huizenprijzen en consumentenprijzen

geïndexeerd, 2015=100



De woningen stijgen sterk in prijs. De NVM heeft over een periode van 1 jaar een prijsstijging gemeten van 20%³. De NVM registreert tegenwoordig ook het verschil tussen vraagprijs en koopprijs. Gemiddeld wordt ruim 9% meer geboden. Een tussenwoning kost inmiddels gemiddeld 360.000. Bij Nieuwbouw is de verkoopwaarde met circa 14% gestegen, waardoor een gemiddelde woning circa € 455.000 kost.

De huizenprijzen zullen in 2022 blijven stijgen:

- Rabobank verwacht een huizenprijsstijging in 2022 van 11,5%.
- De meest recente verwachting van ABN AMRO is een prijsstijging van 12,5%. Eerder ging de bank nog uit van 10%.
- ING verwacht een prijsstijging van 9,9%

Het bouwen van nieuwe woningen draagt bij aan het doorstromen van de woningmarkt. Binnen de Spoorzone, de wijkontwikkeling en in Westergouwe zijn plannen voor duizenden nieuwe woningen. De bouw van deze woningen kent echter een lange voorbereidingstijd, onder andere vanwege regelgeving (Ruimtelijk Ordening), voorbelasten en het op tijd verkrijgen van NUTS aansluitingen.

De hypotheekrente begint te stijgen. Voorlopig heeft dit nog weinig effect op kopers. De hoge inflatie en de oorlog tussen Rusland en Oekraïne zet financiële markten onder druk. Juist door de oorlog is de kans groot dat de inflatie nog verder toeneemt (toeleveringen gas en sancties). De prijsstijgingen en de oorlog kunnen aanleidingen zijn voor consumenten om minder te besteden.

Het is lastig te voorspellen welke stappen de Europese Centrale bank gaat zetten, maar een rentestijging kan een middel zijn om de inflatie af te remmen. Een hogere hypotheekrente kan de woningmarkt gaan beïnvloeden.

³ Macro Economische Verkenning 2022, Centraal Planbureau september 2021

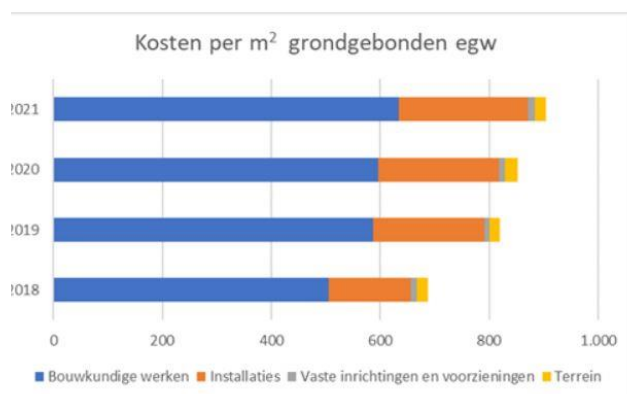
2.2 bouwnijverheid

Corona heeft een indirecte invloed op de bouwrijzen. Door de lockdowns in diverse landen en de tijdelijke blokkade van het Suezkanaal is het containervervoer ontregeld. Er zijn lange wachttijden voor lege containers en de prijs per container is vertienvoudigd. Ook de vraag naar grondstoffen en bouwmaterialen is groot. In combinatie met de krapte op de arbeidsmarkt stijgen de bouwkosten sterk.

Door gewijzigde regelgeving, zoals BENG is het woonproduct ook sterk veranderd. Er worden hogere eisen aan isolatie en ventilatie gesteld. Daarnaast gelden strengere eisen voor bijvoorbeeld warmtepompen. Hierdoor is de basisprijs van een woning hoger dan enkele jaren geleden. Het zuiver vergelijken van een nieuwbouwwoning uit 2019 met een nieuwbouwwoning uit 2021 is onmogelijk. Het effect van gasloosbouwen op de prijsstijging is circa 25% en het effect van BENG circa 5-10%.

Bouwbedrijven zijn op zoek naar oplossingen om de kosten te drukken zoals het toepassen van innovatieve (fabrieksmatige) bouwmethodes. De verwachting is dat de bouwkosten voorlopig zullen blijven stijgen als gevolg van krapte, capaciteitsproblemen en de grote vraag door versnelling van woningbouw.

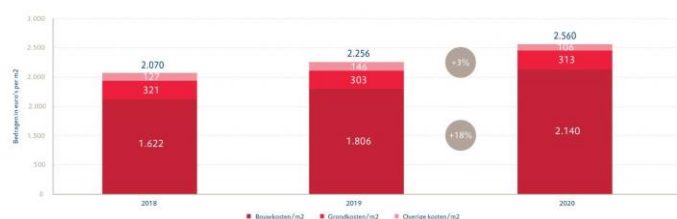
De kostenstijging van specifieke bouwmaterialen zoals PVC en staal is extreem: op sommige momenten is het prijsverschil meer dan 50%⁴. Gemiddeld stijgen de prijzen bijna 20%. Bij andere materialen is de prijsstijging minder groot. Aedes⁵ (koepelorganisatie voor woningcorporaties) heeft in haar jaarlijkse Benchmark een inschatting gemaakt van de bouwkostenstijging over 2020: 18%. Metafoor verwacht⁶ voor 2022 een prijsstijging van circa 3-5%.



Indexcijfers bouwkosten 2019-2021		2019	2020	2020 kw 3	2020 kw 4	2021 kw 1	2021 kw 2	2021 kw 3
CBS ¹								
Woningen nieuw	2015=100	109,4	111,9	112,3	112,5	114,0	116,0	118,8
GWW	2015=100	112,0	112,6	113,0	112,5	114,0	117,6	119,5
BDB ¹								
Woningen nieuw	jan 2021=100	97	99	99	99	100	102	103
GWW nieuw	jan 2021=100	98	99	99	99	100	102	105
MBK ¹								
Kantoren nieuw	jan 2014=100	111,4	115,0	115,7	116,3	117,2	118,3	119,4
Scholen renovatie	jan 2014=100	110,6	112,8	113,0	113,9	114,9	116,3	117,3
Risicoregeling ¹								
RWU materiaal	jan 1994=100	171,2	171,9	171,7	171,8	176,4	181,3	189,4
GWW loonkosten	nov 1995=100	189,5	194,0	194,1	195,7	197,6	197,8	197,3

¹ indexcijfers: periodegemiddelden

Bron: CBS, BDB, Vakmedianet, Bouwend Nederland en CROW



⁴ Memo algemeen bestuur Bouwend Nederland (Prijsontwikkelingen en Bouwkosten), 16 juni 2021

⁵ Benchmark 2021, AEDES november 2021, Den Haag

⁶ Outlook grondexploitaties 2022, Metafoor RO december 2021

2.3 commercieel vastgoed

De exacte gevolgen van de crisis op de vastgoedmarkt moeten nog blijken. De steunpakketten dempen het effect op de economie. Het aantal faillissementen is lager dan normaal, maar het is de verwachting dat Corona van invloed gaat zijn op de toekomst. Thuiswerken, het belang van ontmoeten / sociale contacten maar ook e-commerce worden steeds meer zichtbaar.

detailhandel

De detailhandelsbranche is vrij breed. Hieronder worden supermarkten en speciaalzaken gerekend, maar ook bouwmarkten. Kledingwinkels, warenhuizen en boetieks. Er zijn winkels bij die hebben geprofiteerd van omzetsijging en andere winkels hebben vrijwel geen opzet gedraaid.

De locatie gaat ook in de toekomst bepalend zijn voor de huurwaarde. A-locaties in historische binnensteden zijn aantrekkelijker dan de locaties in kleine kernen. Naar verwachting blijft de vraag de ruimte op A locaties groot en zullen de huren beperkt dalen. Op de minder courante locaties lijkt een huurdaling wel noodzakelijk om leegstand te voorkomen.

Dit maakt ook dat de afweging voor functiewijziging sneller wordt gemaakt. Als de huurwaarde daalt wordt het alternatief richting horeca, dienstverlening of wonen interessanter.

kantoren

De Lockdowns zijn van invloed op de manier waarop gewerkt wordt.

Thuiswerken is bij veel bedrijven de regel geworden. Wel is de behoefte aan live-contact groot.

Naar verwachting zal er een nieuwe balans ontstaan met dagdelen op kantoor en dagdelen thuis.

De behoefte aan moderne kantoren is groot. Bedrijven willen onder andere vanwege duurzaamheid naar nieuwbouw of naar duurzaam gerenoveerde panden. Vooral verouderde panden zullen op korte termijn leeg komen, waarbij de meeste panden niet geschikt zijn voor renovatie.

Veel vastgoedeigenaren verkennen woningbouw als alternatief.

bedrijven

In 2020 waren de voorspellingen voor bedrijfsvastgoed somber. Inmiddels blijkt het beeld toch anders. Veel ondernemers hebben geïnvesteerd, het regionale bedrijventerrein GouwePark is inmiddels uitverkocht. Veel branches profiteren, zoals bouwnijverheid, logistiek, e-commerce etc. De vraag naar kavels voor bedrijven zal groot blijven.

2.4 grondprijzen

Op 21 december 2021 is de grondprijzenbrief vastgesteld. De vaste grondprijzen blijven ongewijzigd. In 2022 staat een herziening van het grondbeleid op de agenda, waarbij de effectiviteit en marktconformiteit van het grondbeleid zal worden geëvalueerd. Vanwege deze geplande evaluatie is er voor gekozen om in 2021 geen wijzigingen door te voeren.

Voor koopwoningen wordt de methode van residueel rekenen gehanteerd. Bij deze methode is de grondwaarde het verschil tussen verkoopwaarde zonder btw en de stichtingskosten⁷ zonder btw. De bouwkosten van woning zijn als gevolg van de BENG normen (sinds 1 januari 2021) in het algemeen en de kosten van installatietechniek in het bijzonder sterk gestegen. De nieuwbouwwoning van 2021 ziet er anders uit dan een nieuwbouwwoning uit 2019. Daarnaast zijn de prijzen van bijvoorbeeld staal, beton maar ook arbeid gestegen.

Deze stijging dempt de waardeestijging van koopwoningen.

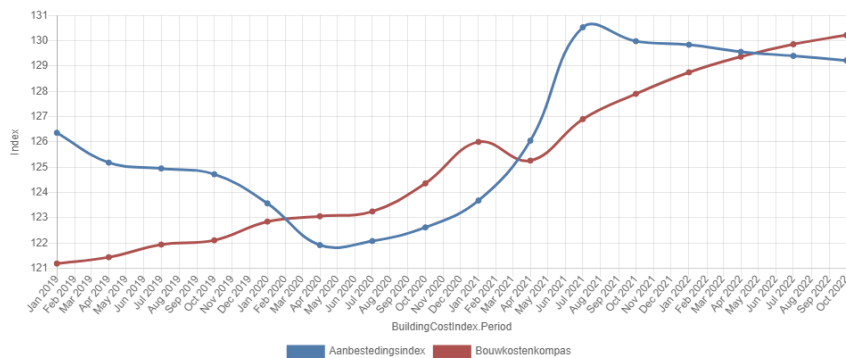
Grondprijzen	
2021	2 %
2022	2 %
2023	2 %
2024 ev	2 %

⁷ Bouwkosten + bijkomende kosten + algemene kosten + winst & risico

2.5 grond-, weg- en waterbouw

De civieltechnische branche heeft weinig hinder van Corona. Zeker niet op de korte termijn. Mogelijk dat de ervaringen rondom thuiswerken van invloed gaan zijn op het reisgedrag en daarmee de files. Dergelijke effecten kunnen aanleiding zijn om anders met investeringen in infrastructuur om te gaan. Vooralsnog zijn hier nog geen effecten van meetbaar.

De GWW branche heeft wel last van de Stikstofregels en van PFAS. Dit is vooral van invloed op de orderportefeuilles. Dit is in sommige gevallen gunstig voor de aanbestedingsindex, vooral bij de grotere infrastructurele werken. Door de beschermingsmiddelen zoals kuchschermen, mondkapjes en handschoenen is de vraag naar kunststoffen groot. Hierdoor zijn grondstoffen schaars en lopen de levertijden op, vooral bij de PVC producten zoals buizen, moffen en koppelingen zijn de levertijden lang.



De prijzen zijn in 2021 met circa 5% gestegen. Deze prijsstijging zal nog even doorwerken. De civieltechnische markt is een laat cyclische markt, waardoor de indexcijfers met vertraging marktontwikkelingen tonen. Op termijn zullen vraag en aanbod beter in balans komen, waardoor de verwachtingen voor de middellange termijn gunstig zijn: herstel richting inflatieniveau.

GWW	
2021	5 %
2022	5 %
2023	5 %
2024	4 %
2025	4 %
2026	3 %
2027 ev	2%

Productie	Omzet	Wegennet
mln euro, 2019	grootteklasse bedrijven, %, 2019	beheerder, km, 2019
17.925	7,3	140.444
nieuwbouw 11.875	1 tot 10 wp 7,9	rijk 5.458
onderhoud 6.050	10 tot 100 wp -4,4	provincie 7.813
Bron: EIB	100 wp of meer 11,3	gemeente 120.206
	Bron: CBS	Bron: CBS

Kerncijfers inframarkt 2018-2020

		2018	2019	2019 kw 3	2019 kw 4	2020 kw 1	2020 kw 2	2020 kw 3
Productie ¹	mln euro	17.175	17.850					
Investeringen	mrd euro	17,8	18,8	4,0	4,8	5,4	5,3	4,1
Omzet totaal ²	%, waarde	5,6	7,3	9,0	6,0	9,4	8,0	-3,0
Omzet kleinbedrijf ²	%, waarde	10,4	7,9	8,6	3,9	20,9	9,9	7,0
Aanbestedingen (openbaar)	aantal	677	680	134	162	178	179	136
Kosten GWW ³								
CBS index	2010=100	111,7	114,4	113,1	112,4	113,9	111,2	113,0
BDB index	apr 2012 = 100	104	107	108	108	107	108	108

¹ inclusief onderhoud, prijsniveau 2017, raming EIB 7 jan. 2020 ² ten opzichte van dezelfde periode voorafgaand jaar ³ periodegemiddelden

Bron: BDB, CBS en EIB

2.6 rekenrente

In september 2020 is de rekenrente voor grondexploitatie van 2021 vastgesteld op 2,40%.

In september 2021 is er een nieuwe analyse uitgevoerd.

Daarbij is de rekenrente voor de jaarschijf 2021 (boekwaarde) vastgesteld op 2,42%.

Voor 2022 en verder wordt gerekend met het percentage van 2,4%. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording geldt voor de lange termijn rekenrente een bandbreedte van +/- en +/- 0,50%.

Voor de komende jaren is de verwachting dat de rente weliswaar gaat dalen maar binnen deze bandbreedte blijft.

Gemeente Gouda werkt bij negatieve grondexploitatie 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%.

2.7 overige kosten

De inflatie is op dit moment hoog. Dat komt vooral door de gasprijzen. De vraag naar gas, de beperkte eigen voorraden en de oorlog tussen Rusland en de Oekraïne laten de prijzen oplopen. Verder is er door Corona sprake van uitgestelde consumentenbestedingen terwijl er wel voldoende (spaar)geld is. Producenten merken de toenemende vraag naar luxe producten en kunnen de kostenstijgingen relatief makkelijk aan de consumenten doorberekenen. Hierdoor loopt de inflatie op.

De Europese centrale bank heeft in 2020 een inkoopprogramma (PEPP) opgestart om de Europese economieën tijdens de coronacrisis op koers te houden. Dit inkoopprogramma wordt naar verwachting in 2022 afgebouwd. Het doel van de inkoopregeling was de economische gevolgen van Corona te beperken. De regeling is van nut geweest.

De hoge inflatie en de oorlog tussen Rusland en Oekraïne zet financiële markten onder druk. Juist door de oorlog is de kans groot dat de inflatie nog verder toeneemt (toeleveringen gas en sancties). De prijsstijgingen en de oorlog kunnen aanleidingen zijn voor consumenten om minder te besteden. Het is lastig te voorspellen welke stappen de Europese Centrale bank gaat zetten, maar een rentestijging kan een middel zijn om de inflatie af te remmen.

Voor de langere termijn gaan de Nederlandse Bank, het Centraal Planbureau maar ook de Europese Centrale Bank er vanuit dat de inflatie herstelt tot circa 2%.

Binnen de grondexploitatie wordt dit meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank toegepast over alle overige kostensoorten.

- Plankosten: indexeren in alle jaren o.b.v. meerjarig streefpercentage ECB (2,00%).
- Overige kosten: indexeren in alle jaren o.b.v. meerjarig streefpercentage ECB (2,00%).
- B.T.W.: Het tarief voor de omzetbelasting is 21% voor VON prijzen, bouwkosten en GWW.

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 eindwaarde⁸ 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 en investeringsreserves

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 gestart met de realisatie van een woonzorgcomplex voor mensen met dementie. De gemeente realiseert na oplevering de buitenruimte. Hiervoor is budget beschikbaar.

Middenwillens

Het project Middenwillens is een woningbouwproject. De laatste woningen zijn in 2019 opgeleverd. In 2020 is het openbaar gebied woonrijp opgeleverd. ProRail heeft in 2021 de laatste werkzaamheden aan de nooddeuren in het geluidsscherm langs het spoor afgerond.

Daarmee kan het nazorgbudget worden afgesloten.

Besluitvorming hierover vindt plaats bij de behandeling van de jaarstukken 2021.

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. Bij Gouda speelt dit daarmee voor Westergouwe.

Voor het bepalen van de tussentijdse winst wordt de POC methode (percentage of completion) gebruikt. De berekening gaat uit van het percentage van de gerealiseerde 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.

⁸ de eindwaarde is het resultaat van kosten en opbrengsten inclusief alle inflatiecorrectie en rente

Westergouwe

Het resultaat op eindwaarde is verbeterd.

Bij het project Westergouwe moet via de POC methode tussentijds winst worden genomen.

Bij de besluitvorming over de jaarrekening 2021 wordt voorgesteld om dit bedrag via winstbestemming toe te voegen aan een nieuw te vormen reserve grondexploitatie Westergouwe.

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. Vanwege de economische belangen van de gemeente worden de kosten van alle grondexploitaties over een periode van 2 jaar opgeteld, waardoor de bedragen niet te herleiden zijn tot 1 project of 1 activiteit. Deze kosten zijn onderdeel van de twee grondexploitatieberekeningen en daardoor reeds meegenomen in de verwachte eindresultaten.

3.6 vennootschapsbelasting

Op 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting ook van toepassing op de lagere overheden. 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 bijvoorbeeld bij schoolgebouwen die niet langer nodig zijn door bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw. Dergelijk vastgoed wordt dan verkocht. In lijn met het grondbeleid kiest de gemeente Gouda er dan vaak voor om deze gebouwen tegen de beste prijs te verkopen. Het risico en de werkzaamheden wordt dan verlegd richting marktpartijen. Dergelijke projecten worden beschouwd als normaal vermogensbeheer.

grondbedrijfsfunctie

De vennootschapsbelasting is vanuit Europa opgedragen om een gelijk speelveld tussen markt en overheid te creëren. 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 is. Bij dit onderzoek worden alle grondexploitaties betrokken. In Gouda gaat het om de grondexploitatie Westergouwe en de grondexploitatie Spoorzone. Andere grondexploitaties zijn in het verleden vanuit risicoreductie gesloten. Bij het Vpb onderzoek van 2021 was er geen sprake van winst.

April 2022 is er opnieuw een Vpb-quickscan uitgevoerd, waaruit blijkt dat de grondexploitaties vanaf 2022 Vpb-plichtig kunnen worden. Medio 2022 wordt een nader onderzoek gedaan naar de vennootschapsbelastingsplicht. Daarbij worden ook de keuzes rondom uitbreiding van de grondexploitatie Westergouwe betrokken.

Mocht de gemeente inderdaad ondernemer zijn, dan wordt vanaf dat moment over jaarwinsten vennootschapsbelasting betaald. Eenmaal Vpb-plichtig, dan blijft de grondbedrijfsfunctie Vpb-plichtig. Het percentage is afhankelijk van de winst en ligt tussen 16% en 25,8%.

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.

3.7 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 moet direct worden genomen en dat de winst uit een positieve grondexploitatie pas na afronding van (een fase van) het project toegevoegd mag worden aan de reserve.

In dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, maar ook in voorgaande MPG's, is er ook 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 “zo maar” 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 renteververschil. Er hoeft immers geen rente meer te worden betaald over het afgeboekte gedeelte van de historische kosten.

3.8 mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo

Voor projecten met een vastgestelde grondexploitatie én een nadelig eindsaldo moet in Gouda een voorziening worden getroffen voor het eindsaldo op eindwaarde⁹. De eindwaarde betreft alle kosten, opbrengsten, inflatie en rentekosten voor het hele project tot einde looptijd. Voor projecten waar een voorbereidingskrediet beschikbaar is, moet de financiële haalbaarheid aangetoond zijn om geen voorziening te hoeven treffen.

De voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31-12-2021 bedraagt € 2,6 miljoen. Er heeft in 2021 geen mutatie plaatsgevonden in de voorziening voor nadelige grondexploitaties.

3.9 samenvatting effect op de voorzieningen

Het resultaat van voorzieningen en afboekingen is neutraal.

⁹ 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.

4 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 plan vormt daarbij altijd de basis van de berekeningen.

Jaarlijks worden de actieve grondexploitatie geactualiseerd. Dan wordt een beoordeling gemaakt van de gemaakt kosten, de nog-te-maken kosten, 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 bij afsluiting van het project verrekend met de Algemene Dienst. In principe worden winsten uit een voordelige exploitatie niet eerder genomen dan dat deze daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

4.1 Westergouwe



Figuur 1: Plangebied eerste fases

projectomschrijving

Het is de ambitie van Gouda 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. Fase 1 is gereed en ook in fase 2 is het grootste deel (85%) van de woningen opgeleverd. Voor fase 3 is in 2020 het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan vastgesteld en zijn in 2021 diverse gronduitgifteovereenkomsten gesloten.

planning

2022: afronden verkoop fase 3,
start bouw fase 3,
start voorbereidingen fase 4
openen grondexploitatie Westergouwe overig

2023-2026: bouw fase 3

risico's

Voor de 1^e en 2^e fase is het grootste deel van de kosten en opbrengsten gerealiseerd en is er vrijwel geen risico meer. Voor de 3^e fase worden de risico's lager, doordat de gronden voor het grootste deel getenderd of verkocht zijn.



4.2 Spoorzone



Figuur 2: plangebied spoorzone

projectomschrijving

De Spoorzone biedt kansen voor Gouda om verder te ontwikkelen tot dé verbindende schakel tussen Gouda en de Randstad, tussen de stadsdelen ten noorden en ten zuiden van het spoor en tussen het NS-station en de binnenstad. Het gebied ligt op een prominente plek en is uitstekend bereikbaar met OV, fiets en auto.

Inmiddels is in deze zone nieuw vastgoed ontwikkeld: het Huis van de Stad, Technolution, een openbare parkeergarage, de bioscoop, een stationskap en de Rabobank Hollandse IJssel.

In het coalitieakkoord 'Samenwerken en investeren voor Gouda 2018-2022' zijn ambities uitgesproken om de woningbouw te versnellen. Gemeente Gouda wil vooruit met de ontwikkeling en transformatie van de Spoorzone. Het gebied dat voorheen vooral het karakter van kantoorlocatie had, is nu concreet in beeld voor woningbouw. Met de in 2018 vastgestelde Verstedelijkingsagenda zet Gouda stevig in op het faciliteren van de toenemende vraag naar stedelijk wonen in de Randstad, in de omgeving van OV-knooppunten. In 2020 is het Ontwikkelperspectief Spoorzone vastgesteld.

Er resteren nog twee bouwkvellen, waarvan één bouwkvell inmiddels door de NS middels een tender is vergeven. De gemeentelijke kavel tussen de bioscoop en het kantoor van de Rabobank is verkocht aan een woningcorporatie voor de bouw van sociale huurwoningen.

stand van zaken

NS heeft haar kavel eind 2018 getenderd. Op deze locatie zal een hotel (ca 100 kamers) in combinatie met woningbouw (ca 60 woningen) verrijzen. Eind 2020 heeft de NS een erfpachtovereenkomst afgesloten met de partij die de tender heeft gewonnen. Vervolgens zal het ontwerp in samspraak met de gemeente verder worden vormgegeven, waarna een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij wordt. Hierna zal een start gemaakt worden met de bestemmingsplanprocedure. Waarschijnlijk kan in 2023 een start worden gemaakt met de bouw van deze ontwikkeling.

De gemeente heeft de grond tussen de bioscoop en de Rabobank in verkocht aan een woningcorporatie. Op deze kavel worden ruim 150 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Naar verwachting kan in het tweede kwartaal van 2022 met de bouw van de woningen worden gestart.

planning

- In 2020 zijn contracten gesloten tussen NS en ontwikkelaar van de hotelkavel;
- In 2021 is grond verkocht aan de woningcorporatie.
- In 2022 start bouw van woningen
- In 2022 wordt anterieure overeenkomst voor hotelkavel gesloten en bestemmingsplan herzien.
- In 2023 oplevering woonkavel en startbouw hotelkavel

risico's

- Bouwkosten
- Aanvullende bouweisen met betrekking tot spoorveiligheid / trillingen / geluid
- Planning / tempo

5 toepassing instrumenten grondbeleid

Het gemeentelijke grondbeleid is vastgelegd in de nota grondbeleid, het handboek grondzaken en de grondprijzenbrief. In 2017 is de nota grondbeleid 2017-2021 vastgesteld. In de nota grondbeleid zijn meerdere speerpunten benoemd.

- Flexibilisering van het grondbeleid bij sociale huurwoningen
- Bevorderen van middenhuur
- Ondersteunen van experimenten op het gebied van energiebesparing en energietransitie
- Stimuleren van andere vormen van duurzame ontwikkeling en vergroening
- het moderniseren van het instrument erfpacht

Het handboek grondzaken bevat diverse instrumenten om de speerpunten van het grondbeleid te ondersteunen. Deze instrumenten worden toegepast binnen projecten waar de gemeentegrondposities heeft. Dit zijn vaak grondexploitatieprojecten, maar kunnen ook projecten in het kader van de wijkontwikkeling zijn of afzonderlijke grondverkoop. 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.

5.1 toegepaste instrumenten in 2021

De gemeente heeft op de locatie C1 kavel 2 (grondexploitatie Spoorzone) grond verkocht aan een woningcorporatie voor de bouw van 156 sociale huurwoningen. De grondwaarde is bepaald op basis van het grondbeleid / de grondprijzenbrief. Vanwege de hoogte en de lage huurprijzen is korting toegepast (hoogbouwkorting en aftoppingsgrenskorting). De toegepaste suppletietermijn (naheffing verschil grondwaarde bij ander gebruik) is 15 jaar. Dat is korter dan de reguliere termijn, maar overeenkomst de minimale termijn voor woningcorporaties in wijkontwikkelingsprojecten.