



Meerjarenperspectief grondexploitaties 2019

Stand per 31 december 2018
gemeente Gouda



**gemeente
gouda**

colofon

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

versie

versie april 2019

informatie

afdeling CVO: Andries Kooistra





Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Doel	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Marktontwikkelingen en indexen	6
2.1	Marktontwikkelingen	6
2.2	woningbouw	7
2.3	commercieel vastgoed	10
2.4	kosten	11
2.5	Vennootschapsbelasting	13
3	Voorzieningen en weerstandsvermogen	14
3.1	Toelichting: afboeken of treffen voorziening	14
3.2	Mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo	14
3.3	Samenvatting effect op weerstandsvermogen	14
4	Toelichting actieve exploitaties	15
4.1	Westergouwe	16
4.2	Spoorzone	17
4.3	Middenwillens	18
5	Toepassing instrumenten grondbeleid	19
5.1	Toegepaste instrumenten in 2018	19





1 Inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2018. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2018 en vormen beiden op gebied van grondexploitaties een twee-eenheid.

1.1 Doel

Inzicht wordt gegeven in de volgende zaken:

1. de resultaten op hoofdlijnen na actualisatie;
2. de benodigde voorziening;
3. effect van de grondexploitaties op het weerstandsvermogen.

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 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.

Het derde 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 vierde hoofdstuk bevat een toelichting per project.

In hoofdstuk 5 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 Marktentwikkelingen 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.

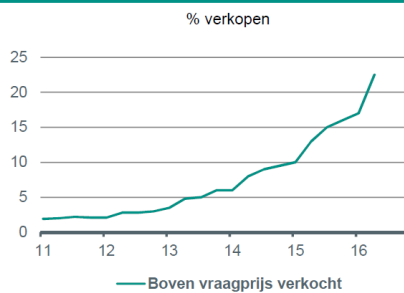
2.1 Marktentwikkelingen

De economie zit in een hoogconjunctuur. Woningen worden snel verkocht en de prijzen stijgen sterk. De bouwsector kan door de goed gevulde orderportefeuilles de sterk gestegen materiaalkosten doorberekenen. Wel is er sprake van een groot tekort aan arbeidskrachten waardoor vooral het aanbod aan betaalbare nieuwbouwwoningen achterblijft bij de vraag. Ook de civieltechnische kosten stijgen inmiddels weer, aanbestedingsvoordelen zijn tegenwoordig eerder uitzondering dan regel.

woningmarkt

De woningmarkt groeit procentueel met dubbele cijfers. De verkooptijd is kort en er zijn wachtlijsten voor nieuwbouwlocaties. Ook de bestaande woningmarkt profiteert hiervan. Dit veroorzaakt nervositeit bij kopers waardoor hogere prijzen dan voor de kredietcrisis worden geboden. Hierdoor wordt het voor nieuwkomers op de koopwoningmarkt lastiger om in te stappen. Nieuwkomers hebben geen overwaarde en moeten daardoor eigen geld inbrengen. De bouwkosten stijgen sterk waardoor de woning duurder wordt. Gecombineerd met de grote belangstelling naar nieuwbouw, stijgen starterswoningen snel in prijs. De druk op de huurmarkt wordt hierdoor vergroot. Er is een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen. De wachtlijsten voor huurwoningen worden langer. Dit belemmert de noodzakelijke doorstroming.

Kopers bieden steeds vaker boven de vraagprijs



Bron: NVM

Kerncijfers woningmarkt 2016-2018

		2016	2017	2017 kw 2	2017 kw 3	2017 kw 4	2018 kw 1	2018 kw 2
Woningvoorraad ¹	aantal, dzd	7.686	7.741	7.706	7.721	7.741	7.758	7.774
Vergunningen ²	aantal, dzd	53,6	69,7	16,1	19,5	17,4	17,0	14,8
Gereedgekomen	aantal, dzd	54,8	63,0	14,6	14,4	19,5	15,1	15,9
Sloop	aantal, dzd	10,1	12,9	3,6	2,1	2,5	2,5	2,3
Verkocht nieuw	aantal, dzd	33,0	36,4	8,7	8,2	10,7	8,1	9,6
Verkocht bestaand	aantal, dzd	214,8	241,9	58,4	61,4	66,2	52,1	52,9
Prijsindex bestaand	2010=100	105,0	113,0	111,7	114,4	116,3	119,5	121,6
Prijzen bestaand ³	dzd euro	243,8	263,3	260,6	267,5	267,1	278,2	284,6

¹ ultimo ² woningen waarvoor een vergunning is verleend ³ gemiddeld

Bron: CBS, Kadaster, SWK, Woningborggroep

Het hulpprogramma van de Europese bank waarmee leningen worden opgekocht stopt eind 2018. De economie is voldoende gestimuleerd en de inflatie op het gewenste niveau gebracht. Mogelijk gaat de kapitaalmarktrente stijgen en loopt dan ook de hypotheekrente op. De renteaftrek wordt versneld afgebouwd. Dit kan op korte termijn, maar vooral op langere termijn van invloed zijn op de woningmarkt door een lagere maximum hypotheeksom.

bouwnijverheid

Door de kredietcrisis zijn veel bouwbedrijven failliet gegaan. Andere bedrijven hebben extra werk aangenomen om voldoende werkvoorraad te houden. Door de huidige grote vraag naar materiaal en personeel stijgen de kosten sterker dan eerder aangenomen. Afhankelijk van de gekozen contractvorm kunnen deze meerkosten onvoldoende worden doorbelast aan opdrachtgevers. Inmiddels zijn hierdoor wederom bouwbedrijven failliet gegaan. Er is op dit moment een groot tekort aan personeel en productiefaciliteiten waardoor de bouwkosten sterk blijven stijgen. Dit proces zal nog enige tijd aanhouden. Bouwbedrijven worden selectiever bij aanbestedingen, prijzen stijgen snel en bouwtijden nemen toe.

De hogere woningprijzen en de sterke bouwkostenstijging dempen het effect op de grondprijzen. De eerder geraamde grondprijzen blijven ondanks de sterk florerende woningmarkt vrijwel ongewijzigd.



De gaswet is aangepast, waarmee er geen recht meer bestaat op een gasaansluiting. In Gouda wordt nieuwbouw voortaan gasloos gebouwd. Dit betekent een verandering van woningontwerpen en een stijging van de vraag naar alternatieve warmtebronnen. Deze producten zijn duurder in aanschaf maar kennen lagere verbruikskosten. Gerekend over de levensduur van het product zijn nieuwe warmtebronnen vaak goedkoper dan de bestaande CV installatie. Door de sterk gestegen vraag, het geringe aanbod en te weinig gekwalificeerd installatiepersoneel nemen de kosten toe. Deze meerkosten kunnen vooral bij de goedkopere woningen onvoldoende in de woningprijs worden verdisconteerd omdat dit de betaalbaarheid / financierbaarheid via hypotheek beïnvloedt. Hierdoor komen grondprijzen onder druk te staan.

Doordat nieuwbouw voortaan gasloos is, kan dit op termijn een negatief effect hebben op de waarde van de bestaande woningvoorraad. De noodzaak tot investeren in isolatie en alternatieven voor gas leiden tot hoge investeringen aan de bestaande woningen. Dit kan van invloed zijn op de verkoopwaarde van zowel de bestaande woningmarkt (direct) als de nieuwbouw woningmarkt (indirect).

commercieel vastgoed

De markt voor transformatie van bestaand vastgoed is in ontwikkeling. Projectontwikkelaars nemen strategische posities in waarbij voornamelijk transformaties van zorg- en bedrijfsmatig vastgoed naar wonen wordt voorgesteld. Enerzijds sluit dit aan bij de landelijke trend om de vraag naar woningen vooral binnenstedelijk op te vangen. Ontwikkeling van leegstaand vastgoed in binnenstedelijke gebieden kan de leefbaarheid vergroten. Tegelijkertijd ontstaat hierdoor een concurrentie met de uitleglocatie Westergouwe. Dit vraagt om strategische keuzes en juiste afstemming van woonproducten en doelgroepen.

De winkelleegstand in Gouda is sterk gedaald. Diverse grote winkelketens investeren in nieuwe vestigingen en op meerdere plekken ontstaan woningen boven winkels. De leefbaarheid van de winkelstraten stijgt. Hiervan profiteert onder andere de horeca.

De vraag naar grond voor bedrijven is groot. Op Gouwepark is sprake van een recordjaar, met diverse nieuwe bedrijfsvestigingen. Ook bestaande bedrijfspanden worden sneller verhuurd of verkocht.

De vraag naar kantoorruimte is nog altijd beperkt. Door de eisen rondom duurzaamheid is vooral nieuw/modern vastgoed interessant voor huurders. Naar verwachting zal de vraag naar vervangende duurzame kantoorruimte gaan stijgen en wordt daarmee het aanbod verouderde kantoorruimte vergroot.

2.2 woningbouw

De vraag naar woningen is groot. Het beschikbare aanbod is gering en de verkooptijden zijn kort. Toch is de vraag naar woningen niet voor alle woning categorieën even groot, waardoor zelfs bij nieuwbouw de veelvuldige overschrijving op kavels verandert in een normale kopersmarkt. In Gouda worden grondprijzen residueel bepaald op basis van bouwkosten en VON prijzen.

grondprijzen

Op 30 november 2017 is de nota grondbeleid door de gemeenteraad vastgesteld. In de nota met bijbehorend handboek grondzaken is het beleid voor het bepalen van grondprijzen vastgelegd. Per categorie is een specifieke rekenmethode gekozen. De rekenmethodes bestaan uit:

- vaste grondprijzen,
- comparatieve grondprijsmethode of
- residueel rekenen.

Bij de uitgifte van grond voor markwoningen wordt residueel gerekend.

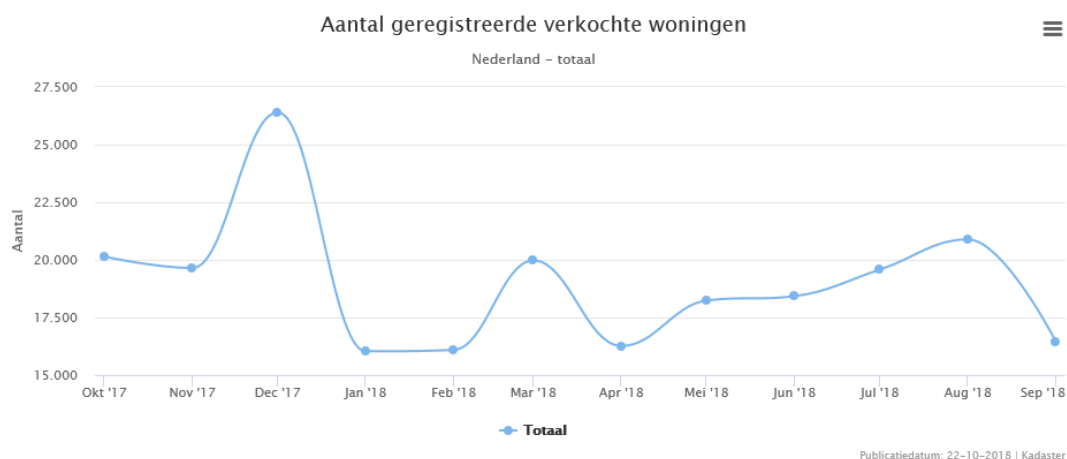
Bij de methode van residueel rekenen wordt het verschil bepaald tussen de verkoopwaarde van het eindproduct: de nieuwbouwwoning en de productiekosten ervan. De verkoopwaarde kan de prijs zijn die een belegger aan de ontwikkelaar betaalt (huurwoning) of de prijs die de consument betaalt (koopwoning). Vervolgens wordt de totale kostprijs van de woning in beeld gebracht. De kostprijs bestaat uit bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, financieringskosten en winst/risico-toeslag. Het verschil tussen de verkoopwaarde en de kostprijs is de maximum waarde van de grond (het residu).

De gemeente verkoopt bouwgrond in projecten als Westergouwe, Middenwillens maar ook bij kleinere herontwikkelingslocaties zoals binnen de wijkontwikkelingsgebieden. Deze kavels worden vaak in bouwenvoloppes (meerdere kavels in 1 keer) verkocht aan een projectontwikkelaar. De ontwikkelaar haalt efficiëntievoordelen vanuit projectmatige bouw en kan daardoor de beste prijs bieden. Op basis van deze verkopen is een geringe prijsstijging waarneembaar. Deze prijsstijging sluit aan bij de rekenkundige waardes op basis van het residueel rekenen: de sterke stijging van de woningwaarde of gedempt door de sterke stijging van de bouwkosten.

Indexering grondprijzen				
periode	van	naar	jaar	index grondprijs
1	01-01	31-12	2018	2,00%
2	01-01	31-12	2019	2,00%
3	01-01	31-12	2020	2,00%
4	01-01	31-12	2021	2,00%
5	01-01	31-12	2022	2,00%
6	01-01	31-12	2023	2,00%
7	01-01	31-12	2024	2,00%
8	01-01	31-12	2025	2,00%
9	01-01	31-12	2026	2,00%
2027 - 2030				2,00%

De gemiddelde grondprijsstijging wordt geschat op 2% per jaar. Deze grondprijsstijging sluit aan bij de verwachtingen van andere gemeenten in Nederland, zoals blijkt uit het benchmarkonderzoek dat Stec medio 2018¹ (rapportage 14 november 2018) heeft uitgevoerd onder Nederlandse gemeenten. Metafoor heeft deze resultaten meegenomen in de kwartaalrapportage Residex².

woningprijzen



De verkoopprijzen van koopwoningen stijgen snel. Het CBS³ houdt de verkoopprijzen bij van de bestaande koopwoningen. Ten opzichte van de prijzen uit 2017 is een gemiddelde prijsstijging van 9% gemeten. Hoewel dit cijfer weinig concreet is (een gemiddeld cijfers voor alle woningtypes in heel Nederland), bevestigt dit wel het beeld van de overspannen woningmarkt. De NVM⁴ ziet een duidelijke afname van het woningaanbod. Hierdoor nemen de kansen op de koop van een nieuwe woning af (beschikbaar aanbod) en neemt de prijsdruk toe.

¹ Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018-2019, Stec 14 november 2018

² Kwartaalbericht grondexploitaties 2018 Q3, Metafoor december 2018

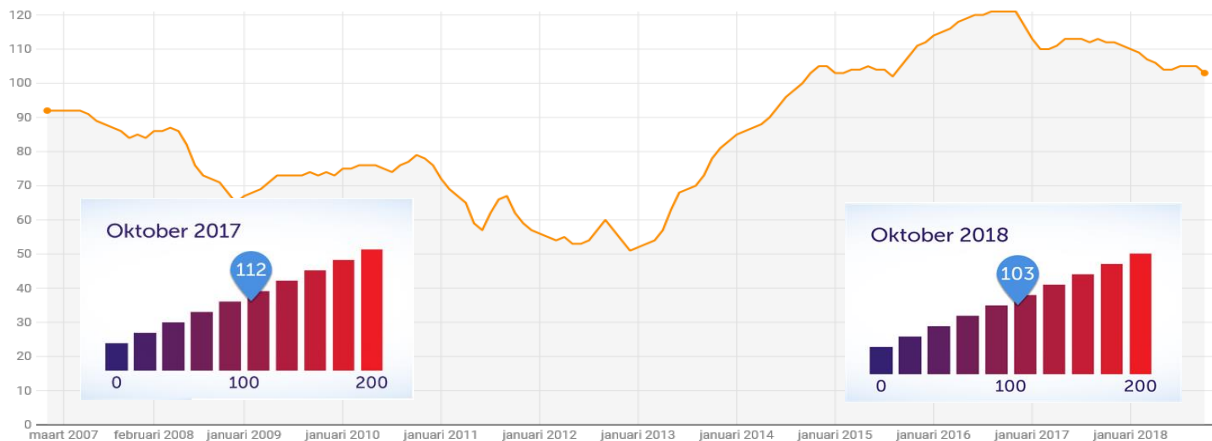
³ Bestaande koopwoningen (verkoopprijzen prijsindex 2015=100) CBS

⁴ Transactiecijfers NVM regio Gouda, 3e kwartaal 2018



De Eigen Huis marktindicator laat een scherpe daling van het consumentenvertrouwen zien. Dit wordt veroorzaakt door de scherpe prijsstijging, het geringe aanbod en de kans op een nieuwe woning. De vereniging Eigen Huis concludeert dat de rek er inmiddels uit lijkt te zijn. Hoewel mensen nog altijd een nieuw huis *kunnen* kopen, ontstaat er twijfel onder huizenkopers en *willen* steeds meer mensen geen ander huis kopen als gevolg van de extreme prijsstijgingen.

De Rabobank⁵ waarschuwt in het kwartaalbericht woningmarkt voor een daling van de woningprijzen in andere landen. Deze prijsdaling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lokale marktomstandigheden maar kan ook een voorbode zijn voor toekomstige prijsontwikkelingen in Nederland.



De Nederlandse Bank ziet op korte termijn nog geen verandering in het huidige prijsbeeld. Ook partijen als de Rabobank en ING bank verwachten een prijsstijging. Over 2018 zal de prijsstijging uitkomen op circa 9%, voor 2019 is de verwachting van de Rabobank 6%. Deze verwachting is onlangs (als gevolg van de mondiale trends) neerwaarts bijgesteld. Op middelltermijn wordt een omslagpunt verwacht.

Het nieuwbouw woonproduct is in de loop van 2018 veranderd: woningen voldoen nog altijd aan bouwbesluit maar de verplichting tot gasloos bouwen is medio 2018 ingevoerd. Hierdoor stijgen de VON prijzen in de 2^e helft 2018 sneller dan in de 1^e helft als gevolg van dit andere product. Een CV ketel is veel goedkoper dan een warmtepomp en ook elektrische kooktoestellen zijn duurder in aanschaf. Hierdoor stijgen de bouwkosten waardoor ook de verkoopprijzen stijgen. Hierdoor moet onderscheid worden gemaakt in de prijsstijging als gevolg van de markt (vraag en aanbod) versus de prijsstijging die het gevolg is van de productaanpassingen.

bouwkosten

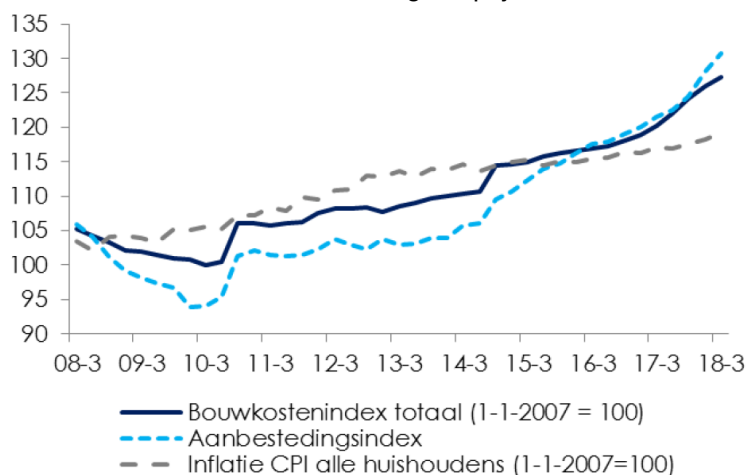
Bouwkosten stijgen als gevolg van te weinig personeel en lange wachttijden voor producten als staal en heipalen met circa 8,5% voor het jaar 2018. Deze kostenstijging neemt toe en houdt naar verwachting nog tot en met 2020aan⁶. De oorzaak van deze prijsstijgingen ligt in het gebrek aan arbeidskrachten door de vele bedrijfsfaillissementen tijdens de kredietcrisis. Gemeenten hebben de voorraad bouwlocaties vrijwel gelijktijdig op de markt gezet waardoor er een sterke toename aan werk ontstond. Meer werk dan er door de overgebleven bouwbedrijven kon worden opgepakt. Niet alleen bouwbedrijven maar ook toeleveranciers en de grondstoffenhandel krijgen te maken met een grotere vraag dan het beschikbare aanbod. Hierdoor stijgt logischerwijs de prijs en neemt de levertijd toe. Door de lange levertijden stijgt de prijs nog meer.

De wetmatigheden van de economie kunnen op deze cyclus worden toegepast (varkenscyclus). Een prijsstijging als gevolg van vraag-aanbod herstelt gemiddeld binnen 7 tot 11 jaar. De prijsstijging is in 2012 in gang gezet en zou daardoor rond 2020/2021 moeten stabiliseren. De prijsstijging is extra sterk door de aanbestedingsresultaten tijdens de kredietcrisis (vaak onder kostprijs).

⁵ Kwartaalbericht woningmarkt november 2018 Rabobank

⁶ BDB bouwkostendata (Vastgoedjournaal) 29 november 2018

Het omslagpunt wordt deels veroorzaakt doordat de bouwproductie opdroogt (inhaalslag na de crisis is voorbij), bouwprojecten worden als gevolg van de bouwkosten uitgesteld. Bij de bouwbedrijven is sprake van 94.000⁷ openstaande vacatures. Deze vacatures raken langzaam maar zeker ingevuld en daarmee groeit het personeelsbestand. Productielijnen worden opgestart waardoor de beschikbaarheid van bouw materiaal toeneemt. Hierdoor gaan prijzen stabiliseren.



De bouwkostenindex is een samengestelde index, gebaseerd op arbeidskosten, grondstoffen en bedrijfsmiddelen. In de bouwkostenindex komen de extra investeringen als gevolg van gasloos bouwen niet tot uitdrukking, hetgeen wel het geval is bij de prijsindex van koopwoningen. Hierdoor stijgt de kostprijs van een nieuwwoning nog sneller dan de bouwkostenindex doet vermoeden. Dit effect komt tot uitdrukking in de feitelijke residuele grondprijzen. De grondwaarde stijging blijft hierdoor bescheiden, naar verwachting maximaal 2% per jaar.

2.3 commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed is een breed segment vastgoed. Het betreft hier kantoren, bedrijfslocaties en detailhandel. Binnen de actuele Goudse grondexploitaties is vooralsnog uitsluitend sprake van kantoorbestemmingen. Voor het indexadvies wordt volstaan met een advies voor kantoren.

De kantorenmarkt is een tweeledige markt geworden. Enerzijds de recent ontwikkelde kantoorgebouwen en kantoren in aanbouw versus de verouderde bestaande voorraad. Dit verschil zit in energieverbruik, aanpasbaarheid aan flexwerken en het kwaliteitsniveau van installaties.

Dit verschil vertaalt zich in huurniveaus, aanvangsrendementen en leegstand.

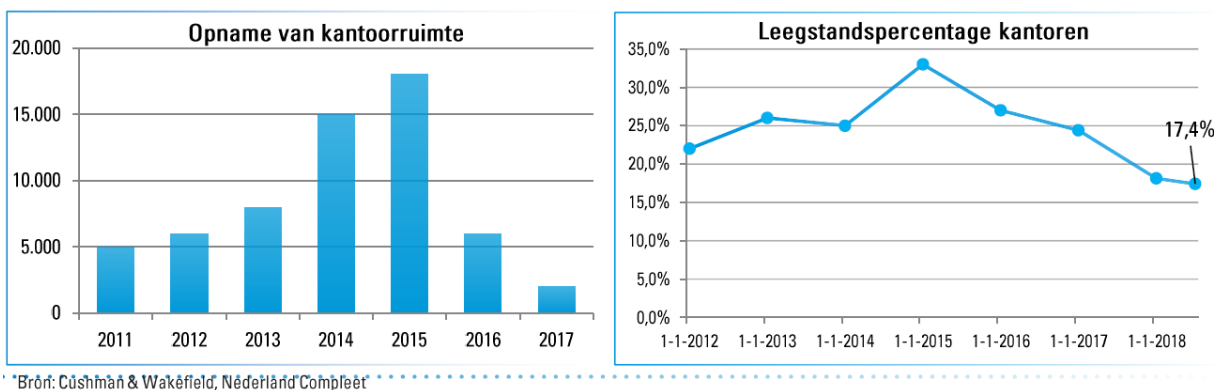
Door het verouderde bestaande vastgoed is de kantorenmarkt vooral een vervangingsmarkt. Dit effect wordt versterkt door de doelstelling om in 2023 alleen nog kantoren te verhuren met energie labels A t/m C. Beleggers zijn vooral geïnteresseerd in energielabel A. Hierdoor wordt de vervangingsmarkt versterkt en zijn investeringen nodig om bestaand vastgoed op te waarderen.

In opdracht van de gemeente Gouda heeft Stec in maart 2019⁸ een grondprijzadvies uitgebracht. Belangrijke trends zijn stijging van huren op toplocaties, dalende aanvangsrendementen en sterk stijgende bouwkosten. Voor toplocaties zijn hierdoor licht dalende tot gelijkblijvende grondprijzen mogelijk. Voor de kwalitatief mindere locaties is eveneens sprake van een stijgende huurprijs en dalend aanvangsrendementen. Gecombineerd met de sterk stijgende bouwkosten dalen daar de grondprijzen.

De Goudse markt wordt gedomineerd door verouderd vastgoed. Meestal kantoorpanden waar in het verleden te weinig in is geïnvesteerd. Vanwege de omvang van deze panden zijn meerdere huurders nodig om de panden gevuld te krijgen. Door het beperkte opnamevermogen van de Goudse markt is het hierdoor moeilijk om te investeren en raken panden verder in verval. Het is de afgelopen periode gelukt om een deel van deze panden te transformeren naar andere functies. Deels via sloop nieuwbouw en deels door investeringen in bestaande panden. Deze transformatie lijkt de komende jaren door te zetten, gelet op recente aankopen door investeerders.

⁷ Cobouw 27 november 2018

⁸ Marktconforme grondprijzen Spoorzone Gouda, Stec Groep 6 maart 2019



In de spoorzone (stationsomgeving) en nabij het Hamstergat / McDonalds zijn meerdere bouwkavels beschikbaar. Hierop zit een kantoorbestemming. Het bestemmingsplan wordt voor deze kavels verruimd zodat naast kantoren ook andere functies zoals woningen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kan enerzijds nieuwe kantoorgebruikers worden gefaciliteerd maar wordt tegelijkertijd voorkomen dat met Goudse Poort concurrerende kantoorruimte wordt gecreëerd.

De kavels in de spoorzone zijn verschillend. De locatie nabij de McDonalds is vooral een auto-gebonden locatie, met zichtzone langs een belangrijke stadsontsluitingsweg. De locatie tussen Rabobank Gouwestroom en Cinema Gouda is een stationslocatie. De huurwaardes, rendementseisen en marktpotentie verschillen hierdoor. De grondwaardes zijn bij de actualisatie van de grondexploitaties in 2017 verwerkt in de cijfers. Voor de komende periode wordt een nullijn verwacht vanwege de beperkte vraag enerzijds en de gunstige kwalitatief hoogwaardige ligging anderzijds.

kantoren

Indexeren in alle jaren o.b.v. Stec grondprijzenadvies 6 maart 2019 (0,00%).

bedrijven

Indexeren in alle jaren o.b.v. Gouwe Park (5,00%).

2.4 kosten

Grondexploitaties bestaan naast de opbrengsten uit kaveluitgifte vooral uit kosten.

De kosten zijn op hoofdlijnen verwervingskosten, bouwrijp & woonrijp maken, plankosten en overige kosten. De kostenindex verschilt per kostensoort.

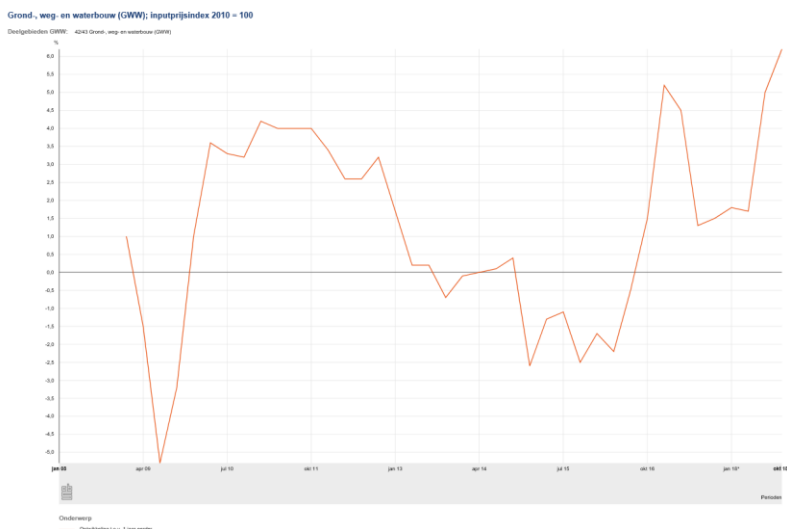
grond-, wegen- en waterbouw (civiele kosten)

Indexering GWW-kosten				
periode	van	naar	jaar	Index GWW kosten
1	01-01	31-12	2018	5,00%*
2	01-01	31-12	2019	3,00%
3	01-01	31-12	2020	3,00%
4	01-01	31-12	2021	3,00%
5	01-01	31-12	2022	2,00%
6	01-01	31-12	2023	2,00%
7	01-01	31-12	2024	2,00%
8	01-01	31-12	2025	2,00%
9	01-01	31-12	2026	2,00%
2027 - 2030				2,00%

Op de civieltechnische markt is sprake van een prijsinhaalslag. Na jaren van aanbestedingsvoordelen en projecten voor- of onder kostprijs, kunnen civieltechnische aannemers inmiddels weer normale rendementen realiseren op het uitvoeren van werken.

Materiaalkosten stijgen sterk in lijn met de bouwkosten uit de utiliteits- en woningmarkt. De gemiddelde GWW stijging komt voor 2019 uit op 5% en zal geleidelijk dalen. Dit geldt vooral voor projecten met grondverzet / bouwrijp maken en wegeaanleg. De civieltechnische markt voor kunstwerken (bruggen, duikers, viaducten) stijgt minder sterk⁹.

Aangezien vooral Westergouwe veel civieltechnische werkzaamheden bevat en hier sprake is van voorbelasten, bouwrijp maken en wegeaanleg is deze prijsindex aangehouden.



Voor toekomstige prijsontwikkeling wordt aangesloten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook in de commissie BBV (notitie grondexploitaties 2016) als basis wordt gehanteerd.¹⁰ Dit percentage ligt beperkt hoger dan de inflatie zoals voorspeld in de Middellange Termijnverkenning 2018-2021 van het CPB. Die voorspelt een inflatie van circa 1,6%. De inflatie zal voor de korte termijn (2019) hoger zijn als gevolg van de fiscale maatregelen zoals gepresenteerd op Prinsjesdag 2018: verhoging BTW tarief op o.a. levensmiddelen en de verhoging van de energiebelasting. Als gevolg hiervan zal de inflatie voor 2019 circa 2,5% zijn.

Voor Westergouwe zijn de civieltechnische budgetten geïndexeerd op basis van wat is bepaald in de SOK. De civieltechnische budgetten per 01-01-2019 zijn vastgelegd in de Begroting van Projectbureau Westergouwe 2019, die door de Stuurgroep is vastgesteld.

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%).

BTW

Het Btw-tarief is 21%.

⁹ CBS GWW inputprijsindex 2010=100

¹⁰ notitie grondexploitaties 2016, commissie BBV maart 2016



2.5 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.

De grondbedrijfsactiviteiten gaan op basis van de inventarisatie en QuickScan voorlopig niet door de ondernemerspoort, omdat niet wordt voldaan aan het winstcriterium. De gemeentelijke grondexploitaties zijn al langere tijd verlieslatend en zullen dat voorlopig ook nog blijven. Jaarlijks wordt de situatie rondom het grondbedrijf opnieuw beoordeeld aangezien voordelen en tegenvallers, maar ook het afsluiten of openen van grondexploitatiecomplexen de Goudse situatie kunnen veranderen. In maart 2019 zijn de gemeentelijke Vpb analyses van de grondexploitaties gecontroleerd via een externe second opinion (belastingjaren 2016, 2017 en 2018) waarbij geen sprake was van belastingplicht.

Zodra in de toekomst winsten worden verwacht, zal tijdig een openingsbalans voor het grondbedrijf worden opgesteld.

Doordat de grondexploitatieactiviteiten vooralsnog niet door de ondernemerspoort gaan is de geprognosticeerde VPB druk nihil. De gemeente doet uiteindelijk als één geheel aangifte. Mogelijk ontstaan er wel verliezen of winsten bij andere ondernemersactiviteiten. Bij de jaarrekening wordt voor de gemeente Gouda bepaald of er sprake is van een aangifteplicht en eventueel belastingafdracht.



3 Voorzieningen en weerstandsvermogen

In dit hoofdstuk is op hoofdlijnen het effect van het MPG 2019 op het weerstandsvermogen beschreven. Voor detailonderbouwingen wordt verwezen naar de toelichting per project en naar de bijlage: het managementoverzicht.

3.1 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 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 MPG, 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.

3.2 Mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo

Voor projecten met een vastgestelde grondexploitatie én een nadelig eindsaldo moet in Gouda een voorziening worden getroffen voor het eindsaldo op eindwaarde¹¹. 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 totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31-12-2018 bedraagt € 5,49 miljoen. De totale mutatie in de voorzieningen voor nadelige grondexploitaties als gevolg van de verbeteringen bij de diverse exploitaties € 0,44 miljoen voordelig.

3.3 Samenvatting effect op weerstandsvermogen

Het resultaat van voorzieningen en afboekingen is € 0,44 miljoen voordelig.

¹¹ 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

projectomschrijving

Het is de ambitie van Gouda in Westergouwe een duurzame en waterrijke wijk te ontwikkelen. 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 bovendien inspeelt op de kenmerken van de locatie. De ambitie van Westergouwe is:

- Van Westergouwe een uitgesproken 'Goudse wijk' te maken.
- Ontwikkeling van woonmilieus waarin het aspect water op verschillende manieren wordt beleefd.
- Van Westergouwe een wijk te maken die optimaal inspeelt op de kenmerken van de plek.

stand van zaken

Westergouwe is volop in ontwikkeling. Fase 1 is vrijwel gereed.

Voor fase 2 is de verkoop gestart en zal de bouw naar verwachting starten in het 4e kwartaal.

Voor fase 3 zal in het 2e kwartaal 2019 het Stedenbouwkundig plan worden vastgesteld.

planning

1e helft 2019:	bouwrijpmaken en verkoop fase 2, opstellen Stedenbouwkundig plan fase 3
2e helft 2019:	start bouw 2e fase
2019-2021:	woningproductie 2e fase
2019 - 2022:	grondverbetering 3e fase
2e helft 2020:	grondverkoop 3e fase
2021:	start bouw 3e fase



4.2 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.

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.

Er resteren nog twee bouwkvelds, waarvan één bouwkveld inmiddels door de NS middels een tender is vergeven. De gemeentelijke kavel tussen de bioscoop en het nieuwe kantoor van de Rabobank is beschikbaar voor de gewenste woningbouwontwikkeling.

stand van zaken

Het kantoor van de Rabobank Hollandse IJssel is eind 2018 opgeleverd.

Er is een start gemaakt met het aanpassen van het bestemmingsplan voor de Spoorzone (verruiming) waardoor tevens woningbouw mogelijk wordt gemaakt op de twee nog te bebouwen kvelds. Het verruimde bestemmingsplan wordt eind 2019 van kracht.

NS heeft haar kavel eind 2018 getenderd. Op deze locatie zal een hotel in combinatie met woningbouw verrijzen. In het eerste kwartaal van 2019 zal de NS een erfpachtovereenkomst met de partij afsluiten die de tender heeft gewonnen. Vervolgens zal middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de winnende partij een start gemaakt worden met de ontwikkeling. Op zijn vroegst kan eind 2020 een start worden gemaakt met de bouw van deze ontwikkeling.

De gemeente is voornemens de grond tussen de bioscoop en de Rabobank in 2019 te verkopen.

planning

- In 2019 wordt een nieuw (ruimer) bestemmingsplan van kracht;
- In 2019 zal een start gemaakt worden met het ontwerpproces voor NS kavel;
- Verkoop grond gemeentelijk kavel tussen Rabobank en Bioscoop in 2019.



Rabobank



Cinema Gouda



Entree treinstation Gouda



Huis van de stad

4.3 Middenwillens

projectomschrijving

Middenwillens ligt ten noorden van de wijk Goverwelle, tussen de Reeuwijkse plassen en de spoorweg Rotterdam/Den Haag – Utrecht. Tot 2003 was de ontwikkeling tot een kantoor- en bedrijfsterrein het uitgangspunt. Door de instortende kantorenmarkt is besloten tot wijziging van deze bestemming naar woningbouw. Het huidige stedenbouwkundige plan is het gevolg van een wedstrijd uitgeschreven in 2004 voor herontwikkeling van deze locatie. Eind 2006 is de Realiseringsovereenkomst met Slokker Vastgoed gesloten. Door de kredietcrisis en tegenvallende verkoop is dit plan echter niet gerealiseerd. In 2011 is een nieuwe Vaststellingsovereenkomst gesloten met Slokker. Op grond van deze overeenkomst ontwikkelt Slokker 50% van het plangebied en verkoopt de gemeente de overige gronden aan andere partijen. De datum van levering van de grond en de verkoopprijs zijn vastgesteld. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met een civiele aannemer.

stand van zaken

Slokker heeft inmiddels de woningen opgeleverd. Ook de 3 fases met koopwoningen in het gemeentelijk plandeel zijn inmiddels opgeleverd. De bouw van 24 sociale huurappartementen is gestart en wordt medio 2019 opgeleverd. Van de vijf bouwkvavels voor particuliere bouwers zijn er drie verkocht. Eind 2019 worden door ProRail nooddeuren in het geluidsscherm aangebracht.

planning

Woonpartners Midden-Holland levert medio 2019 de huurwoningen op. Daarna kan Mourik Groot-Ammer de laatste activiteiten in het kader van woonrijpmaken uitvoeren. Eind 2019 zal ProRail is een bestaande spoorvrije periode de werkzaamheden aan het geluidsscherm uitvoeren.



Figuur 1: plangebied Middenwillens (gemeentelijk deel)



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 gemeente grondposities 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 vertrekpunt.

5.1 Toegepaste instrumenten in 2018

De ontsluiting voor autoverkeer binnen het project Gedenklaan is aangepast van de Voorwillenseweg naar de Gedenklaan. Daarbij zijn hernieuwde financiële afspraken vastgelegd in een allonge op de bestaande overeenkomst. Gemeente profiteert van een toekomstige waardegroei van VON prijzen (grondquote methode). Wel is daarbij overeengekomen dat prijsstijging bij woningen door een aantoonbare verduurzaming (energie) van deze nabetalingsregeling is uitgezonderd (aantoonbare relatie tussen investering in duurzaamheid en de meeropbrengst).

Bij het project Zuidelijk Stempel Oost is grond aan Mozaïek Wonen uitgegeven voor de bouw van sociale huurwoningen. Hierbij is de grondprijs voor sociale huur (grondprijzenbrief 2018) toegepast en is een suppletiebepaling opgenomen voor toekomstige waardeontwikkeling bij mutaties in huurniveaus en/of toekomstige verkopen.

Bij het project Zuidelijk Stempel Oost is grond aan Woonpartners Midden-Holland uitgegeven voor de bouw van sociale huurwoningen. Hierbij is de grondprijs voor sociale huur (grondprijzenbrief 2018) toegepast. Woonpartners Midden-Holland heeft vanwege de verwerving en sloop van koopwoningen aan de Eendrachtsweg veel geïnvesteerd. Bij de grondverkoop is een suppletiebepaling opgenomen voor toekomstige waardeontwikkeling bij mutaties in huurniveaus en/of toekomstige verkopen.