



Meerjarenperspectief grondexploitaties 2020

Stand per 31 december 2019
gemeente Gouda



colofon

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

versie

versie april 2020

informatie

afdeling CVO: Andries Kooistra

inhoud

1	inleiding	5
1.1	doel	5
1.2	leeswijzer	5
1.3	disclaimer	5
2	marktontwikkelingen en indexen	6
2.1	woningmarkt	6
2.2	bouwnijverheid	7
2.3	commercieel vastgoed	8
2.4	grondprijzen	8
2.5	grond-, weg- en waterbouw	9
2.6	rekenrente	9
2.7	overige kosten	9
2.8	vennootschapsbelasting	10
3	voorzieningen	11
3.1	toelichting: afboeken of treffen voorziening	11
3.2	mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo	11
3.3	samenvatting effect op de voorzieningen	11
4	toelichting actieve exploitaties	12
4.1	Westergouwe	13
4.2	Spoorzone	14
5	af te sluiten grondexploitaties	15
5.1	Middenwillens	16
6	toepassing instrumenten grondbeleid	17
6.1	toegepaste instrumenten in 2019	17

1 inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2019. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2019 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.

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 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 bij de nota grondbeleid 2017 inclusief de hiermee beoogde resultaten.

1.3 disclaimer

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties is geschreven in de periode voor het Corona-virus (februari 2020). De huidige situatie rond het Corona-virus is ongrijpbaar en onvoorspelbaar. Alle aandacht gaat momenteel uit naar het inperken van de besmettingsgraad. Hiervoor zijn diverse maatregelen ingesteld, die een grote impact hebben op de economie en de maatschappij. De uiteindelijke omvang van deze impact wordt grotendeels bepaald door de duur van de maatregelen. Mogelijk kan de impact iets worden beperkt door steunmaatregelen vanuit de overheid. Op dit moment is hierover echter nog geen zinnig woord op te schrijven. Hierdoor zijn voorspellingen zoals opgenomen in het MPG 2020 inmiddels zeer onzeker geworden.

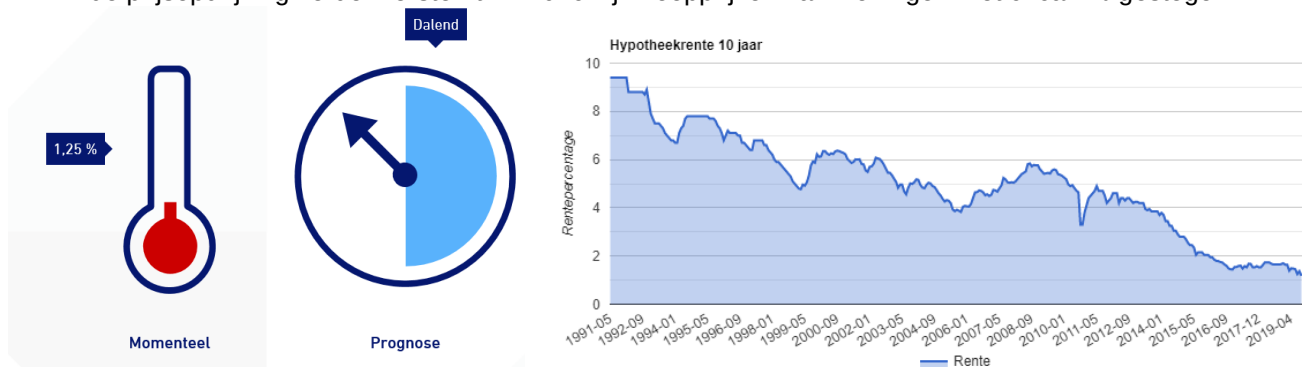
2 markontwikkelingen en indexen

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

De woningprijzen zijn volgens de NVM ¹ in het afgelopen jaar met gemiddeld 7% gestegen. De gemiddelde VON (Vrij op Naam) prijs (Nederland) ligt inmiddels hoger dan de prijzen voor de kredietcrisis (2008) en heeft daarmee een recordhoogte van circa 313.000 euro bereikt. Het laatste kwartaal is sprake van een afvlakking. Het aanbod aan bestaande (5% minder) woningen daalt, vooral door het gebrek aan geschikt aanbod. Bij de nieuwbouwwoningen daalt het aantal bouwvergunningen, waardoor dit aanbod schaars wordt.

De hypotheekrente is al jaren laag en lijkt langjarig laag te blijven als gevolg van de recentelijk doorgevoerde renteverlaging (meer negatief) door de Europese Centrale Bank². In combinatie met het opnieuw starten van het Europese inkoopprogramma voor risicovolle leningen zal de kapitaalmarktrente laag blijven. Dit werkt door in de spaarrentes en de hypotheekrentes. Investeren van spaargelden is een interessant alternatief geworden. De lage rentes en het geringe aanbod hebben een prijsopdrijvend effect. Als gevolg hiervan heeft de Nationale Hypotheekgarantie de grenzen moeten verruimen, hetgeen de prijsopdrijving verder versterkt. In 2019 zijn kooprijzen van woningen met circa 7% gestegen.



Vooral goede jaren '30 woningen zijn gewild. Bij nieuwbouw wordt de consument kieskeuriger en veeleisender. De verkooptijden voor nieuwbouw nemen toe, terwijl de verkooptijden in de bestaande bouw nog altijd dalen. De betaalbaarheid van woningen staat door de lage rente onder druk. De gemiddelde woningprijs in Gouda is volgens het CBS sterk gestegen. Vooral de betaalbare woningvoorraad is hierdoor kleiner geworden, dit is vooral een probleem voor starters of toetreders.



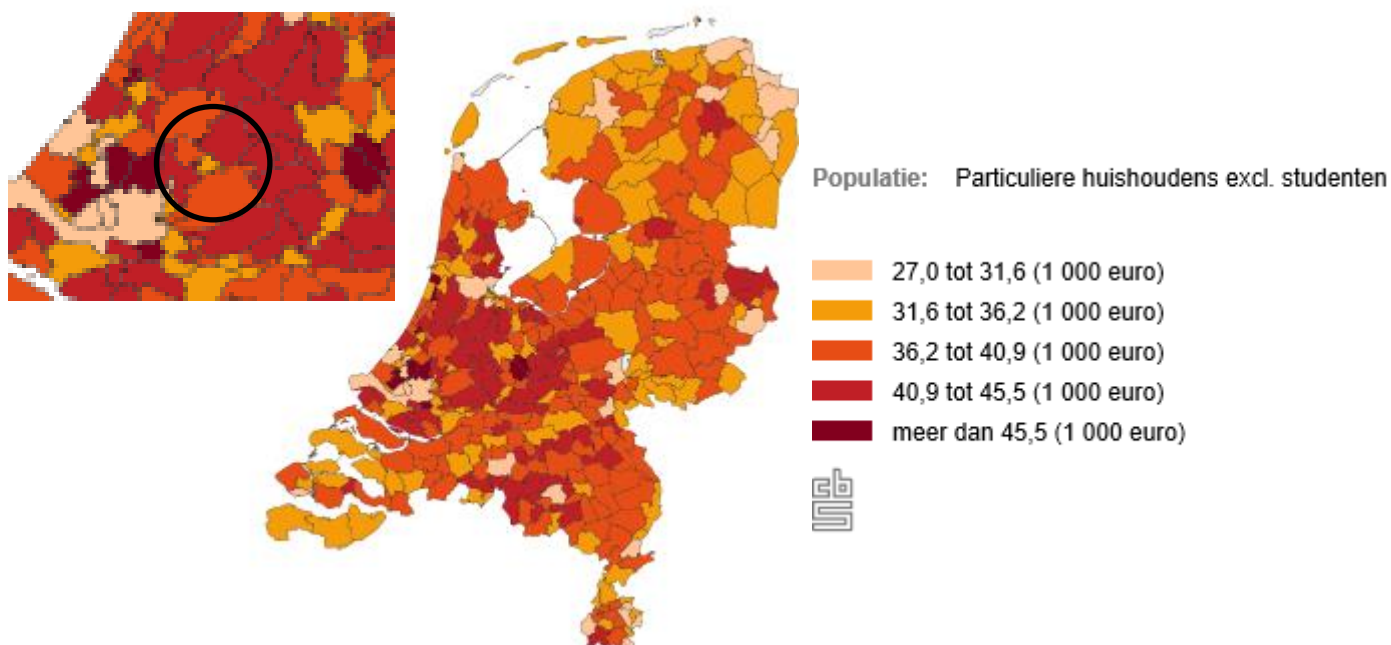
¹ NVM woningmarktcijfers 3^e kwartaal 2019

² ECB besluit 12 september 2019

Door het toevoegen van goedkope en middeldure woningen wordt het direct beschikbare aanbod vergroot. Een ander middel is het verruimen van het aanbod dure woningen om daarmee een doorstroming te stimuleren. De meeste gezinswoningen worden op dit moment bewoond door “empty nesters”³, stellen waarvan de kinderen het huis uit zijn. De verhuisbereidheid bij deze groep is klein.

Vereniging Eigen Huis⁴ publiceert iedere maand in de vorm van een barometer het consumentenvertrouwen voor de kopersmarkt van woningen. Het consumentenvertrouwen is de afgelopen 2 jaar gedaald van een optimistische 120 punten naar een neutrale 100 punten. Starters zijn daarbij negatiever dan de doorstromers. De financierbaarheid van de woningen is daarbij gunstig, maar de koopkansen zijn gering waardoor enerzijds (te) hoog wordt geboden en anderzijds geïnteresseerde kopers moeten afhaken en het vertrouwen verliezen.

Betaalbaarheid is in Gouda een belangrijk thema. Het gemiddelde inkomen in Gouda ligt lager dan in de ons omringende gemeenten⁵. Rondom de grote steden als Rotterdam, Den Haag en Utrecht ontstaan cirkels van gemeenten met hoge inkomens. In Utrecht zijn die hogere inkomens goed merkbaar door de verhoudingsgewijs hogere woningprijzen op de Utrechtse Heuvelrug. Gouda ligt ingesloten tussen deze woningmarkten. Hierdoor is sprake van een prijsopdrijvend effect vanuit het ons omringend aanbod, terwijl het gemiddelde inkomen en daarmee de maximale hypotheekwaarde in Gouda juist lager ligt. Hierdoor ontstaat scheefgroei. Hoge opbrengstverwachting bij projectontwikkelaars versus een moeizame verkoop door financieringsproblemen. In Gouda lijkt in het hoogste segment de top van de woningmarkt te zijn bereikt. Aanpassing van het product (prijs-kwaliteit) lijkt noodzakelijk om voldoende woningaanbod voor Goudse burgers te organiseren.



2.2 bouwnijverheid

Bouwkosten stijgen op dit moment sterk. Het betreft deels een inhaalslag doordat aannemers in de voorafgaande periode geen of geringe winstmarges hanteerden. Verder is er een grote vraag naar personeel en bouwmaterialen in combinatie met een zeer gering aanbod / krapte. Veel vakspecialisten (metselaar, timmerman etc.) zijn gedwongen ZZP-er geworden waardoor de beschikbaarheid minder vanzelfsprekend is. Vanwege de krapte en onderlinge concurrentie stijgen de tarieven.

³ RIGO Ouderenmonitor 2018 mei 2018

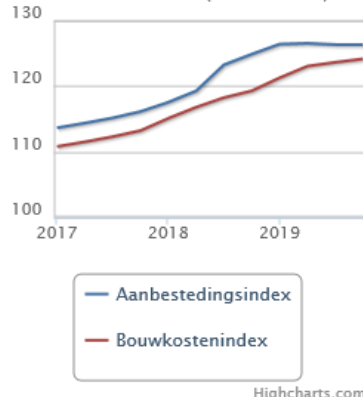
⁴ Eigen Huis Marktindicator september 2019

⁵ CBS Inkomen per gemeente en wijk (13 november 2018)

Toch lijkt er sprake van een afvlakking bij de bouwkosten. Dit wordt veroorzaakt door de onzekerheid over toekomstige orders – vergunningverlening ligt deels stil door de Stikstof en grotere bouwlocaties worden uitgesteld vanwege de strenge eisen rondom PFAS. De eerste bouwbedrijven gaan daardoor failliet, hetgeen de druk op de resterende bouwbedrijven vergroot. De impact van het Corona-virus is op dit moment niet in te schatten. Daardoor vormen toekomstige bouwkosten een grote onzekerheid.⁶

Bouwkostenindex

Periode: 2017 – 2019 (2007 = 100)



Indexcijfers bouwkosten 2017-2019

		2017	2018	2018 kw 3	2018 kw 4	2019 kw 1	2019 kw 2	2019 kw 3
CBS ¹								
Woningen nieuw	2015=100	103,9	106,5	107,2	107,5	108,7	108,9	110,8
GWW	2015=100	107,8	111,7	112,3	114,5	113,2	114,4	115,7
BDB ¹								
Woningen nieuw	apr 2012=100	106	109	110	110	111	111	113
GWW nieuw	apr 2012=100	101	103	104	104	104	105	106
MBK ¹								
Kantoren nieuw	jan 2014=100	104,0	107,7	108,6	109,5	110,2	111,0	111,8
Scholen renovatie	jan 2014=100	103,8	107,1	108,3	109,2	109,9	110,3	110,9
Risicoregeling ¹								
RWU materiaal	jan 1994=100	161,1	166,2	167,3	167,4	170,6	171,1	
GWW loonkosten	nov 1995=100	180,3	186,2	187,2	188,5	187,1	187,1	

¹ indexcijfers: periodegemiddelden

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

2.3 commercieel vastgoed

De transformatie van bestaand commercieel- en zorgvastgoed zet door.

Partijen staan vanwege de verplichte energie-labels voor kantoorgebouwen voor de keuze om te investeren in verbeteringen of te kiezen voor sloop en nieuwbouw. Het CBS⁷ meldt bijvoorbeeld dat door transformatie in het jaar 2018 in Nederland 13.000 woningen zijn toegevoegd, maar dat dit vooral kleine woningen betreft. Dergelijke vraagstukken vragen om een duidelijke agenda en visie vanuit gemeenten. Belangrijk bij de transformatie naar bijvoorbeeld wonen is de toekomstige kwaliteit van de woonomgeving, de invloed van wonen op hindercirkels en de robuustheid / toekomstbestendigheid van het aanbod – is hier in de toekomst voldoende vraag naar. Het ontwikkelperspectief Spoorzone draagt daaraan bij.

De kantorenmarkt in Gouda is stabiel. Er zijn verhuisbewegingen waarbij partijen de stad verlaten maar er vestigen zich ook nieuwe partijen binnen de stad. Voor een groot deel betreft dit een vervangingsvraag en is relatief weinig sprake van groei. Toch is de interesse in Gouda als vestigingsplaats gegroeid.

De bouwkosten stijgen, de huren zijn stabiel. Vanwege de lage rentes nemen beleggers genoeg met lagere rendementen waardoor de grondprijzen stabiel zijn⁸.

Rondom bedrijfsmatig onroerend goed is de belangstelling voor vestiging in de regio groot. Er worden regelmatig nieuwe bedrijven geopend en voor bouw kavels is belangstelling. Bedrijven investeren weer in groei. Door het diverse aanbod kunnen bedrijven makkelijk doorschuiven naar grotere panden. De grondprijzen stijgen als gevolg van deze sterke vraag.

2.4 grondprijzen

Gemeenten zijn een belangrijke partij voor de verkoop van bouw kavels en bouwgrond. De grondwaarde voor wonen wordt residueel bepaald en is het resultaat van VON prijzen en bouwkosten. De hoge VON prijzen worden daardoor gedempt door de sterke bouwkostenstijging. Er bestaat een grote onzekerheid over het toekomstige verloop van de VON prijzen in relatie tot het woonproduct alsmede de bouwnijverheid in relatie tot PFAS en Stikstof. Hierdoor bestaat geen eenduidig beeld voor de grondprijzen. Voor de komende periode wordt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel gekozen voor een

⁶ Bouwkostenkompas.nl

⁷ Transformaties op de woningmarkt, 2012 t/m 2018 – CBS 23 oktober 2019

⁸ Marktconforme grondprijzen Spoorzone Gouda – Stec 1 april 2019

grondprijs die conform middellange termijn inflatie zal stijgen. De impact van het Corona-virus is op dit moment niet in te schatten.

Grondprijzen	
2020	2 %
2021	2 %
2022	2 %
2023 ev	2 %

2.5 grond-, weg- en waterbouw

De civieltechnische markt groeit na enkele stabiele jaren. Toch is de onzekerheid groot als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State over stikstof en de strenge PFAS normen. Meerdere overheden laten bouwprojecten voorlopig stilleggen in afwachting van nieuwe wet- en regelgeving. De impact van het Corona-virus is op dit moment niet in te schatten. Daardoor is de toekomstige prijsontwikkeling bij deze sector onduidelijk. Het CBS⁹ heeft over de periode juli 2018 en juli 2019 een prijsstijging van 3% gemeten. Voor 2019 en verder verwacht Metafoor in de Residex¹⁰ 2^e kwartaalmonitor 2019 een prijsstijging van 3%. Deze stijging ligt hoger dan de verwachtingen uit 2018.

GWW	
2020	3 %
2021	3 %
2022	2 %
2023 ev	2 %

2.6 rekenrente

De rente voor grondexploitatie is voor het jaar 2020 vastgesteld op 3%. De rente is daarmee gelijk aan het rentepercentage in 2019. 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. Daarom is het langjarig rentepercentage vastgesteld op 3%.

2.7 overige kosten

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 grondexploitatie 2016) als basis wordt gehanteerd.¹¹ Dit percentage ligt beperkt hoger dan de inflatie zoals is voorspeld in de Middellange Termijnverkenning 2018-2021 van het CPB. Het CPB¹² voorspelt een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 1,2% en een inflatie van 2,6% voor 2019 (hoger BTW tarief) en 1,3% voor 2020. Ook de Nederlandse Bank streeft naar een inflatie van maximaal 2% per jaar.

- 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.

⁹ Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2010 = 100

¹⁰ Infographic Metafoor Kwartaal 2

¹¹ notitie grondexploitatie 2016, commissie BBV maart 2016

¹² Augustusraming 2020 CPB (augustus 2019)

2.8 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 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

In dit hoofdstuk is op hoofdlijnen het effect van het MPG 2020 op de voorzieningen 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 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.

3.2 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 eindwaarde¹³. 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 31-12-2019 bedraagt € 2,6 miljoen. De totale mutatie in de voorzieningen voor nadelige grondexploitaties als gevolg van de verbeteringen bij de diverse exploitaties € 2,9 miljoen voordelig.

3.3 samenvatting effect op de voorzieningen

Het resultaat van voorzieningen en afboekingen is € 1,28 miljoen voordelig.

¹³ 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 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 vrijwel gereed.

Fase 2 is in verkoop en de bouw is gestart.

Voor fase 3 zal medio 2020 het Stedenbouwkundig plan worden vastgesteld.

planning

- 2020: verkoop fase 2,
grondverbetering en vaststellen bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan fase 3
- 2021: start verkoop fase 3, start bouw fase 3, start voorbereidingen fase 4
- 2022: bouw fase 3

risico's

Voor de 1e fase is het grootste deel van de kosten en opbrengsten gerealiseerd en is er vrijwel geen risico meer. Voor de 2e fase worden de risico's lager, doordat de gronden voor het grootste deel getenderd of verkocht zijn. Voor fase 3 is begin 2019 het contract voor de grondverbetering gesloten en zal in 2021 de grondverkoop starten.



Figuur 1: Plangebied eerste fases



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 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 2019 is het Ontwikkelperspectief Spoorzone opgesteld en ter inzage gelegd.

Er resteren nog twee bouwkvavels, waarvan één bouwkvavel inmiddels door de NS middels een tender is vergeven. De gemeentelijke kavel tussen de bioscoop en het kantoor van de Rabobank is gegund 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 in combinatie met woningbouw verrijzen. Medio 2020 hoopt de NS een erfpachtovereenkomst met de partij af te sluiten die de tender heeft gewonnen. Vervolgens zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de winnende partij worden afgesloten, waarna het bestemmingsplan kan worden aangepast. Waarschijnlijk kan in de tweede helft van 2021 een start worden gemaakt met de bouw van deze ontwikkeling.

De gemeente heeft de grond tussen de bioscoop en de Rabobank in optie uitgegeven aan een woningcorporatie. Op deze kavel worden ruim 150 woningen gerealiseerd. De noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Naar verwachting kan medio 2021 met de bouw van de woningen worden gestart.

planning

- In 2020 worden contracten gesloten tussen NS, gemeente en ontwikkelaar van de hotelkavel;
- In 2020 wordt een nieuw (ruimer) bestemmingsplan voor kavel 2 van kracht.
- 2021 start bouw van de laatste twee projecten
- Eind 2022 / begin 2023 oplevering

risico's

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



Figuur 2: plangebied spoorzone

5 af te sluiten grondexploitaties

De categorie “**af te sluiten**” betreft de grondexploitaties die, administratief gezien, worden afgesloten.

Dat betekent dat de grond is verkocht en alle of vrijwel alle kosten gemaakt zijn. In enkele gevallen is er nog sprake van kleine restwerkzaamheden of incidentele advisering. Voor dergelijke werkzaamheden wordt een nazorgbudget gereserveerd.

Ook projecten waarbij er geen reëel perspectief meer bestaat op herontwikkeling of waarbij de oorspronkelijke basis is komen te vervallen, passen in de categorie “**af te sluiten**”.

5.1 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. Het project is in 2019 afgerond en opgeleverd.

stand van zaken

Slokker heeft inmiddels de woningen opgeleverd. Ook het gemeentelijke deel is vrijwel volledig opgeleverd; er zijn nog 2 bouwkavels aan de Achterwillenseweg beschikbaar. Eind 2019 heeft ProRail nooddeuren in het geluidsscherm aangebracht. De gemeente laat nog 6 bruggen plaatsen en er wordt nog een opstelplaats voor brandweerwagens gerealiseerd.

Voor de laatste afrondende werkzaamheden is een kostenraming opgesteld.

planning

De afrondende werkzaamheden worden in 2020 uitgevoerd, waarna het saldo van het nazorgbudget wordt verrekend met het resultaat.

risico's

De laatste vrije bouwkavels zijn relatief groot, waardoor deze kavels niet voor iedereen financieel haalbaar zijn. De belangstelling voor de kavels is niet groot, maar de makelaar is optimistisch over de mogelijkheden tot verkoop.



Figuur 3: plangebied Middenwillens (gemeentelijk deel)



6 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.

6.1 toegepaste instrumenten in 2019

Gunningmavo

Het project Gunningmavo / Gouwekanaalzone is een project in het kader van de wijkontwikkeling in Korte Akkeren. De woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland zijn gezamenlijk eigenaar van het voormalige schoolgebouw. Gemeente is eigenaar van de Gymzaal. Beide gebouwen zijn inmiddels gesloopt. partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarbij 63 sociale huurwoningen met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente heeft de grond onder de gymzaal verkocht tegen de sociale grondprijzen uit de grondprijzenbrief. Gemeente heeft geen suppletiebepaling toegepast, omdat de kosten voor inrichting van de openbare ruimte inclusief een uitgebreide vergroeningsopgave en een brug naar de dijk langs het stroomkanaal voor rekening van de woningcorporaties komen.