

Meerjarenperspectief grondexploitaties 2021

Stand per 31 december 2020
gemeente Gouda



colofon

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

versie

versie april 2021

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
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
4.2	Westergouwe	13
4.3	Spoorzone	14
5	toepassing instrumenten grondbeleid	15
5.1	toegepaste instrumenten in 2020	15

1 inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2020. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2020 en vormen beiden op gebied van grondexploitaties een twee-eenheid.

1.1 doel

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 vijfde hoofdstuk beschrijft de projecten.

In hoofdstuk vijf 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 markontwikkelingen en indexen

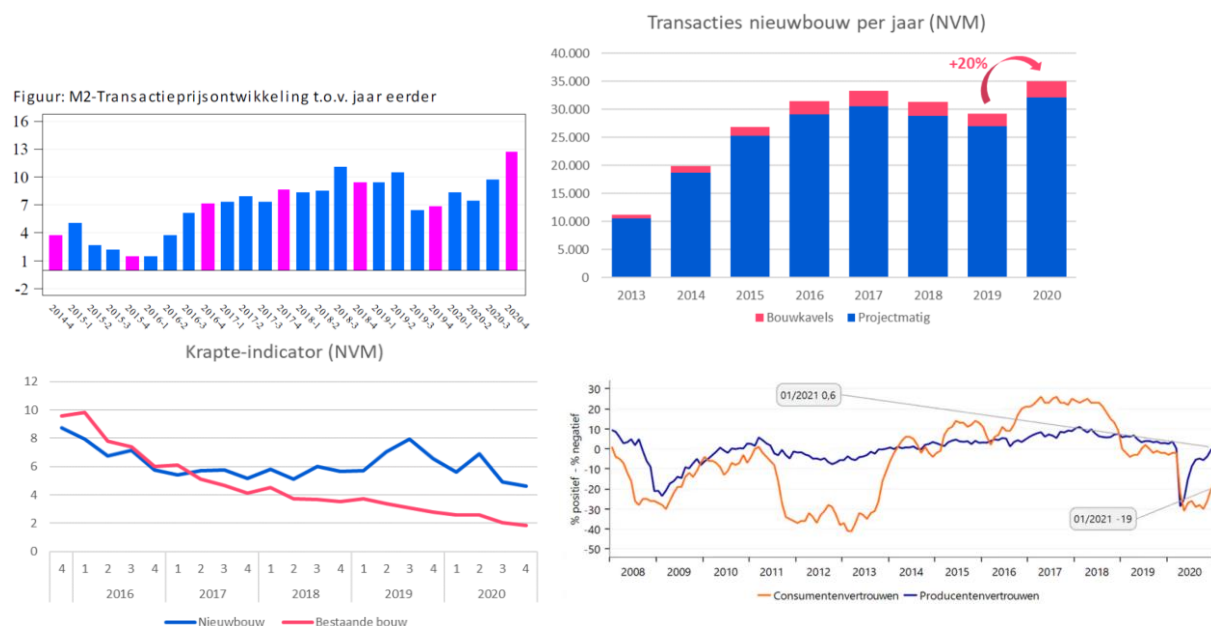
Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitaties. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt bepaald door de resterende looptijd van de grondexploitatie en de nog te maken omzet. In Gouda is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gekozen voor compacte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

2.1 woningmarkt

De vraag naar woningen is groot. Daarnaast blijft het beschikbare aanbod achterlopen. Het aanbod nieuwbouwwoningen is vooral klein vanwege de beperkingen door Stikstof regels¹. Naar verwachting blijft dit nog even zo.

Woningen zijn flink in prijs gestegen

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)² meldt kwartaal na kwartaal verkooprecords. De prijzen van vrijstaande woningen stijgen met gemiddeld 12% en de prijzen voor tussenwoningen met ruim 10%. Dit zijn landelijke cijfers en worden deels gekleurd door de veranderingen van het verkochte product. Een woning uit 2018 is anders dan een woning uit 2020. Dit heeft te maken met gewijzigde bouwregelgeving en klimaatdoelstellingen.



Betaalbaarheid staat onder druk

De Rabobank³ en de ABN AMRO bank voorspellen een afvlakking van de groei in woningwaardes. Die afvlakking heeft te maken met de toegenomen werkloosheid. Hierdoor staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. Dit effect zal niet overal in Nederland even groot zijn. Vooral in gebieden met een structureel tekort aan beschikbare woningen, zal de impact van de gestegen werkloosheid op de waarde van woningen klein zijn.

De werkloosheid zal wel de druk op de betaalbaarheid van woningen doen toenemen. De wachtlijsten van woningzoekenden in het sociale en middeldure segment zullen oplopen. Gemeenten waaronder Gouda proberen in projecten het aandeel betaalbare woningen te vergroten.

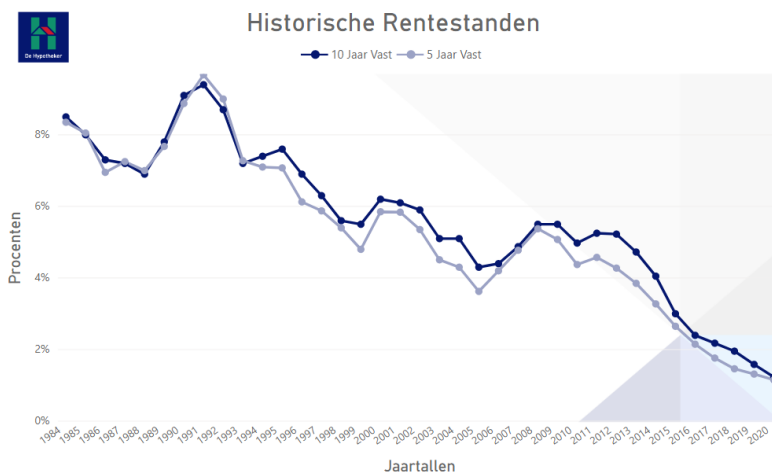
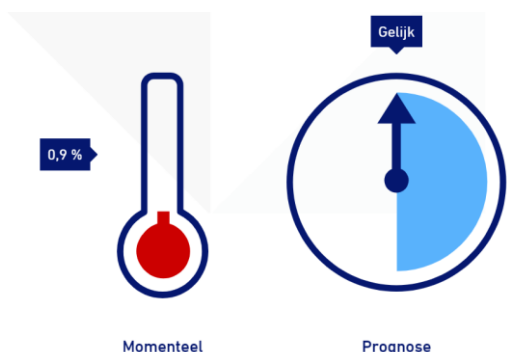
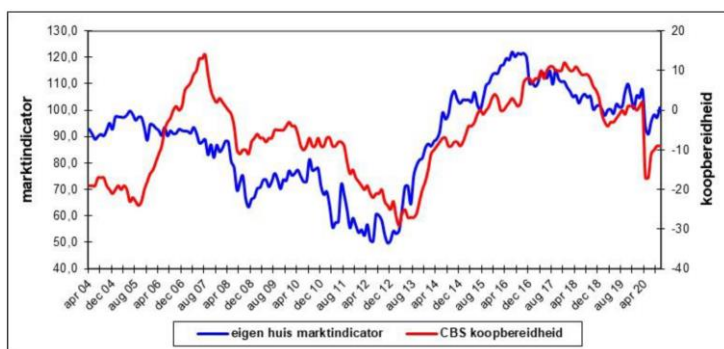
¹ Kwartaalcijfers nieuwbouw, 4e kwartaal 2020 | NVM

² Transactiecijfers NVM regio Gouda, 4e kwartaal 2020 | NVM

³ Kwartaalbericht woningmarkt, 10 december 2020 | Rabobank Nederland

Consumentenvertrouwen in woningmarkt is groot

De TU Delft doet in opdracht van de vereniging Eigen Huis onderzoek naar het vertrouwen van huiseigenaren in de woningmarkt via de Woningmarktmonitor⁴. Uiteindelijk worden verschillende indicatoren (vraag, aanbod, hypotheekrente, betaalbaarheid, verhuiscapaciteit) gebundeld tot een tevredenheidscijfer, waarbij 100 gelijk is aan neutraal. Komt het getal onder 100 dan heeft de gemiddelde consument geen vertrouwen. Ligt het getal boven de 100, dan kijkt de gemiddelde woonconsument met vertrouwen naar de woningmarkt. In maart was er vanwege de LockDown sprake van een dalend vertrouwen. Inmiddels is het vertrouwen terug op het niveau voor Corona. De woningprijzen blijven stijgen, de verkooptijden zijn kort (korter dan in 2019) als gevolg van het schaarse aanbod en de grote vraag.



Hypotheekrente blijft laag

De analyses van ABN AMRO⁵ bank verwachten dat de hypotheekrente voorlopig laag zal blijven. De coronacrisis heeft veel invloed op de economieën binnen de Europese unie. De LockDown en andere maatregelen treffen diverse branches. De Europese centrale bank probeert via kapitaalinjecties een krimp van de economie te voorkomen. Hierdoor daalt de rente.

De eerste signalen van economisch herstel zijn zichtbaar. Na de start van de vaccinatiecampagnes is het vertrouwen bij beleggers groot. De aandelenmarkten stijgen, wat betekent dat er weer geïnvesteerd wordt. Toch blijft het herstel voorzichtig en kwetsbaar. Hierdoor zal steun vanuit de Europese centrale bank nodig zijn. Daarmee lijkt er voorlopig geen rentestijging te komen.

Voorals 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.

⁴ Eigen Huis marktindicator 3e kwartaal 2020, oktober 2020 | TU delft i.o.v. vereniging Eigen Huis

⁵ Woningmarktmonitor, 8 oktober 2020 | economisch bureau ABN AMRO

2.2 bouwnijverheid

De bouwkosten stijgen op dit moment nog sterk.⁶ Dat komt door de wijzigingen in het bouwbesluit (BENG), de effecten van Stikstof en het gebrek van arbeidskrachten. Door Stikstof is bij meerdere projecten in 2019 vertraging ontstaan. Inmiddels is, door een pakket aan maatregelen waaronder de verlaging van de maximumsnelheid naar 100 km/u en ingrepen in de agrarische sector, woningbouw weer mogelijk. Hierdoor lag de woningbouwproductie van 2020 ongeveer 15% hoger dan voorgaande jaren. Door deze inhaalslag voor woningbouw is de vraag naar en de druk op bouwbedrijven en onderaannemers toegenomen. Schaarste drijft de prijs op.

Daarnaast is het product aan verandering onderhevig. De veranderingen hebben te maken met energiegebruik, maar ook met nieuwe eisen als gevolg van circulair en natuur inclusief bouwen. Hierdoor worden andere keuzes gemaakt voor verwarming van woningen, het verwarmen van tapwater, isolatie etc. Daarnaast worden er andere materialen toegepast (gerecyclede materialen of producten die op termijn te recycleren zijn). Deze producten kennen een andere basisprijs, waardoor de woningen niet alleen door indexatie maar ook door prijswijziging duurder worden.



⁶ Kerncijfers woningmarkt, 28 januari 2021 | Bouwend Nederland

2.3 commercieel vastgoed

De exacte gevolgen van de crisis op de vastgoedmarkt moeten nog blijken. Hoe langer het duurt om het virus onder controle te krijgen, en hoe strenger de maatregelen zijn, des te groter worden de effecten.⁷ Hierdoor kunnen de parameters en indexen gemakkelijk fluctueren of sterk wijzigen.

detailhandel

De detailhandel wordt zwaar getroffen door de Corona Crisis. Bij de eerste LockDown gingen veel winkels dicht. In die periode daalden de aankopen. Veel kleding- en schoenenwinkels bleven met onverkochte voorraden zitten. Bij de tweede LockDown was winkelsluiting een verplichting. Consumenten zochten een toevlucht naar onlineshopping. Vooral zelfstandigen hebben hier veel last van. Vaak hebben deze winkeliers geen webshop. Corona zal daardoor een grote invloed hebben op de winkelstraten. De leegstand zal verder toenemen. Op de langere termijn moeten winkelhuren dalen om de leegloop te stoppen. Lagere huren hebben weer invloed op investeringen in gebouwen en de buitenruimte. Alleen historische binnensteden met de combinatie van horeca en winkels en steden met grote internationale winkelketens zullen sterk terugkomen uit de crisis. Andere steden moeten inzetten op het concentreren / verkleinen van winkelcentra, omzetten van winkels naar woningen en het verbeteren van bereikbaarheid en parkeren.

kantoren

De behoefte aan nieuwe / vervangende kantooruimte is momenteel gering. Bedrijven focussen op de primaire werkprocessen, waarbij werknemers vooral thuis werken. Nederland is met thuiswerken een wereldwijde koploper. Thuiswerken zal ook na Corona blijven bestaan. Het combineren van werk en privé blijkt een groot voordeel, waarbij de meeste mensen inmiddels een geschikte thuiswerkplek hebben gemaakt en een balans hebben gevonden via tijdonafhankelijk werken.

Kantoren worden op termijn meer vergaderlocaties en ontmoetingsplekken. Deze veranderende behoeften zullen van invloed zijn op locatiekeuze en kantoorinrichting. Met name locaties dichtbij OV of snelwegen maar ook locaties in binnensteden zullen populair worden.

bedrijven

De vraag naar bedrijfsruimte is redelijk constant gebleven. Dat geldt niet voor alle branches in gelijke mate, maar in verschillende bedrijfstakken wordt geïnvesteerd in productieprocessen en huisvesting. Bij het intergemeentelijke bedrijfsterrein Gouwe Park zijn inmiddels alle beschikbare bouwkvavels in optie uitgegeven.

2.4 grondprijzen

Gemeenten zijn een belangrijke partij voor de verkoop van bouwkvavels en bouwgrond. De grondwaarde voor wonen wordt residueel bepaald en is het resultaat van VON prijzen en bouwkvakosten. De hoge VON prijzen worden daardoor gedempt door de sterke bouwkvakostenstijging⁸. Er bestaat een grote onzekerheid over het toekomstige verloop van de VON prijzen in relatie tot het woonproduct en ook 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 grondprijs die volgens middellange termijn inflatie zal stijgen.

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

⁷ Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, december 2020 | De Nederlandse Bank

⁸ OUTLOOK 2021 grondexploitaties, december 2020 | Metafoor RO

2.5 grond-, weg- en waterbouw

De civieltechnische markt is een laat cyclische markt, waardoor de indexcijfers met vertraging marktontwikkelingen tonen. In 2019 kreeg de civieltechnische branche te maken met PFAS-richtlijnen, waardoor grondverzet bemoeilijkt werd. Ook stikstofregels zorgen voor vertraging bij grotere werken. Hierdoor neemt de werkvoorraad af en daarmee de krapte. Verwachting wordt dat hierdoor scherpere aanbestedingsresultaten mogelijk zijn. Hoewel de directe kosten stijgen kan als gevolg van aanbestedingen toch een daling van de aanneemsom ontstaan⁹.

Het effect van Corona op het civieltechnische werk is beperkt. De LockDown en de anderhalve meter samenleving hebben weinig invloed, aangezien afstand houden in combinatie met de grotere werktuigen relatief eenvoudig is. Waar wel risico's ontstaan is bij werken in opdracht van overheden. Door de steunmaatregelen komen met name de gemeenten voor keuzes te staan. Mogelijk worden investeringen in de infrastructuur uitgesteld.

Daarmee zijn de vooruitzichten diffuus. Een prijsstijging als gevolg van hogere materiaalkosten, personeelskosten etc. lijkt reëel. Toch de terugloop in orders dit effect dempen. Daarmee is een voorzichtige prijsstijging in lijn met inflatie logisch.



GWW

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

⁹ Kerncijfers inframarkt, 28 januari 2021 | Bouwend Nederland

2.6 rekenrente

De rente voor grondexploitaties is voor het jaar 2020 vastgesteld op 2,42%. Vanaf 2021 en verder wordt gerekend met het percentage van 2,4%. De rente is daarmee lager dan 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 2,40%. Gemeente Gouda werkt bij negatieve grondexploitaties met verliesvoorzieningen op eindwaarde. Hierdoor wordt er in praktijk niet gerekend met een rente voor netto contante waarde (NCW). Deze rente is overigens gesteld op 2%.

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 grondexploitaties 2016) als basis wordt gehanteerd.¹⁰ Dit percentage ligt beperkt hoger dan de inflatie zoals is voorspeld in de Middellange Termijnverkenning 2018-2021 van het CPB. Het CPB¹¹ 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.

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.

¹⁰ notitie grondexploitaties 2016, commissie BBV maart 2016

¹¹ Augustusraming 2020 CPB (augustus 2019)

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 eindwaarde¹². 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 31-12-2020 bedraagt € 2,6 miljoen. Er heeft in 2020 geen mutatie plaatsgevonden in de voorziening voor nadelige grondexploitaties.

3.3 samenvatting effect op de voorzieningen

Het resultaat van voorzieningen en afboekingen is neutraal.

¹² 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.

4.2 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 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.

planning

2021: start verkoop fase 3,
start bouw fase 3,
start voorbereidingen fase 4
2022-2025: 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 2^e 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 al in 2021 de grondverkoop starten.



Figuur 1: Plangebied eerste fases



4.3 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 bouwkavels, waarvan één bouwkavel 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 (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 samenspraak 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 de tweede helft van 2022 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. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Naar verwachting kan in het eerste kwartaal van 2022 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 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 vertrekpunt.

5.1 toegepaste instrumenten in 2020

Winterdijk 12-14

De locatie aan de winterdijk is een voormalige schoollocatie. De school is jaren geleden gesloopt, waarbij de fundering is blijven liggen. Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen, realiseert Mozaïek Wonen prefab huurwoningen voor de duur van tenminste 10 jaar. Deze zogeheten tijdelijke woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers. Vanuit de crisis- en herstelwet is ontheffing verleend voor tenminste 10 jaar, waarbij partijen ernaar streven deze periode met zeker 5 jaar te verlengen.

De tijdelijke woningen hebben een minimale levensduur van 25 jaar en zijn vrijwel volledige recyclebaar. De woningen zijn kleiner dan reguliere woningen. Daarmee is de minimale grondwaarde van € 10.000 per woning te hoog. Dit minimumbedrag is losgelaten, waarbij wel de rekenmethodiek voor sociale woningbouwgrond is gehanteerd. De kavel is in erfpacht uitgegeven.