

Meerjaren- perspectief grondexploitaties 2023

Stand per 31 december 2022
- openbaar -

colofon

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

versie

versie april 2023

informatie

afdeling CVO: Andries Kooistra

Inhoudsopgave

1	inleiding	3
1.1	doel	3
1.2	leeswijzer	3
2	marktontwikkelingen en indexen	4
2.1	woningmarkt	4
2.2	bouwnijverheid	6
2.3	commercieel vastgoed	7
2.4	grondprijzen	8
2.5	grond-, weg- en waterbouw	9
2.6	rekenrente	11
2.7	overige kosten	11
3	resultaten actieve grondexploitaties	12
3.1	verliesvoorziening	12
3.2	voorbereidingskredieten	12
3.3	nazorgbudgetten	12
3.4	winstnemen	12
3.5	investeringsbudget	13
3.6	vennootschapsbelasting	13
4	voorzieningen	14
4.1	toelichting: afboeken of treffen voorziening	14
4.2	mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo	14
5	toelichting actieve exploitaties	15
5.1	Westergouwe	16
5.2	Spoorzone	18
6	toepassing instrumenten grondbeleid	20
6.1	speerpunten grondbeleid	20
6.2	toegepaste instrumenten in 2022	20

1 inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2022. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2022 en vormen beiden op gebied van grondexploitaties een twee-eenheid.

1.1 doel

Inzicht wordt gegeven in de volgende zaken:

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

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

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

1.2 leeswijzer

Het tweede hoofdstuk geeft een schets van de situatie op de Goudse woningmarkt en kantorenmarkt en de vertaling daarvan naar de gehanteerde indexen in de grondexploitaties. Hoofdstuk drie vat de financiële resultaten van de grondexploitaties in 2022 samen.

Het vierde hoofdstuk vormt de financiële vertaling van de resultaten naar de jaarrekening. Het hoofdstuk begint met een toelichting op de systematiek van afboeken en het treffen van een voorziening. Het vijfde hoofdstuk beschrijft de stand van zaken van de projecten.

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

2 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

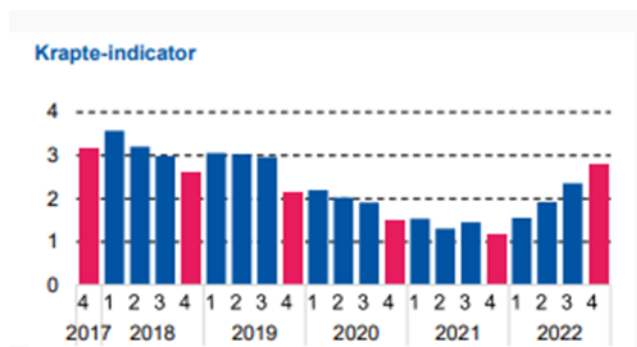
Na een periode van sterk oplopende woningprijzen heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. Begin dit jaar waren de eerste signalen van een afkoelende woningmarkt al op te merken. Stabiliserende woningprijzen en een sterk oplopende (hypotheek)rente vonden al vroeg in het jaar plaats. De economische onzekerheid is gedurende het jaar steeds verder toegenomen, met de Oekraïne-oorlog en de gevolgen daarvan als een van de voornaamste oorzaken. Hoewel er op jaarbasis nog sprake is van een lichte stijging van de woningprijzen, is de verwachting dat de woningprijzen zullen dalen. De hoge rente zet de financierbaarheid van woningen voor particulieren en bouwprojecten voor beleggers stevig onder druk.

In de regio Gouda zijn in 2022 8% minder woningen verkocht dan in 2021, met grote uitschieters; de verkoop van tweekappers en vrijstaand is met een derde gedaald. De verkoop van appartementen en hoekwoningen is juist gestegen. De transactiepreizen zijn voor alle woningtypen gedaald, ook de m2-prijzen zijn gemiddeld met 1,3% gedaald. Een tussenwoning kost € 366.000. Bij nieuwbouw is de verkoopprijs met circa 6% gestegen, waardoor een gemiddelde woning circa € 498.000 kost.

Het aanbod is daarentegen sterk gestegen. In alle woningtypen werden factor 1,2 meer woningen aangeboden.

Dit alles leidt tot een wijziging in de krapte-indicator: een potentiële koper heeft de keus uit 2,8 woningen waar dat in 2021 nog 1,2 woningen was. Ook het verschil in vraagprijs en verkoopprijs is sterk afgenomen, hoewel er nog steeds meer betaald wordt dan de vraagprijs. Dit is in 55% van de transacties het geval.

In Gouda zijn in 2022 233 woningen opgeleverd en 726 in aanbouw. Van de opgeleverde woningen is het merendeel een eengezinswoning. Van de in aanbouw zijnde woningen is het merendeel appartement met een woonoppervlak tussen de 51 en 100 m². Om aan de vraag te voldoen is de wens om jaarlijks gemiddeld 360 woningen toe te voegen.



Figuur 1: krapte-indicator NVM regio Gouda

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt daalt wederom ten opzichte van het voorafgaande kwartaal onder de woonconsumenten. De score op de Marktindicator neemt in het vierde kwartaal van 2022 af tot een score '73' ten opzichte van de score '98' in het vierde kwartaal van 2021. Met name de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige kooprijsoontwikkeling (lees beperktere stijging of daling) en vooral de huidige en door hen verwachte rentestijging liggen hier aan ten grondslag. De invloed van de globale ontwikkelingen in de economie en op de financiële markten als gevolg van de oorlog in Oekraïne is hierin duidelijk te herkennen¹.

Eigen Huis Markt Indicator



Figuur 2: markt indicator vereniging Eigen Huis

De huizenprijzen zullen in 2023 dalen, is de verwachting van de grote Nederlandse banken:

- Rabobank: in 2023 dalen de huizenprijzen naar verwachting met 3,0 procent, gevolgd door nog eens 1,5 procent in 2024²
- ABN AMRO: past raming huizenprijzen in 2023 aan van +2,5 procent naar -2,5 procent³.
- ING: verwacht een lichte prijsdaling van ongeveer 4,5% vanaf de prijspiek in augustus (2022, red.) tot en met het einde van 2023⁴.

De verkoop van nieuwbouwwoningen staat onder druk. Door de stijgende bouwkosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw, waardoor nieuwe woningen relatief duur zijn geworden. Met als gevolg een sterke terugval van de verkoopcijfers. De belangstellenden voor een nieuwbouwwoning gaan niet meer automatisch over tot aankoop. De lange wachttijd tot oplevering, het bedrag dat de oude woning moet opbrengen en het moment waarop die in verkoop gezet moet worden zorgt voor onzekerheid. De kosten van overbrugging zijn, door de gestegen rente, hoog waardoor ook de leencapaciteit voor een nieuwbouwwoning minder wordt.

¹ <https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator#/>

² <https://www.rabobank.nl/kennis/d011335760-ondanks-dalende-huizenprijzen-blijft-betaalbaarheid-van-woningen-voorlopig-een-probleem>

³ <https://www.abnamro.com/nl/nieuws/huizenprijzen-dalen-naar-verwachting-met-2-5-procent-in-2023>

⁴ <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/nederlandse-woningmarkt>

De aangeboden 10-jaars hypotheekrentes (zonder NHG) zijn tussen januari en oktober ongeveer 3,5%-punt gestegen. Belangrijke oorzaken zijn de hogere inflatieverwachtingen in het eurogebied en de verkrapping van het monetaire beleid. Zo is de ECB gestopt met het (netto) opkopen van obligaties en heeft ze verdere renteverhogingen aangekondigd om de hoge inflatie tegen te gaan. Vanwege de hogere rentes, lijkt een verdere daling van de woningprijzen waarschijnlijk. De rentestijging zorgt ervoor dat het aankoopbudget van woningkopers gemiddeld namelijk tientallen duizenden euro's lager uitvalt.

Voor de grondexploitaties van Gouda betekent deze ontwikkeling op de nieuwbouw woningmarkt dat de grondprijzen onder druk staan. De grondprijzen van vrije sector woningen worden namelijk residueel bepaald, waarbij de VON-prijzen vermindert met de bouwkosten en btw leidt tot de grondprijs. Op de bouwkosten wordt hierna ingegaan.

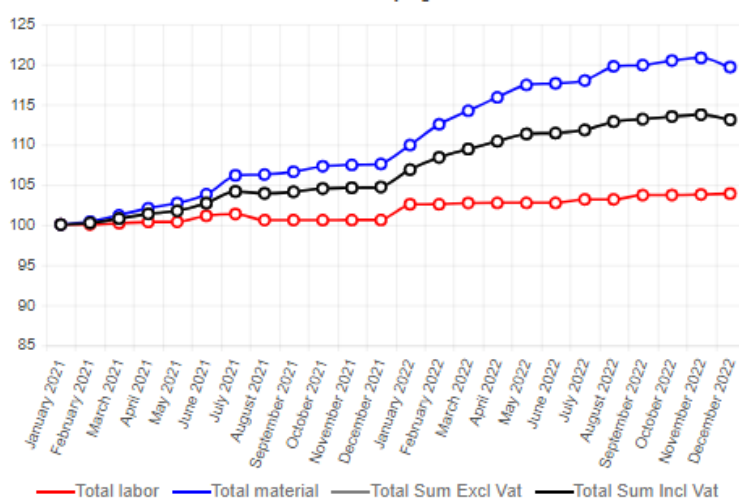
2.2 bouwnijverheid

In de eerste elf maanden van 2022 zijn de bouwkosten volgens de CBS-index met 8,5% gestegen, met name vanwege de sterk gestegen materiaalkosten. Door de huidige inflatie ligt voor 2023 nog een ruime toename van de loonkosten in de lijn der verwachting. Volgens AT Osborne⁵ stijgen de bouwkosten in 2023 nog 4% tot 5%. Hierna zullen de prijzen de lange termijnstijgingen de inflatie volgen, 2% tot 3% per jaar.

De woningbouwkosten zijn als gevolg van de materiaal- en personeelstekorten harder gestegen dan verwacht. Ook voor 2023 wordt een stijging van de woningbouwkosten verwacht. Op (middel)lange termijn zal de stijging van de woningbouwkosten gaan afvlakken.

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

Metafoor verwacht⁶ voor 2023 een prijsstijging van circa 4-8%, voor 2024 en 2025 3-5% en voor de jaren erna 2%.



Figuur 3: prijsindexcijfer bouw nieuwbouw (CBS)

⁵ <https://www.consultancy.nl/nieuws/43627/prijsstijging-van-bouwkosten-neemt-af-door-normaliserende-markt>

⁶ Outlook grondexploitaties 2023, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (december 2022)

2.3 commercieel vastgoed⁷

Na een spoedig herstel uit de coronacrisis leidt de economische onzekerheid tot voorzichtigheid bij beleggers. De aanvangsrendementen van commercieel vastgoed zijn nog laag, maar lopen licht op. Met name op toplocaties blijft de vraag naar commercieel vastgoed onverminderd hoog. Op deze locaties zullen de grondprijzen nog licht kunnen toenemen. De economische onzekerheid leidt tot een laag consumentenvertrouwen, waardoor de bestedingen zullen teruglopen. Dit zal met name merkbaar zijn in de retailsector. Ook voor bedrijfsruimten en kantoren op niet-toplocaties zijn de vooruitzichten minder positief.⁸

Winkels en horeca

De detailhandelsbranche is vrij breed. Hieronder worden supermarkten en speciaalzaken gerekend, maar ook bouwmarkten, kledingwinkels, warenhuizen en boetieks. Winkels en horeca vallen van crisis in crisis. Na het opheffen van de coronamaatregelen in maart 2022 herstellde de markt. Maar helaas kwam niet veel later de oorlog in Oekraïne. De energieprijzen stegen hard en zo ook de inkooprijzen van specifieke producten en grondstoffen. Dit raakt ondernemers, waaronder bakkers, viszaken en snackbars. Ook personeelstekorten en stijgende lonen spelen mee. De belangrijke vraag is of consumenten de hogere prijzen accepteren. Eind 2022 zien we dat de consument wel meer geld uitgeeft, maar minder koopt. Vooral elektronicawinkels en meubelverkopers hebben hier last van. De onzekerheid onder ondernemers sijpelt langzaam door naar het winkelvastgoed. Toch is het perspectief van de winkelvastgoedmarkt niet slecht. Zo is in veel gebieden de leegstand beperkt en blijven consumenten altijd op zoek naar ontspanning en vermaak. Dit biedt op termijn kansen.

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

Kantoren

Op de kantorenmarkt is er twijfel. Het aanbod daalde de afgelopen jaren maar de toekomst blijft onzeker. Vooral door thuiswerken. Grotere bedrijven omarmen hybride werken vaker dan kleinere. Daardoor zijn er minder grote gebruikerstransacties van 2.500 m² of meer, maar wel meer kleine transacties. Per saldo komen er langzaam meer vierkante meters vrij op de markt. Dit overschot hoeft geen probleem te zijn omdat er voldoende vraag is naar hoogwaardige kantoren op goede plekken. De belangrijkste trend van dit jaar is dat er meer vraag is naar duurzame panden. Omdat de energielasten lager zijn, maar ook omdat in 2023 de C-labelplicht voor kantoren gaat gelden. Elk kantoor moet dan minimaal energielabel C hebben. Veel kantoren hebben dat niet op tijd geregeld. Dit zijn vooral kantoren aan de onderkant van de markt. Beleggers van deze niet-duurzame kantoren moeten dus snel in actie komen.

Gouda heeft nagenoeg geen gronden voor kantoorlocaties in uitgifte binnen de grondexploitaties.

Bedrijfsruimten en logistiek

In 2022 was er veel vraag naar bedrijfsruimten. Deze vraag blijft voorlopig hoog door structurele trends en groei van e-commerce en de circulaire economie. Ook worden veel outsourced werkzaamheden weer naar ons of een buurland gehaald, het zogeheten reshoring en nearshoring. Wel is er op steeds meer locaties krapte maar dit komt niet alleen door de hoge vraag.

⁷ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011337094-vastgoedsector-blik-op-2022-en-2023>

⁸ Outlook Grondexploitaties 2023, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (december 2022)

Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren bedrijfslocaties herbestemd tot woningen, maar onvoldoende nieuwe plekken bestemd voor de vestiging van bedrijven. En op plekken waar wel ruimte is, ontstaat meer weerstand. Lokale bewoners willen vooral verdozing voorkomen: de onpersoonlijke blokkendozen van distributie- en datacentra in het landschap. Eind 2022 zien we dat bedrijvigheid toch meer aandacht krijgt. De overheid ziet nu in dat dit nationale probleem moet worden aangekaart en heeft hiervoor de contouren van het programma werklocaties opgesteld.

Gouda profiteert nauwelijks van de groei in vraag naar bedrijfsgrond, vanwege het ontbreken van locaties.

2.4 grondprijzen

Zoals onder 2.1 Woningmarkt en 2.2 Bouwnijverheid gesteld, is de verwachting voor 2023 dat de woningprijzen gaan dalen en de woningbouwkosten gaan stijgen. Dit leidt tot lagere residuele grondwaarden en een (theoretische) daling van de grondprijzen. De transactieprizen van bouw kavels zijn, na een periode van stijgingen, aan het stabiliseren.

Op 29 november 2022 is de grondprijzenbrief 2023 vastgesteld. De vaste grondprijzen blijven wederom ongewijzigd. In 2023 staat een herziening van het grondbeleid op de agenda, waarbij de effectiviteit en marktconformiteit van het grondbeleid zal worden geëvalueerd. Vanwege deze geplande evaluatie is er voor gekozen om in 2021 en 2022 geen wijzigingen door te voeren.

Voor koopwoningen wordt de methode van residueel rekenen gehanteerd. Bij deze methode is de grondwaarde het verschil tussen verkoopwaarde zonder btw en de stichtingskosten⁹ zonder btw.

De bouwkosten van woningen zijn als gevolg van de schaarste aan materialen, hogere loonkosten en stijgende brandstofprijzen sterk gestegen.

Aan de andere kant zien we ook nog een stijging van de prijzen van nieuwbouwwoningen over 2022¹⁰. Deze stijging zal in 2023 overigens wel afvlakken, is de verwachting van Rabobank¹¹.

De stijging in bouwkosten in combinatie met de afvlakking van de prijsstijgingen van nieuwbouwwoningen zorgt in theorie voor een grondwaardedaling.

Er wordt echter gekozen voor de nullijn, die ook Metafoor voorziet voor de woningmarkt waarin Gouda zit. Immers, in tijden van theoretisch sterke grondprijsstijging wordt deze ook niet volledig toegepast. De grondprijs die in de praktijk wordt toegepast vult de effecten van verandering in VON-prijzen en bouwkosten enigszins af. Door de druk op de woningmarkt zal de vraag op termijn herstellen en de grondprijzen rond het niveau van de gemiddelde inflatie gaan stijgen.

Grondprijzen

2022	0 %
2023	0 %
2024	0 %
2025	1 %
2026 ev.	2 %

⁹ Bouwkosten + bijkomende kosten + algemene kosten + winst & risico

¹⁰ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84064NED/table?ts=1675340589474>

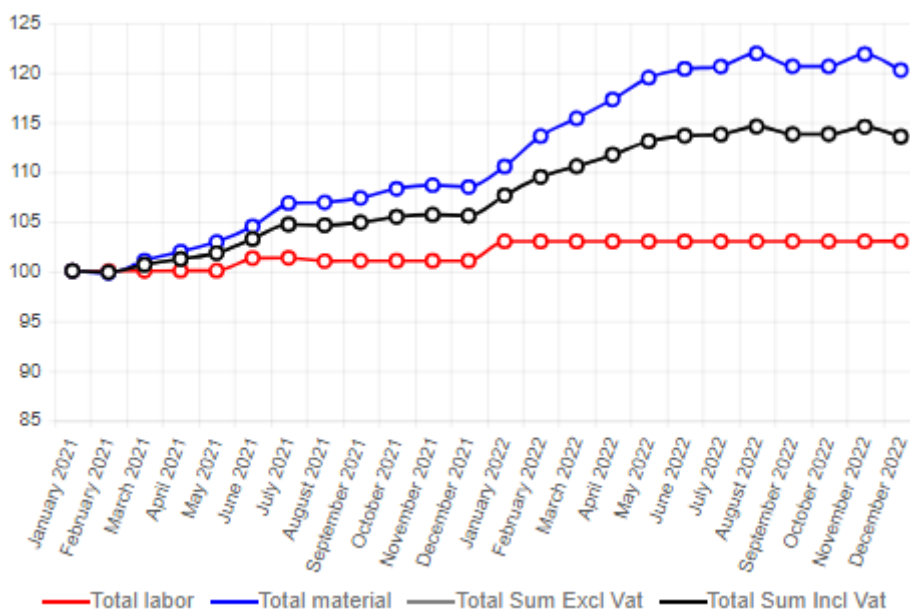
¹¹ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011296949-het-effect-van-stijgende-bouwkosten-op-nieuwbouwprojecten-en-grondprijzen>

2.5 grond-, weg- en waterbouw

De GWW-sector heeft net als de bouwsector te maken met stijgende materiaalkosten en een personeelstekort, daarnaast zorgt de stikstofproblematiek voor vertraging en oplopende kosten in de GWW-sector. Naar verwachting zullen de GWW-kosten op korte termijn blijven stijgen, op (middel)lange termijn zullen de GWW-kosten gaan afvlakken.

De GWW-kostenontwikkeling is vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling. De schaarste aan bouwmaterialen en het personeelstekort is ook op de GWW-sector van toepassing. De hoge energieprijzen hebben de productiekosten van veel bouwmaterialen doen stijgen. Dit geldt met name voor bouwmaterialen waar veel energie nodig is voor productie, zoals gebakken materiaal en staal. De ontwikkeling van de prijzen van bouwmaterialen is sterk afhankelijk van de oorlog in Oekraïne. Hoe langer deze aanhoudt, hoe langer de problematiek omtrent bouwmaterialen zal aanhouden. De schaarste aan bouwmaterialen zal pas afnemen op het moment dat de productieketens onder normale omstandigheden kunnen functioneren.

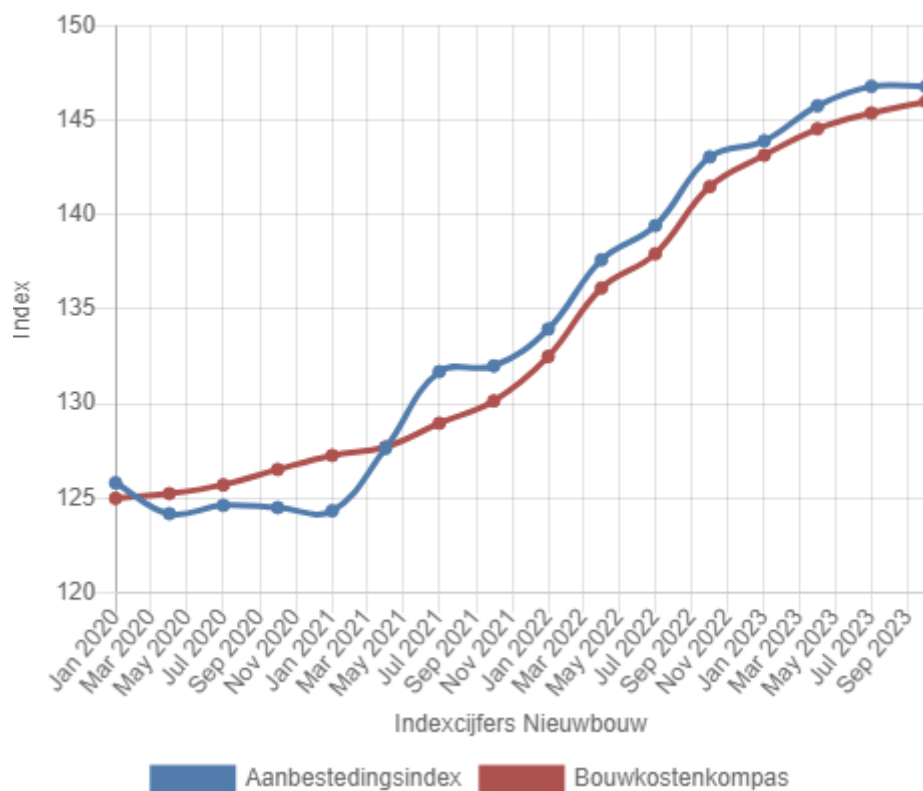
De lonen in de bouw- en infrasector zullen als gevolg van cao-onderhandelingen in januari 2023 met 2,5% stijgen en in juni 2023 nogmaals met 2,5%. De looncomponent weegt minder zwaar in de kostenontwikkeling dan de materiaalcomponent. Voor de bouw- en infrasector gold tot 2 november 2022 een bouwvrijstelling stikstof. De Raad van State kwam op deze datum met de uitspraak dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hierdoor moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de stikstofuitstoot. Dit zorgt voor vertragingen bij het verlenen van vergunningen en hierdoor stijgen de kosten (Bouwtotaal, 2022).



Figuur 4: prijsindexcijfer Grond-, Weg- en Waterbouw (BDB)

De prijzen zijn in een jaar tijd (oktober 2021-oktober 2022) met circa 14,9% gestegen¹². De civieltechnische markt is een laat cyclische markt, waardoor de indexcijfers met vertraging marktontwikkelingen tonen. Op termijn zullen vraag en aanbod beter in balans komen, waardoor de verwachtingen voor de middellange termijn gunstig zijn: herstel richting inflatieniveau.

¹² <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84538NED/table?ts=1673537978747>



Figuur 5: aanbestedingsindex bouwkostenkompas.nl

De nog te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken binnen de grondexploitaties van Gouda zullen als gevolg van deze prijsontwikkeling over 2022 stijgen met 15%. Dit is weliswaar fors hoger dan vorig jaar ingeschat (5%), maar inherent aan de grote prijsontwikkeling die we in 2022 in de GWW-sector hebben gezien.

GWW

2022	15 %
2023	5 %
2024	4 %
2025	4 %
2026	3 %
2027 ev.	2 %

2.6 rekenrente

De rekenrente voor de jaarschijf 2022 (boekwaarde) is vastgesteld op 2,40%. Dit is conform de verwachting. In augustus 2022 is de rekenrente voor grondexploitaties vanaf 2023 vastgesteld op 1,95%. Dit was vorig jaar nog 2,40%. Deze renteverlaging betekent een lagere verwachte rentelast voor beide grondexploitaties waarvan de boekwaarde negatief is (er zijn historisch meer kosten gemaakt dan inkomsten ontvangen).

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording geldt voor de lange termijn rekenrente een bandbreedte van +/- 0,50%. Voor het boekjaar 2022 geldt dat de rekenrente van 1,95% binnen deze bandbreedte blijft en daarmee ongewijzigd is. Voor de komende jaren is de verwachting dat de rente gaat dalen, waardoor voor de jaarschijven 2023 en verder met een lagere rente wordt gerekend.

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

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

2.7 overige kosten

De VTU- en plankosten zullen op korte en middellange termijn nog sterk stijgen. Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave terwijl er op dit moment onvoldoende (ambtelijke) capaciteit beschikbaar is om deze doelstellingen te realiseren. Daarnaast heeft de hoge inflatie een opdrijvend effect op zowel de interne als externe personeelskosten voor gemeenten.

De arbeidsmarkt blijft de komende jaren uiterst krap. Door de krapte en de hoge inflatie nemen de loonstijgingen toe. Naar verwachting loopt de contractloonstijging bij bedrijven op van 2,9% in 2022 naar 5,0% in 2023 en 4,2% in 2024.

Consumentengoederen en -diensten waren in het afgelopen jaar 10,0 procent duurder dan in 2021¹³, vooral door de uitzonderlijke prijsstijging van energie. De inflatie heeft in 2022 naar verwachting haar piek bereikt. Bij de voorziene energieprijzen en overheidsmaatregelen volgt in de komende jaren een minder hoge prijsstijging: 4,9% in 2023 en 5,0% in 2024, het jaar waarin het energieprijzplafond stopt. De kerninflatie (waarin prijsstijgingen van energie en voedsel niet worden meegenomen) blijft hoog door doorwerking van energie-inflatie naar de prijzen van andere goederen en diensten, door de krappe arbeidsmarkt en door de hoge bezettingsgraad van de economie.¹⁴

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

Overige kosten	
2022	3 %
2023	5 %
2024	4 %
2025 ev.	2 %

¹³ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?ts=1676559532892>

¹⁴ <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/persbericht-2022/economie-koelt-af-inflatie-blijft-hoog/>

3 resultaten actieve grondexploitaties

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

Voor het samenvatten van de resultaten moet de kanttekening worden gemaakt dat de resultaten op eindwaarde¹⁵ niet bij elkaar opgeteld mogen worden omdat de projecten verschillende eindwaarden hebben (appels en peren).

3.1 verliesvoorziening

In Gouda wordt niet gewerkt met een zelfstandige grondbedrijfsreserve.

Per project wordt op basis van het verwachte eindsaldo geanticipeerd.

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

3.2 voorbereidingskredieten

Er zijn geen voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld.

3.3 nazorgbudgetten

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

Bolwerk

Bij project Bolwerk is gestart met de realisatie van een woon-zorgcomplex voor mensen met dementie. De gemeente realiseert na oplevering de buitenruimte. Hiervoor is budget beschikbaar.

3.4 winstnemen

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

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

¹⁵ de eindwaarde is het resultaat van kosten en opbrengsten inclusief alle inflatiecorrectie en rente

3.5 investeringsbudget

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

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

3.6 vennootschapsbelasting

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

normaal vermogensbeheer

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

grondbedrijfsfunctie

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

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

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

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

4 voorzieningen

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

4.1 toelichting: afboeken of treffen voorziening

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

In voorgaande MPG's was er sprake van het afboeken van historische kosten. Het afboeken van deze kosten heeft een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitatie omdat de boekwaarde lager wordt.

De principes voor afboeken versus voorzieningen treffen zijn als volgt:

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

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

4.2 mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo

Voor projecten met een vastgestelde grondexploitatie én een nadelig eindsaldo moet in Gouda een voorziening worden getroffen voor het saldo op eindwaarde¹⁶. De eindwaarde betreft alle kosten, opbrengsten, inflatie en rentekosten voor het hele project tot einde looptijd.

De voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31-12-2022 bedraagt € 2,6 miljoen. Er heeft in 2022 geen mutatie plaatsgevonden in de voorziening voor nadelige grondexploitaties.

¹⁶ De meeste gemeenten kiezen voor een voorziening op netto contante waarde. Dit heeft echter een effect op de begroting omdat de voorziening jaarlijks opgehoogd moet worden met de rentetoevoegingen.

5 toelichting actieve exploitaties

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

Jaarlijks worden de actieve grondexploitatie geactualiseerd. Dan wordt een beoordeling gemaakt van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, de nog-te-maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten, inzichten in planning en marktontwikkelingen.

Voor een project met een nadelig saldo wordt een voorziening op eindwaarde getroffen ten laste van de Algemene Dienst. Een voordelig saldo wordt met de voorgeschreven POC-methode verrekend met de Algemene Dienst.

5.1 Westergouwe



Figuur 6: Plangebied eerste fases



Westergouwe

toelichting

projectomschrijving

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 inspelt op de kenmerken van de locatie.

stand van zaken

Westergouwe is volop in ontwikkeling. Fases 1 en 2 zijn gereed. Voor fase 3 is nu in aanbouw en deze fase loopt door tot en met 2026. In 2023 wordt gewerkt aan het Stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor Fase 3b. Woningbouw in deze fase is voorzien in 2025-2026.

planning

2023:	Bouw fase 3 Opstellen Stedenbouwkundig plan en Bestemmingsplan fase 3b start planvorming fase 4 en verder
2023-2026:	bouw fase 3
2025 – 2026:	bouw fase 3b

risico's

Voor de 1e en 2e fase is het grootste deel van de kosten en opbrengsten gerealiseerd en is er vrijwel geen risico meer. Voor de 3e fase worden de risico's lager, doordat de gronden voor het grootste deel getenderd of verkocht zijn. Voor Westergouwe Overig zijn er zowel risico's aan de opbrengstenzijde als kostenzijde. Die risico's zijn zoveel mogelijk binnen de grondexploitatie verwerkt. Omdat de plannen voor Westergouwe-Overig de komende jaren in deelplannen verder worden uitgewerkt kan bij die uitwerking ook ingespeeld worden op die risico's.



Figuur 7: Masterplan 2.0

5.2 Spoorzone



Figuur 9: impressie Koploper



Figuur 8: impressie hotelkavel (bron ABC)



Rabobank



Cinema Gouda



Entree treinstation Gouda



Huis van de stad

Figuur 10: plangebied spoorzone

Spoorzone

toelichting

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, software-ontwikkelaar Technolution, een openbare parkeergarage, de bioscoop, een stationskap en de Rabobank Hollandse IJssel.

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

De grondexploitatie Spoorzone heeft uitsluitend betrekking op het gebied tussen Rabobank en Technolution. Dit is deelgebied C1 uit de grote gebiedsontwikkeling Spoorzone (periode 2007-2012).

De grondexploitatie Spoorzone heeft dus geen directe relatie met het ontwikkelperspectief Spoorzone.

Er resteerden in deelgebied C1 nog twee bouwkvavels. Eén bouwkvavel is in eigendom bij NS. Het andere kvavel (tussen de bioscoop en het kantoor van de Rabobank) was eigendom van de gemeente. Dit kvavel is in 2021 verkocht.

stand van zaken

De NS is eigenaar van een bouwkvavel tussen het Huis van de Stad en de stationsterminal. Voor deze locatie is een openbare ontwikkelwedstrijd georganiseerd. NS heeft in 2018 uit deze plannen een keus gemaakt. De winnende partij heeft plannen voor een hotel (ca 100 kamers) in combinatie met circa 60 woningen. De gemeente heeft in 2022 een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaar gesloten voor verdere planuitwerking. Partijen streven ernaar om in 2023 het geldende bestemmingsplan te wijzigen. Hiervoor wordt medio 2023 een anterieure overeenkomst gesloten. Start bouw is voorzien in 2024.

De gemeente heeft de grond tussen de bioscoop en de Rabobank verkocht aan een woningcorporatie. Eind 2022 is gestart met de bouw van 156 sociale huurwoningen. Deze locatie heeft de werknaam Koploper gekregen.

planning

- In 2022 is gestart met de bouw van 156 sociale huurwoningen
- Verwachte oplevering van de sociale huurwoningen is voorzien in de zomer van 2024
- Anterieure overeenkomst voor hotelkvavel medio 2023
- Herziening bestemmingsplan hotelkvavel in 2023
- Startbouw hotelkvavel 2024 – oplevering eind 2025.

risico's

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

6 toepassing instrumenten grondbeleid

Het gemeentelijke grondbeleid is vastgelegd in de nota grondbeleid, het handboek grondzaken en de grondprijzenbrief. In 2017 is de nota grondbeleid 2017-2021 vastgesteld. In de nota grondbeleid zijn meerdere speerpunten benoemd. In het MPG wordt jaarlijks terugkoppeling gegeven op het toepassen van instrumenten binnen projecten. Ijkpunt is het aangaan van een anterieure / realisatie overeenkomst.

6.1 speerpunten grondbeleid

- 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 grondverkopen. Jaarlijks wordt via het Meerjarenperspectief Grondexploitatie melding gemaakt van projecten waarbij instrumenten uit het handboek grondzaken zijn toegepast. Het aangaan van afspraken in overeenkomsten is daarbij het uitgangspunt.

6.2 toegepaste instrumenten in 2022

Janssen de Jong projectontwikkeling is gestart met de realisatie van project Livingstonepark op de locatie van het voormalig verpleeghuis Bloemendaal. Op deze locatie komen 41 vrije sector koopwoningen. De ontwikkelaar heeft ingestemd met de realisatie van 18 sociale huurwoningen.

Omdat de ontwikkelaar met het project van 59 woningen onder het vorige woonbeleid niet verplicht was sociale huur te realiseren, is de minimale exploitatieduur beperkt tot 10 jaar in plaats van 25 jaar.

Inmiddels heeft een Goudse woningcorporatie de woningen gekocht. De corporatie is wel bereid om deze woningen minimaal 25 jaar in exploitatie te nemen.

Voor het project is daarnaast de hardheidsclausule voor groen toegepast doordat in het project compenserend dakgroen wordt toegepast en hagen worden geplant voor biodiversiteit.