

Commissie Bestuur: 27 november 2023
Steller: Jan de Koning
Technische vragen: Nota Grondbeleid
Griffier: Jacoline Holdijk
Datum indiening: 22 november 2023

Vragen:

1. Veel projecten van woningcorporaties (inbreidingslocatie) worden in Gouda gesubsidieerd vanuit het budget Versnelling Woningbouw. Verhoging van de grondprijzen zal ongetwijfeld zorgen voor vertraging, terwijl iedereen versnelling nastreeft. Kan worden aangegeven op welke manier invulling is gegeven aan deze passage gedurende de afgelopen vijf jaar?
(Hoe vaak subsidie is verstrekt, welke projecten, welke bouwondernemingen en/of woningbouwcorporaties)
2. Verrekening van oppervlak (verkoop en aankoop) is bijvoorbeeld niet toegestaan. Gemeente betaalt niet voor openbaar gebied (hooguit symbolisch bedrag). Hoe vaak is sprake geweest van een symbolisch bedrag en hoe hoog waren deze bedragen?
3. De gemeente wil een actievere rol bij ontwikkelingen van grond die niet van de gemeente is; in de voorfase meedenken over kansen en optimalisaties. Daarmee krijgt de gemeentelijke organisatie tijd om zich te richten op de aangepaste rolopvatting. Dat levert op termijn een goede uitgangspositie op, op grond waarvan actief grondbeleid kan worden overwogen. Welke zijn de concrete plannen op basis van deze visie?
Aan welke financiële middelen worden hierbij gedacht (hoogte)? Wordt in dit verband overwogen om met institutionele beleggers in zee te gaan voor het verwerven van gronden en het bouwen van woningen op de gronden?

Antwoorden:

1. Bij het coalitieakkoord 2018-2022 en bij het bestuursakkoord 2022-2026 is budget beschikbaar gesteld voor Versnelling Woningbouw. Voor het budget uit de periode 2018-2022 is het budget volledig toegekend aan projecten. Van het budget uit de periode 2022-2026 is op dit moment een klein deel (minder dan 10 %) toegekend aan projecten. Er zijn meerdere projecten in beeld (oa. Spoorzone en Westergouwe) waarbij een financiële bijdrage voorstelbaar is. Deze projecten zijn nog onvoldoende concreet om te worden opgenomen in het overzicht.

collegebesluit	claims	
4 februari 2020	BJS kavel 2 (Mozaiek Wonen) 156 woningen	-1.443.500
4 februari 2020	Winterdijk 14 (Mozaiek Wonen) ca 60 tijdelijke woningen	-145.327
14 september 2021	Oudenhuis + sociale huur Westergouwe bouwveld 9 (Mozaiek Wonen) 55 woningen	-550.000
14 september 2021	sociale huur schoollocatie Westergouwe bouwveld 8 (Woonpartners Midden-Holland) 40 woningen	-400.000
14 september 2021	wijkontwikkeling Van Heuven Goedhart (Woonpartners Midden-Holland) 61 woningen	-610.000
13 juli 2021	Jac. P. Thijsselaan (Janssen de Jong) ca 70 tijdelijke jongerenwoningen	-40.000
15 maart 2022	wijkontwikkeling Jan Ligthart (Mozaiek Wonen) ca 24 woningen	-240.000
15 maart 2022	sociale huur bouwveld 14 Westergouwe (Mozaiek Wonen) 46 woningen	-400.000
31 mei 2022	Livingstoneparc (Mozaiek Wonen) 18 sociale huurwoningen	-180.000

Figuur 1: coalitieakkoord 2018-2022

collegebesluit	claims	
20 december 2022	Woonpartners MH: sociale huurwoningen A1 west (51 stuks)*	-10.000
20 december 2022	M3 projectontwikkeling: A1 west (250 woningen)	-150.000
20 december 2022	M3 projectontwikkeling: voorfinancieren leges omgevingsvergunning A1 west	-1.000.000
eind december 2023	M3 projectontwikkeling: terugbetalen legesfactuur A1 west	1.000.000
20 december 2022	M3 projectontwikkeling: rentelasten uitgestelde betaling leges	-50.000
3 oktober 2023	Mozaiek Wonen: Skeve Huse	-130.890

* vanuit provinciale Knelpuntensubsidie is € 500.000 toegekend

Figuur 2: bestuursakkoord 2022-2026

2. Terug levering van openbaar gebied speelt vooral bij inbreidingslocaties. Ontwikkelaars of woningcorporaties zijn dan eigenaar (geheel of gedeeltelijk) en na oplevering van het project is terug levering openbaar gebied gewenst. Deze afspraak is bij diverse projecten gemaakt, maar een groot deel is nog in voorbereiding, in uitvoering of nog niet terug geleverd. Het symbolische bedrag (koopsom) is bij deze projecten 1 euro exclusief btw, ongeacht het oppervlak.

Bij de volgende projecten zijn deze afspraken gemaakt:

- Fluwelenhof
- Van Heuven Goedhartsingel / Oostvogel
- Middengebied
- Zuidelijk Stempel Oost
- Sportlaan 83 / Groenstaet
- Gunningmavo / de Gouwe en de IJssel
- Lombok
- Livingstonelaan

3. Het nieuwe grondbeleid ons in staat stelt om zelf grondposities en vastgoed te verwerven, indien dat bijdraagt aan het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen.

We inventariseren nu welke strategische grond- en vastgoedposities bij kunnen dragen aan onze maatschappelijke doelen. Op basis daarvan kijken we welke interventie gevraagd is en vertalen we dit naar concrete plannen.

De kans van slagen is het grootst als de verwervingsprijs zo laag mogelijk is. Inzet van wet voorkeursrecht gemeenten kan daarbij helpen. Het primaire doel is niet om ontwikkelingen zelf te doen – dat kan zeker ook via institutionele beleggers. Belangrijk is wel dat de gemeente meer invloed krijgt op het beoogde programma.

Ook bij actuele plannen wordt de aanpak actiever. Niet meer klassiek toetsen van plannen maar het actiever inbrengen van koppelkansen, het meedenken over dilemma's en het maken van duidelijke keuzes bij conflicterende beleidsambities. Door dit zo vroeg mogelijk in een planproces te doen, is de flexibiliteit groter en uiteindelijk meer kans van slagen. Van beoordelen van een eindplan naar vroegtijdig en actief meedenken. In de Spoorzone zijn hier al ervaringen mee opgedaan.