Programmabegroting 2026-2029 - integraal na besluitvorming

Gemeente Gouda

4.8.3 Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid

In Gouda wordt de methode van residueel rekenen toegepast. Deze methode houdt maximaal rekening met de actuele marktomstandigheden. Daarmee kan worden ingespeeld op stijging van bouwkosten maar ook op rentedaling / rentestijging en de prijsontwikkeling van koopwoningen. In economisch gunstige tijden stijgt de grondwaarde. Bij hoge rentelasten, dalende VON waarde, en / of stijging van bouwkosten daalt uiteindelijk de gemiddelde grondwaarde. Deze methode stelt partijen in staat om de productie van woningen op peil te houden en marktconforme waardes te behalen. Wel kan een lagere grondwaarde binnen een project tot lagere projectresultaten (veelal verliezen binnen een project) leiden. Soms kan, door het wijzigen van bouwprogramma's, verkleinen van projecten of het slim faseren (uitstellen, versnellen of prioriteiten bijstellen), het resultaat van een project positief worden beïnvloed en / of de financiële nadelen worden beperkt.

Op 13 december 2023 is de vernieuwde nota grondbeleid vastgesteld. Doel is een actiever grondbeleid, waarbij de gemeente meer aan de voorkant van de projecten wil meedenken. Daarnaast is de nota kostenverhaal ingevoerd waarmee het verhaal van kosten transparanter wordt en zijn het fonds betaalbaar wonen en het gebiedsfonds infrastructuur Spoorzone ingesteld.

4.8.4 Actuele ontwikkelingen binnen projecten

Bij de jaarrekening worden de grondexploitaties geactualiseerd. Daarbij worden planningen herzien, indexen geactualiseerd en gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt. Inhoudelijke beleidskeuzes en/of planscope wijzigingen worden voorafgaand aan de actualisatie afzonderlijk ter besluitvorming aangeboden.

De actualisatie van grondexploitaties geeft per project een resultaat op eindwaarde. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel worden voorzieningen getroffen bij projecten die sluiten met een financieel tekort. Bij positieve grondexploitaties vindt verplichte tussentijdse winstneming plaats. Bij Westergouwe worden eventuele winsten ingezet om de betaalbaarheid van woningen te vergroten.

Per project volgt een overzicht van de stand van zaken en de geplande activiteiten.

Stationsomgeving Spoorzone
De grondexploitatie wordt begrensd door spoorlijn, Burgemeester Jamessingel, Technolution en Rabobank. In dit gebied liggen twee bouwkavels. Op de kavel tussen Rabobank en Cinema Gouda is het project Koploper gerealiseerd. De 156 sociale huurwoningen zijn sinds 2025 verhuurd.

Voor het andere kavel zijn concrete plannen voor een hotel met woningen.
De financiele haalbaarheid staat onder druk. Maar de ontwikkelaar ziet mogelijkheden voor optimalisaties en kostenbesparingen. Start van de bouw in 2026 is wat betreft de ontwikkelaar nog altijd mogelijk.

Westergouwe
Westergouwe is volop in ontwikkeling. Fases I en II zijn gereed. Fase III is in aanbouw en loopt door tot en met 2026. In 2023 is de planvoorbereiding voor fase III.B gestart en wordt in 2024 afgerond. Start realisatie van de woningen voor deze fase is voorzien vanaf 2025.

In 2025 wordt het stedenbouwkundigplan voor fase IV afgerond en is het proces van grondverbetering gestart. De realisatie van woningen in deze fase start vanaf 2027.

De voorbereidingen voor de uitwerking van de laatste fase met het centrumplan zijn in 2025 opgestart en worden in 2026 verder doorgezet.

De gemeente is de laatste beschikbare bouwvelden in de fase III en Fase III.B in 2025 gaan tenderen. Na verdere uitwerking zal de bouw van deze bouwvelden starten in 2026/2027.

De baten en lasten van de grondexploitaties zijn opgenomen in het overzicht van incidentele baten en lasten.