



Programmabegroting 2019-2022

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

Deze paragraaf bevat:

- de uitgangspunten van het gemeentelijk grondbeleid;
- het financiële effect van de grondexploitaties;
- de stand van zaken van gemeentelijke projecten.

4.8.2 Belangrijkste wijzigingen en bevindingen

De gemeente actualiseert tenminste 1 maal per jaar alle actieve grondexploitatieberekeningen. De resultaten van deze actualisatie worden gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Bij planscopewijzigingen of onvoorziene grote financiële tegenvallers binnen een specifiek project, wordt hiervan buiten de geplande momenten om melding gedaan door het college aan de gemeenteraad.

De woningmarkt is volop in beweging. Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouw waardoor de woningprijzen sterk stijgen. Deze sterke vraag kan door beperkte capaciteit bij bouwbedrijven en toeleveranciers niet volledig worden opgevangen. Hierdoor stijgen de bouwkosten sterk. Dit dempt het effect van de gestegen woningprijzen waardoor de grondprijzen beperkt meestijgen. De energietransitie dwingt partijen om energiezuiniger te bouwen en duurzame warmtebronnen toe te passen. Mogelijk leidt krapte aan deskundige installateurs en beschikbare producten tot hogere kostprijzen. Vooral bij de goedkopere woningen is onzeker of vraagprijzen voldoende kunnen stijgen om deze meerkosten af te dekken (maximale hypotheek versus totale woonlasten).

De kantorenmarkt blijft moeilijk. De lokale vraag is naar kantoorruimte is gering. De bestaande voorraad is veelal verouderd. Hierdoor blijven huurprijzen achter bij de landelijke trend. Transformatie naar nieuwe functies en het verbeteren van de bestaande voorraad komt inmiddels op gang.

In het eerste kwartaal 2018 zijn de grondexploitaties geactualiseerd en de resultaten zijn in juni 2018 via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) in de raad gepresenteerd. Vanwege de vertrouwelijkheid van de plannen (onderhandelingspositie van de gemeente) worden alleen de totaalbedragen genoemd. Het financiële effect van de grondexploitaties op het weerstandsvermogen is € 0,27 miljoen voordelig. Er waren dit jaar geen afboekingen. De totale voorziening voor grondexploitaties bedraagt per 31 december 2017 € 5,9 miljoen op eindwaarde.

Voor de nog niet in exploitatie genomen gronden binnen Spoorzone A1 en Westergouwe (Materieel Vaste Activa) is in 2017 een reserve gevormd vanwege de in 2016 gewijzigde BBV regelgeving.

Voor het eerste kwartaal van 2019 is de volgende actualisatie gepland.

4.8.3 Visie gemeentelijk grondbeleid

In 2017 is de nota Grondbeleid herzien. Het grondbeleid is een middel om beleidsdoelstellingen van de gemeente mogelijk te maken. Sociale woningbouw, middenhuur, duurzame ontwikkeling en vergroening en energietransitie zijn daarbij als speerpunten benoemd. De gemeente past actief grondbeleid toe waar het nodig is en hanteert faciliterend grondbeleid waar het kan.

In Gouda zijn meerdere percelen in erfpacht uitgegeven. De meeste erfpachters krijgen sinds 2017 de kans om deze grond te kopen. Voor sociale woningbouw, middenhuur en bijzondere woonvormen is het mogelijk om grond in erfpacht te nemen.

Handboek grondzaken

Het handboek grondzaken bevat rekenspelregels. Als voorbeeld: vaste grondprijzen bij sociale woningbouw en bedrijfsterreinen, residueel rekenen bij koopwoningen. Daarnaast bevat het handboek instrumenten waarmee maatwerk kan worden geleverd rond gemeentelijke ambities bij het bevorderen van middenhuur, energietransitie, duurzaam ontwikkelen, extra kwaliteit etc. Op projectniveau wordt steeds de afweging gemaakt rond diverse ambities en doelstellingen in relatie tot het financiële resultaat. Het college legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeenteraad bij het MPG over het toepassen van het grondbeleid instrumentarium.

Grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief bevat grondprijzen voor bijvoorbeeld sociale woningbouw, maatschappelijke instellingen en bedrijfsterreinen. Deze grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd. Het college stelt de grondprijzenbrief vast.

Het college is bevoegd tot het doen van aan- en verkopen van grond en panden zolang dit past binnen de vastgestelde kaders. Deze kaders worden door de gemeenteraad gesteld bij grondexploitaties of bij een begroting waarin een voornemen tot aan- of verkoop is opgenomen.