

Programmabegroting 2019-2022

gemeente gouda

4.8.4 Uitvoering van het grondbeleid
Projecten als Middenwillens en Spoorzone zijn (bijna) klaar. De belangrijkste bouwlocaties zijn daarmee Westergouwe en private projecten in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor neemt het belang van een heldere regierol door de gemeente bij projecten via faciliterend grondbeleid (exploitatieplan of -overeenkomst en het bestemmingsplan) toe. De gemeente heeft bij faciliterend grondbeleid minder sturing op de projecten, maar de gemeente loopt ook veel minder financiële risico's. Als de gemeente al grond bezit, is actief grondbeleid logisch.

4.8.5 Actualiteiten van het grondbeleid
In het grondbeleid zijn rekenregels opgenomen voor grondprijsstijging tussen het moment van ondertekening projectovereenkomst en afname grond. Bij stijging van de woningwaarde profiteert de gemeente mee via een stijging van de grondprijs. Door de energietransitie nemen de investeringen toe en stijgt ook de woningwaarde. Voor zover de stijging van de woningwaarde ontstaat door de investeringen in energietransitie, ziet de gemeente voor dat aandeel af van de gebruikelijke grondprijsstijging. Hiermee wordt een verdere stimulering van de energietransitie beoogd.

4.8.6 Plan resultaten en risico's grondexploitaties
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. Gemeente is terughoudend ten aanzien van winstnemingen. In principe wordt pas winst genomen bij het afsluiten van een project.

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

Spoorzone
De grondexploitatie beperkt zich tot het noordelijk deelgebied tussen de Spoorstraat en de Dreef. Het hoofdkantoor van Rabobank Gouwestreek is opgeleverd. Voor de onverkochte kavels wordt de bestemming verruimd om andere functies naast kantoren mogelijk te maken.

Begin 2018 heeft de gemeente een tenderprocedure voor de kavel tussen Rabobank en Cinema Gouda uitgeschreven. Helaas is hierop geen inschrijving ontvangen. Eind 2018 wordt de tenderprocedure opnieuw met bijgestelde ambities en verbeterde condities uitgeschreven, waarvan de resultaten begin 2019 worden verwacht. Medio 2018 heeft NS een tenderprocedure gestart voor de hotelkavel met een beperkt woonprogramma.

Westergouwe
Na de succesvolle verkoop zijn vanaf 2016 de eerste huizen opgeleverd en krijgt fase 1 verder vorm. De voorbelasting voor fase 2 is aangebracht. In 2018 worden de eerste bouwvelden van fase 2 aan projectontwikkelaars verkocht. De planvorming voor fase 3 is opgestart.
De programmering past binnen de kaders van de Regionale Woonagenda en sluit aan bij de Goudse woningbehoefteraming.

Middenwillens
Het betreft een project van de gemeente en Slokker Vastgoed met ruim 200 woningen. Op het gemeentelijke deel komen circa 120 woningen. In 2017 zijn de eerste en tweede fase opgeleverd. Janssen de Jong projectontwikkeling is gestart met de bouw van 14 koopwoningen in de laatste fase. Woonpartners Midden Holland is gestart met de bouw van 24 sociale huurappartementen. Van de 5 vrije kavels zijn er inmiddels meerdere in optie genomen. In 2020 worden door ProRail in samenwerking met gemeente nooddeuren in het geluidsscherm en brandaanvalspunten aangebracht voor het vergroten van de veiligheid langs het spoor.