# Jaarstukken 2019

gemeente
gouda

## 4.7 Grondbeleid

### 4.7.1 Inleiding

Voor het werken met grondexploitaties zijn regels opgenomen in het gemeentelijk grondbeleid en artikel 16 van het BBV (besluit begroting en verantwoording). Aan de hand van deze regels wordt in deze paragraaf verslag gedaan van het grondbeleid in het algemeen en de resultaten binnen grondexploitaties in het bijzonder.

### 4.7.2 Grip op de grondexploitaties

De gemeente Gouda voert actief grondbeleid via de projecten Westergouwe, Spoorzone en Middenwillens. Hiermee realiseert de gemeente belangrijke beleidsdoelen op het gebied van werkgelegenheid, bereikbaarheid en wonen. Verder is de gemeente vanuit risicobeheersing bewust terughoudend met het openen van nieuwe grondexploitaties, zoals vastgelegd in de nota Grondbeleid 2017-2021. Het openen van nieuwe grondexploitaties blijft mogelijk voor het realiseren van beleidsdoelen. Verder ondersteunt de gemeente marktpartijen bij het realiseren van projecten door grond te verkopen en bestemmingsplannen aan te passen (faciliterend grondbeleid).

De gemeente maakt de risico's binnen de grondexploitaties beheersbaar. Dit doet de gemeente door realistisch te ramen in de grondexploitaties; door optimalisaties door te voeren in plannen en door contractafspraken te maken met marktpartijen. Als het nodig is, neemt de gemeente tijdig haar verliezen en worden voorzieningen gevormd. Doordat de projecten worden opgeknipt in fases met korte looptijden, kunnen nauwkeurige berekeningen worden gemaakt en kan sneller worden ingespeeld op marktontwikkelingen.

De gemeente overlegt met de accountant over de economische vooruitzichten voor de grondexploitaties. Voor de kosten en opbrengsten worden indexen bepaald. De gehanteerde indexen zijn door de accountant goedgekeurd. Een onafhankelijk bureau controleert ieder jaar de berekeningen van onze grondexploitaties. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de berekeningen groter en worden de financiële risico's kleiner.

Er zijn in 2019 geen nieuwe grondexploitaties geopend, wel wordt er een grondexploitatie afgesloten.
In november 2019 is de grondprijzenbrief 2020 vastgesteld.

### 4.7.3 Financieel resultaat

De gemeente heeft 3 actieve grondexploitaties. De rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bevat actuele informatie over deze projecten. Hieronder wordt ingegaan op de grootste veranderingen binnen de grondexploitaties.

*Westergouwe, fases 1 t/m 3*
De grondexploitatie Westergouwe bestaat uit drie fases, waarbij de eerste fase vrijwel gereed is en de grondexploitatie van deze fase wordt afgesloten.
In 2019 zijn de woningen in fase 2 in verkoop gegaan en is de bouw gestart aan het eind van het jaar.
Voor fase 3 is de grondverbetering uitgevoerd en is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan.

*Spoorzone*
De grondexploitatie Spoorzone geldt voor het gebied ten noorden van het intercitystation. De gemeente geeft samen met de provincie Zuid Holland uitvoering aan Versnelling Woningbouw en de bouw van 1.000 woningen rond het spoor.
Voor de laatste ontwikkelkavel binnen de grondexploitatie Spoorzone heeft Mozaiek Wonen een bouwplan ingediend.

*Middenwillens*
De laatste woningen zijn in 2019 opgeleverd. Door ProRail zijn nooddeuren aangebracht in het geluidsscherm langs het spoor. De gemeente heeft in 2019 opdracht gegeven voor het maken van 6 brandweerbruggen richting het spoor. Deze worden in 2020 geplaatst. Hiermee zijn de meeste werkzaamheden afgerond en kan de grondexploitatie worden afgesloten.

*Resultaat*
Het resultaat van de drie grondexploitaties is met afgerond € 1,53 miljoen verbeterd. Dit komt ten gunste van het resultaat.
De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2019 bedraagt € 2,62 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt alleen het totaal bedrag van de voorzieningen voor grondexploitaties vermeld.

Het beeld voor 2019 is:

| Voorziening per 31-12-2018 | Mutatie voorziening in 2019 | Voorziening per 31-12-2019 |
|---|---|---|
| € 5,49 miljoen | € 2,87 miljoen | € 2,62 miljoen |