



★ GOUDA ★
★ 750 ★
★ 1272 - 2022 ★

**Geef
Gouda
door!**

Programmabegroting 2022-2025



gemeente
gouda

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

Deze paragraaf bevat:

- Algemene prijs- en marktontwikkelingen;
- Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid;
- Actuele ontwikkelingen binnen projecten.

4.8.2 Algemene prijs- en marktontwikkelingen

Corona bepaalt al ruim anderhalf jaar het dagelijks leven. De gevolgen voor horeca, cultuursector detailhandel en evenementen zijn groot. Door vaccinaties neemt de impact van het virus af, waarmee de weg terug naar een open samenleving is ingezet. De directe invloed op de economie is verkleind door de steunpakketten van de rijksoverheid. De komende tijd zal blijken hoe groot de schade is.

De woningmarkt ondervindt vooralsnog geen hinder van Corona. De woningprijzen stijgen met meer dan 10% per jaar, de verkooptijden zijn kort. Vanwege het geringe aanbod wordt er regelmatig boven de vraagprijs geboden, hetgeen de prijzen nog verder opdrijven. De lage hypotheekrente maakt dit mogelijk. Hierdoor daalt de betaalbaarheid van de woningen. Het geringe aanbod zorgt er ook voor dat er weinig doorstroom is. Dit raakt vooral de starters op de woningmarkt.

De wereldhandel ondervindt hinder vanwege Corona. In 2020 was de handel met bijvoorbeeld China beperkt mogelijk, waardoor er een tekort aan grondstoffen en producten is ontstaan. Daarnaast is er een logistiek probleem ontstaan doordat zeecontainers op verkeerde plekken staan. Dit leidt tot krapte, hetgeen de prijs van bijvoorbeeld staal opdrijft. Bij de bestrijding van COVID was er een grote behoefte aan zeep, gels en beschermingsmiddelen. Hiervoor zijn oliën nodig, waardoor er een tekort aan PVC producten in de Grond- weg en waterbouw is ontstaan. Gecombineerd met een structureel personeelstekort zijn de prijzen hoog.

De invloed op de grondexploitaties Spoorzone en Westergouwe is beperkt. De grondprijzen stijgen waarschijnlijk inflatoir. Dat is het gevolg van residueel rekenen: het effect van de hoge Vrij op Naam (VoN) prijzen wordt afgeremd door de eveneens hoge bouwkosten. De grondexploitaties kennen een korte looptijd, waardoor de invloed van indexen gering is. Voor het eerste kwartaal van 2022 is de volgende actualisatie van de grondexploitaties Spoorzone en Westergouwe gepland.

4.8.3 Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid

In Gouda wordt de methode van residueel rekenen toegepast. Deze methode houdt maximaal rekening met de actuele marktstandigheden. In economisch gunstige tijden stijgt de grondwaarde bij een stijging van de VoN prijzen. Bij een dalende VoN waarde, 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.

4.8.4 Actuele ontwikkelingen binnen projecten

Bij de jaarrekening worden de grondexploitaties geactualiseerd. Daarbij worden plannings 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. De 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.

Stationsomgeving Spoorzone

De grondexploitatie wordt begrensd door spoorlijn, Burgemeester Jamessingel, Technolution en Rabobank. In dit gebied liggen nog twee bouwrijpe kavels. De gemeente heeft een woningcorporatie gecontracteerd voor het realiseren van ruim 150 sociale huurwoningen. In 2021 is het bestemmingsplan voor de sociale woningbouw vastgesteld. De startbouw van is voorzien in het jaar 2022.

De NS heeft een partij gecontracteerd voor de nieuwbouw van een hotel met woningen. In 2022 zal het bestemmingsplan voor de hotelkavel in procedure worden gebracht. De start van de bouw is voorzien in het jaar 2023.

Westergouwe

In Westergouwe is fase 2 (ca. 500 woningen) vrijwel afgerond en is gestart met de uitvoering van fase 3. In deze fase zullen in totaal circa 900 woningen worden gebouwd, een basisschool met sportvoorzieningen voor de hele wijk en andere maatschappelijke voorzieningen. In 2022 wordt gestart met de planvorming voor Westergouwe fase 4 en wordt een nieuwe versie van het Masterplan opgesteld.