Programmabegroting 2021-2024

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

Het jaar 2020 staat volledig in het teken van COVID19. Voorspellingen bij het Meerjarenperspectief Grondexploitaties leken plotseling waardeloos en onbetrouwbaar. Een periode met een intelligente lockdown waarbij thuisonderwijs en thuiswerken snel gewoongoed werden. Helaas met grote consequenties voor diverse branches. Mensen die werkzaam zijn binnen de horeca, detailhandel en voor evenementen kregen te maken met werkloosheid, minder inkomen en het wegvallen van opdrachten. De impact op de economie is groot. Nederland is van een economisch topjaar snel weggezakt in een stevige recessie.

De impact op grondexploitaties is wisselend. Veel bouwbedrijven hebben te maken met teruglopende orderportefeuilles en moeten hierdoor bezuinigen. Er vallen op veel plekken gedwongen ontslagen of er gaan bedrijven failliet. Andere bedrijven (bouwbedrijven met het accent op woningbouw) draaien redelijk normale omzetten. De bedreigingen uit 2019 lijken uiteindelijk bepalender voor de bouwnijverheid te zijn: stikstof en PFAS. De impact daarvan is stevig: verrtraging en extra kosten als gevolg van onderzoeken en het vernieuwen van het materieel (vermindering van dieselgebruik op de bouwplaats).

De woningmarkt reageert vooralsnog niet negatief op de Corona-crisis. Nog altijd is de vraag groter dan het aanbod en stijgen de woningprijzen. Wel voorziet onder andere de Rabobank op korte termijn een daling van de woningprijzen. De werkloosheid neemt namelijk snel toe en het consumentenvertrouwen krijgt een stevige deuk als gevolg van stijging zorgpremie en onzekerheid over de economie.

Bij een daling van de VON prijzen en een stijging van de bouwkosten zal de grondwaarde dalen. Hoeveel invloed Corona uiteindelijk krijgt op de woningmarkt en de grondprijzen zal de komende maanden blijken. Mogelijk zal de vraag naar huurwoningen toenemen en een terugval bij de vraag naar koopwoningen kunnen opvangen.

Voor het eerste kwartaal van 2021 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 marktomstandigheden. 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 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. 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 NS heeft een partij gecontracteerd voor de niieuwbouw van een hotel met woningen. De gemeente heeft een woningcorporatie gecontracteerd voor het realiseren van circa 150 sociale huurwoningen. In 2020 is het bestemmingsplan voor de sociale woningbouw in procedure gebracht. In 2021 zal het bestemmingsplan voor de hotelkavel in procedure worden gebracht. De startbouw van beide projecten is voorzien in het jaar 2022.