



# Jaarstukken 2024

## 4.8 Grondbeleid

### 4.8.1 Inleiding

Het gemeentelijk grondbeleid en artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevatten de kaders voor het werken met grondexploitaties. In deze paragraaf wordt verslag gedaan van het gevoerde grondbeleid en de financiële resultaten van de grondexploitaties. Hierbij wordt zowel gekeken naar de algemene ontwikkelingen als naar de specifieke resultaten binnen de lopende grondexploitaties.

### 4.8.2 Grip op de grondexploitaties

De gemeente Gouda heeft eind 2023 een nieuwe Nota grondbeleid vastgesteld. Daarin wordt ingezet op een actievere aanpak bij bouwprojecten. Dit gebeurt al in Westergouwe en de Spoorzone waar belangrijke doelen worden gerealiseerd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, klimaat en bereikbaarheid. Voor toekomstige ontwikkellocaties zoekt de gemeente actief de samenwerking met grondeigenaren en marktpartijen om belemmeringen weg te nemen en projecten te versnellen. Waar nodig wordt een meer sturende rol niet uitgesloten. Dit kan betekenen dat de gemeente nieuwe grondexploitaties opent om beleidsdoelen te behalen.

Om de risico's binnen grondexploitaties beheersbaar te houden, worden realistische ramingen opgesteld en worden plannen geoptimaliseerd. Daarnaast worden contractuele afspraken gemaakt met marktpartijen om financiële risico's te beperken. Door projecten op te delen in kortere fases kan nauwkeuriger worden begroot en kan sneller worden ingespeeld op marktontwikkelingen.

De gemeente werkt nauw samen met de accountant om de economische vooruitzichten voor de grondexploitaties te beoordelen. Voor de kosten en opbrengsten worden jaarlijks indexen vastgesteld en beoordeeld door de accountant. Daarnaast wordt een onafhankelijke controle uitgevoerd op de financiële berekeningen binnen de grondexploitaties. Dat draagt bij aan de betrouwbaarheid en risicobeheersing.

In 2024 zijn er geen nieuwe grondexploitaties geopend.

### 4.8.3 Financieel resultaat

De gemeente Gouda heeft op dit moment twee actieve grondexploitaties. De actuele ontwikkelingen binnen deze projecten worden vastgelegd in de rapportage *Meerjaren Perspectief Grondexploitaties*. In deze paragraaf worden de belangrijkste veranderingen binnen deze grondexploitaties toegelicht.

#### *Westergouwe*

In 2024 is gewerkt aan de planvoorbereiding voor de volgende fase van Westergouwe, deelgebied III.b waar vanaf 2025 ongeveer 450 woningen gerealiseerd kunnen worden. In 2024 is de bouw van het eerste voorzieningencluster Westergouwe gestart (het integraal kindcentrum met sportfaciliteiten), heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Westergouwe III.b vastgesteld en is de planvoorbereiding voor Westergouwe IV opgestart.

#### *Spoorzone*

De grondexploitatie Spoorzone is in 2005 geopend om woningbouw, bedrijvigheid en onderwijs te realiseren langs de Burgemeester Jamessingel. Op het kavel tussen Rabobank en Cinema Gouda realiseert een woningcorporatie een bouwproject met 100% sociale huur. Op het kavel tussen Cinema en Huis van de Stad zijn plannen voor een hotel met woningen in voorbereiding.

#### *Resultaat*

Binnen de berekeningen van de grondexploitaties zijn diverse aanpassingen doorgevoerd, zonder dat dit effect heeft op de benodigde voorzieningen. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2024 is ongewijzigd en bedraagt € 2,62 miljoen. Vanwege de vertrouwelijkheid wordt uitsluitend het totaalbedrag van deze voorzieningen vermeld.

Voor de grondexploitatie Westergouwe heeft de gemeenteraad bepaald dat een sluitende exploitatie het uitgangspunt is. Eventuele financiële ruimte die gedurende de looptijd ontstaat, wordt ingezet voor de realisatie van 33% sociale huurwoningen op eigen grond.

Het beeld voor 2024 is:

| Voorziening per 31-12-2023 | Mutaties voorziening in 2024 | Voorziening per 31-12-2024 |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| € 2,62 miljoen             | 0                            | € 2,62 miljoen             |