



★ GOUDA ★  
★ 750 ★  
★ 1272 - 2022 ★

**Geef  
Gouda  
door!**

# Programmabegroting 2023-2026



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

Diverse mondiale en landelijke ontwikkelingen beïnvloeden de prijzen. Vooral de oorlog in de Oekraïne in combinatie met diverse sancties heeft een groot effect op de prijzen van landbouwproducten, grondstoffen en energieprijzen. De inflatie was na de verschillende lockdowns door Corona al hoog, maar deze is de laatste maanden nog verder opgelopen.

Om de inflatie af te remmen heeft de Europese Centrale Bank de rente laten oplopen. Dit heeft in combinatie met de onzekerheid over Oekraïne ook invloed op de hypotheekrente. Hoewel de rente historisch laag is, leidt een rentestijging wel tot terughoudendheid of zelfs afzien van aankoop (door financieringsproblemen) bij potentiële kopers. De makelaars herkennen dit door een afname van het aantal belangstellenden. Dit leidt ook tot minder overbiedingen. Wel wordt er nog vaak meer betaald dan de vraagprijs.

In de bouwnijverheid is de krapte voelbaar. Er zijn te weinig vakmensen en bedrijven hebben volle orderportefeuilles, waardoor lange wachttijden gelden. De bouwbedrijven hebben veel last van het gebrek aan grondstoffen in combinatie met de sterke vraag. Hierdoor is materiaal schaars en vaak duurder dan begroot. Dit maakt producten duurder, maar er gaan ook bouwbedrijven door failliet als de prijsstijging onvoldoende kan worden doorberekend aan klanten.

Tot slot houdt de stikstofcrisis de woningmarkt in een greep. Om grootschalig (conform de ambities van de Rijksoverheid) te mogen bouwen zal de stikstof-productie omlaag moeten. Provincies moeten hiervoor uitvoeringsplan opstellen. Maatschappelijke druk maakt besluitvorming complex, waardoor het risico op vertraging in de woningbouwproductie bestaat.

De invloed op de grondexploitaties is vooralsnog beperkt, maar kan toenemen naarmate de genoemde onzekerheden en prijseffecten langer voortduren. Voor de grondprijzen wordt voorlopig uitgegaan van een inflatoire stijging (lange termijn inflatie) van 2%. Dat is het gevolg van residueel rekenen: het effect van de hoge VON prijzen wordt afgeremd door de eveneens hoge bouwkosten. De grondexploitaties kennen een korte looptijd, waardoor de invloed van indexen gering is. Eind 2022 staat een herziening van de grondexploitatie Westergouwe (uitbreiden grondexploitatie met fase 4) waarbij kan worden geanticipeerd op deze risico's. In het eerste kwartaal van 2023 vindt de gebruikelijke actualisatie van de grondexploitaties Spoorzone en Westergouwe plaats.

### 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.

In de tweede helft van 2022 start de actualisatie van de nota grondbeleid.

### 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 twee bouwrijpe kavels. Op de kavel tussen Rabobank en Cinema Gouda start in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2022 de bouw van 156 sociale huurwoningen.

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

#### *Westergouwe*

In 2021 is het Masterplan Westergouwe opgesteld. Inmiddels is Westergouwe-II vrijwel afgerond. In het vervolg hierop is gestart met de uitvoering van Westergouwe-III. In deze fase worden in totaal circa 900 woningen gebouwd met maatschappelijke voorzieningen. In Westergouwe-III worden verschillende woonmilieus onderscheiden. De eerste bouwkavels in Westergouwe-III zijn inmiddels verkocht aan ontwikkelaars.