

Meerjaren- perspectief grondexploitaties 2024

Stand per 31 december 2023
- openbaar -

colofon

Dit MPG is gemaakt door de afdeling
Cultuur, Vastgoed en Ontwikkeling

versie

versie april 2024

informatie

afdeling CVO: Andries Kooistra

Inhoudsopgave

1	inleiding	3
1.1	doel	3
1.2	leeswijzer	3
2	marktontwikkelingen en indexen	4
2.1	woningmarkt	4
2.2	bouwnijverheid	6
2.3	commercieel vastgoed	7
2.4	grondprijzen	8
2.5	grond-, weg- en waterbouw	8
2.6	rekenrente	9
2.7	overige kosten	10
3	resultaten actieve grondexploitaties	11
3.1	verliesvoorziening	11
3.2	voorbereidingskredieten	11
3.3	nazorgbudgetten	11
3.4	winstnemen	11
3.5	investeringsbudget	12
3.6	vennootschapsbelasting	12
4	voorzieningen	13
4.1	toelichting: afboeken of treffen voorziening	13
4.2	mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo	13
5	toelichting actieve exploitaties	14
5.1	Westergouwe	15
5.2	Spoorzone	17
6	toepassing instrumenten grondbeleid	19
6.1	speerpunten grondbeleid	19
6.2	handboek Grondzaken: toegepast in 2023	19
6.3	nota kostenverhaal: inzet fondsen in 2023	19

1 inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in de stand van de grondexploitaties per 31 december 2023. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening 2023 en vormen beiden op gebied van grondexploitaties een twee-eenheid.

1.1 doel

Inzicht wordt gegeven in de volgende zaken:

1. De resultaten van de vastgestelde grondexploitaties na actualisatie;
2. De benodigde voorziening op basis van de kredieten en de geactualiseerde projectresultaten;
3. Effect van de grondexploitaties op de voorzieningen als gevolg van de mutaties.

Het MPG is primair geschreven voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Dat is ook de reden dat het MPG per project op hoofdlijnen ingaat op het doel, de verschillen, de planning en de risico's. De toelichtingen op de projecten bevatten financieel gevoelige informatie die de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. De rapportage is daarom vertrouwelijk.

De uitgangspunten per project worden bij het openen van de grondexploitatie vastgesteld. De geactualiseerde grondexploitaties gaan uit van de vastgestelde bestuurlijke kaders. Het is een weergave van eerder genomen besluiten en de voortgang van het plan.

1.2 leeswijzer

Het tweede hoofdstuk geeft een schets van de situatie op de Goudse woningmarkt en kantorenmarkt en de vertaling daarvan naar de gehanteerde indexen in de grondexploitaties. Hoofdstuk drie vat de financiële resultaten van de grondexploitaties in 2023 samen.

Het vierde hoofdstuk vormt de financiële vertaling van de resultaten naar de jaarrekening. Het hoofdstuk begint met een toelichting op de systematiek van afboeken en het treffen van een voorziening. Het vijfde hoofdstuk beschrijft de projecten met bijbehorende resultaten, verschillen en risico's. De bijlage bevat het managementoverzicht van alle grondexploitaties.

In hoofdstuk zes is de verantwoording opgenomen over het toepassen van de instrumenten uit het handboek grondzaken en de nota kostenverhaal bij de nota grondbeleid 2023 inclusief de hiermee beoogde resultaten.

2 markontwikkelingen en indexen

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitaties. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt bepaald door de resterende looptijd van de grondexploitatie en de nog te maken omzet. In Gouda is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gekozen voor compacte grondexploitaties met korte looptijden.

2.1 woningmarkt

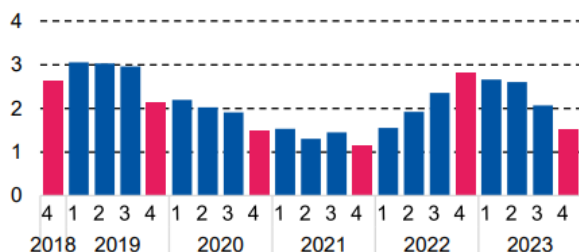
Na een periode van afkoelende woningprijzen heeft de markt eind 2023 weer een stijging ingezet. De aanhoudend stijgende hypotheekrentes gedurende 2023 lijken tot een eind te zijn gekomen; er is zelfs al een lichte daling zichtbaar. Ondanks de per saldo gestegen hypotheekrente is door de forse loonstijgingen het aankoopbudget van de koper gestegen. Daarbij is eind vorig jaar het consumentenvertrouwen weer gestegen waarmee de woningprijzen verder worden omhooggestuwd. De verwachting is dat de woningprijzen medio 2024 weer terug zijn op het piekrijspijl van 2022.

In de regio Gouda zijn het afgelopen jaar 12% meer woningen verkocht dan in 2022, met een aantal grote uitschieters; de verkoop van tweekappers is met 86% gestegen en van vrijstaande woningen is met 45% gestegen ten opzichte van het vorige jaar, terwijl de verkoop van hoekwoningen is gedaald met 14%. De gemiddelde transactieprizen in de regio Oost-Zuid-Holland zijn per vierkante meter met 6,5% gestegen. De gemiddelde prijs voor een tussenwoning is gestegen van € 365.000 naar € 390.000. Het aanbod is in 2023 daarentegen gedaald met 40% ten opzichte van het aanbod in 2022.

Dit alles leidt tot een wijziging in de krapte-indicator: een potentiële koper heeft de keus uit 1,5 woningen waar dat in 2022 nog 2,8 woningen was. Ook het verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs is weer sterk toegenomen. Inmiddels wordt weer 64% van de woningen boven vraagprijs verkocht¹.

In 2023 zijn in Gouda 436 woningen opgeleverd en worden er op dit moment 1.025 nieuwe woningen gebouwd. Van de opgeleverde woningen is het merendeel een appartement met een woonoppervlak tussen de 51 en 75 m². Om aan de vraag te voldoen, moeten jaarlijks gemiddeld 360 woningen worden toegevoegd.

Krapte-indicator

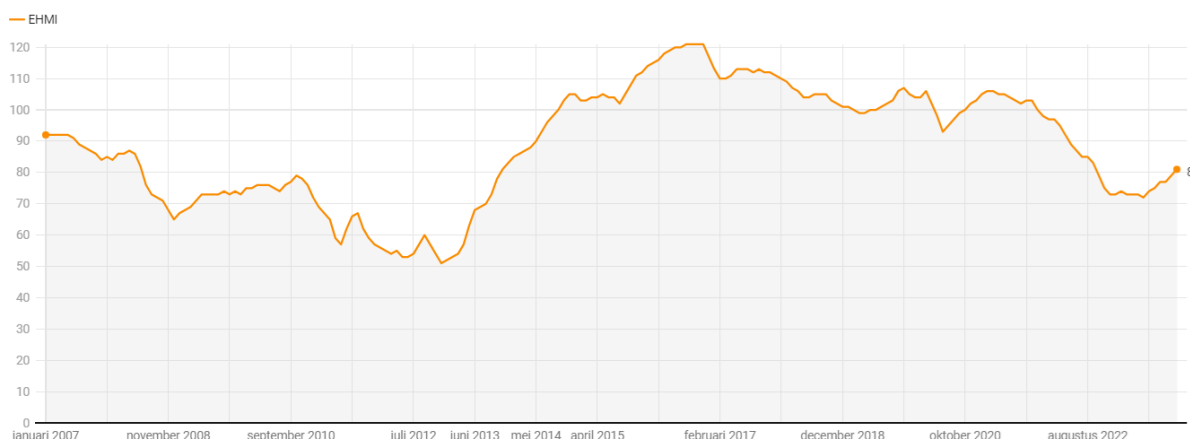


Figuur 1: Krapte-indicator NVM regio Gouda 2023

¹ Bron: <https://www.nvm.nl/media/4heaoypq/marktoverzicht-regio-oost-zuid-holland-4e-kwartaal-2023.pdf>

Het vertrouwen in de koopmarkt is in 2023 toegenomen. De score op de marktindicator van vereniging Eigen Huis neemt in het vierde kwartaal van 2023 toe met een score van '81' ten opzichte van de score '71,6' in het vorige kwartaal. Het vertrouwen is ook hoger dan een jaar geleden (een score van '73' in het vierde kwartaal van 2022). Daarmee lijkt een einde te zijn gekomen aan de forse dalingen die vanaf de tweede helft van 2021 tot medio 2023 werden waargenomen. Voornamelijk de gunstige kooprijswontwikkeling en de gestabiliseerde (en zelfs licht dalende) rentestanden hebben een duidelijk effect op het sentiment van de woonconsument².

Eigen Huis Markt Indicator



Figuur 2: markt indicator vereniging Eigen Huis

De grote Nederlandse banken verwachten dat de huizenprijzen in 2024 zullen stijgen:

- Rabobank: voor 2024 en 2025 stijgen de huizenprijzen naar verwachting met 4,5%³;
- ABN AMRO: de verwachting voor 2024 komt uit op een stijging van 2,5%⁴;
- ING: de verwachting in het basisscenario is een prijsstijging van 4% in 2024, waarmee de huizenprijzen rondom de piek in augustus (2022, red.) zullen uitkomen⁵.

De woningprijzen zijn sinds de dip van medio 2023 weer aan het stijgen door de gestegen lonen. Deze stijging in huizenprijzen zorgt ervoor dat de hogere bouwkosten enigszins gecompenseerd worden, wat leidt tot de stijging van de grondprijzen voor nieuwbouw. De vraag naar nieuwbouwwoningen was in de laatste periode teruggelopen als gevolg van de snel gestegen rente. Door de gestegen rente stegen de voorfinancieringskosten van de ontwikkelaars. Deze toegenomen financieringskosten in samenhang met de teruglopende vraag en onzekerheid over de uiteindelijke opbrengsten door de dreiging van nieuwe wettelijke huurplafonds, zorgen voor een afwachtende houding bij beleggers in huurwoningen. Hierdoor zal volgens de ABN Amro het gebouwde volume nieuwbouwwoningen in 2024 (en begin 2025) dalen.

De gestegen 10-jaars hypotheekrentes (zonder NHG) van afgelopen periode, gaan in 2024 weer dalen. De ECB verwacht dat de eind 2023 ingezette daling doorzet in 2024 tot een percentage rond de 2,4%. De rente blijft daarna mogelijk een langere tijd rond dat niveau hangen, door verwachte renteverlagingen door de ECB.⁶

Dit zal zorgen voor een nieuwe prijsstijging in de woningmarkt, omdat aankoopbudgetten door de lagere rente groeien.

² <https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator#/>

³ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011404680-huizenprijzen-volgend-jaar-terug-op-niveau-zomer-2022>

⁴ <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheek/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-oktober-2023.htm>

⁵ <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/nederlandse-woningmarkt>

⁶ Hypotheekrente verwachting 2024 - ABN AMRO

De prijsontwikkeling op de nieuwbouwwoningmarkt leidt tot een stijging van de grondprijzen en daarmee ook tot hogere grondverkoopopbrengsten in de grondexploitaties van gemeente Gouda. De grondprijzen van vrijesectorwoningen worden namelijk residueel bepaald, waarbij de VON-prijzen vermindert met de bouwkosten en btw leidt tot de grondprijs. Op de bouwkosten wordt hierna ingegaan.

2.2 bouwnijverheid

In de eerste elf maanden van 2023 zijn de bouwkosten volgens de CBS-index met 0,5% gestegen, waarbij de materiaalkosten licht zijn gedaald en de loonkosten zijn gestegen. Door de huidige inflatie, wordt voor 2024 rekening gehouden met een stijging van de loonkosten. Afgelopen december is een nieuwe cao overeengekomen, waarin een loonstijging van 3,5% in januari en nog eens 3,5% in juli is vastgelegd.

De materiaalkosten zijn over 2023 langzaam gestabiliseerd en zullen, door de verwachte krimp in bouwvolume in 2024 en 2025 (volgens ABN Amro)⁷, in het komende jaar beperkt stijgen of verder stabiliseren. Op de middellange termijn wordt een gematigde stijging van de bouwkosten verwacht. Extreme stijgingen zoals in de afgelopen jaren waargenomen, worden op de korte termijn niet verwacht.

Van prijsdaling is echter ook geen sprake.

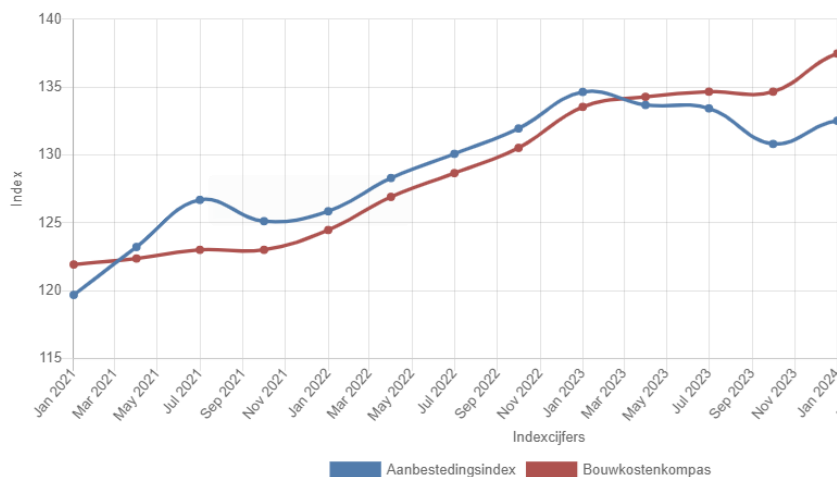
Naast de reguliere prijsstijgingen heeft de woningbouw ook te maken landelijke geldende bouwbesluiten en lokale ambities rondom thema's zoals duurzaamheid en energietransitie. Veel van deze maatregelen zorgen ervoor dat het product bij de bouw complexer en vaak duurder wordt. De meeste maatregelen zorgen via de Life-Cycle-Costs in het dagelijks gebruik voor lagere kosten. Doordat hierbij de kosten voor de baat uitgaan, wordt het ontwikkelen van betaalbare woonproducten nog lastiger.

De wens van meer betaalbare woningen vergroot de druk op projecten. Veel locaties zijn het eigendom van commerciële ontwikkelaars, die rendement willen kunnen maken voordat er wordt gestart. Betaalbare huurwoningen maken is de laatste jaren extra ingewikkeld geworden door de hoge bouwkosten in combinatie met de gestegen rente.

De juist prijskwaliteitverhouding in relatie tot afzet is een groot risico.

De complexiteit die hierdoor ontstaat, staat bijna haaks op de ambitie om te versnellen.

Metafoor verwacht voor 2024 een prijsstijging van circa 1 tot 5%, voor 2025 en 2026 0-4% en voor de jaren daarna 2%⁸.



Figuur 3: prijsindexcijfer bouwkosten woningbouw (Bouwkostenkompas)

⁷ Bouw maakt zich op voor minder 2024 - ABN AMRO

⁸ <https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2023/12/Outlook-2024.pdf>

2.3 commercieel vastgoed

Het afgelopen jaar werd er (landelijk) minder nieuw commercieel vastgoed⁹ gebouwd en verhuurd. De economische onzekerheid en gebrek aan geschikt aanbod, hebben gezorgd voor een afwachtende houding van de belegger. Doordat in de afgelopen jaren het consumentenvertrouwen is gedaald (door economische onzekerheid, hoge inflatie etc.), houden consumenten de hand op de knip en staan de marges van ondernemers onder druk waardoor grote investeringen worden uitgesteld. Sinds eind 2023 lijkt het consumentenvertrouwen weer enigszins te herstellen en stijgen de uitgaven weer. Dit zal met name merkbaar zijn bij producenten voor de consumentenmarkt. Voor de meeste bedrijfsruimten en kantoren die op niet-toplocaties staan, zijn de vooruitzichten minder positief.¹⁰ Op toplocaties blijft de vraag naar commercieel vastgoed onverminderd hoog.

Winkels en horeca

De detailhandelsbranche is vrij breed. Hieronder worden supermarkten en speciaalzaken gerekend, maar ook bouwmarkten, kledingwinkels, warenhuizen en boetieks. Door de hoge energiekosten, moesten producten de prijs van grondstoffen doorberekenen. Hierdoor zijn veel producten in prijs gestegen. Het consumentenvertrouwen daalde en consumenten stelden dure uitgaven vaak uit, waardoor ondernemers omzetten zagen teruglopen.

Bij de zelfstandig ondernemers zijn er zorgen de bedrijfsvoortzetting. Na het opheffen van de coronamaatregelen kampt een deel van de ondernemers met coronaschulden. Eigenaren / verhuurders van winkelvastgoed zagen de objecten in waarde dalen. De grootste onzekerheden zijn het toegenomen de leegstandrisico's en de mate waarin huurindexatie mogelijk blijft.

Dit resulteerde in 2023 al in faillissementen voor enkele grote ketens. De verwachting is dat het aantal faillissementen nog wat zal gaan toenemen. Dit zorgt voor meer leegstand. De combinatie van het lage consumentenvertrouwen en de geringe interesse in retailvastgoed zorgen voor een stabilisatie of zelfs daling van de waarde van bestaand vastgoed. Op toplocaties zullen waardes blijven stijgen.

Investering in de vernieuwing van winkelkernen en het toevoegen van functiemenging zal nog belangrijker worden om de winkelgebieden aantrekkelijk te houden.

Lichtpuntjes zijn het herstel of zelfs groei van het consumentenvertrouwen en het afvlakken van de inflatie. Dit zal op termijn vaneen positieve invloed zijn op de markt.

Voor gemeente Gouda is het effect klein, omdat er nauwelijks nieuw winkelvastgoed wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke grondexploitaties.

Kantoren

De vraag naar kantoren is vorig jaar aanzienlijk teruggelopen ten opzichte van voorgaande jaren. De blijvende trend van hybride werken is hiervoor de belangrijkste verklaring. Wel wordt een kantoorplek belangrijker voor de sociale interactie. Hierdoor wordt het kantoor steeds vaker als visitekaartje gebruikt, o.a. voor het aantrekken van nieuw personeel. Een nieuw kantoor kan wel kleiner in oppervlak, zolang de locatie / omgeving maar passend is. Hierdoor stijgt de vraag naar hoogwaardige duurzame gebouwen op toplocaties (vooral nabij OV-knooppunten). De nabijheid van snelwegen wordt steeds minder belangrijk.

De komende jaren zal de leegstand in de kantorenmarkt toenemen (vooral in de vijf grootste steden, waar het aanbod het grootst is), waarbij waarschijnlijk de piek rond het jaar 2027/2028 ligt. Daarna zal door transformatie de leegstand afnemen. De grondprijsontwikkeling voor kantoorlocaties zullen dus onderling sterk verschillen. Voor de toplocaties (grootste steden) zullen de prijzen blijven stijgen, terwijl op de overige locaties de prijzen waarschijnlijk zullen stabiliseren of een lichte stijging zullen zien.

⁹ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011405402-vastgoedsector-blik-op-2023-en-2024>

¹⁰ <https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2023/12/Outlook-2024.pdf>

Bedrijfsruimten en logistiek

Het landelijk aanbod van bedrijfsmatig vastgoed is klein maar stabiel, terwijl de grote vraag zich concentreert op hoogwaardig vastgoed op toplocaties. De verwachting is dat deze mismatch tussen vraag en aanbod doorzet in 2024. In combinatie met de overheidsmaatregelen tegen 'verdozing' van het landschap en de groeiende protesten van omwonenden, is het vinden van geschikte nieuwe bedrijfslocaties lastiger geworden. Ook zitten de opgelopen rente en bouwkosten de bouw van bedrijfsruimten in de weg. Desondanks zullen de grondprijzen en de huurprijzen van bedrijfs- en logistiek vastgoed op toplocaties komend jaar blijven stijgen (schaarste). Het beschikbare aanbod loopt echter sterk achter op de vraag naar deze locaties, waardoor zelfs op de midden en basislocaties nog een lichte groei of stabilisatie van grondprijzen wordt verwacht. Op de middellange termijn wordt een verbetering van het investeringsrendement verwacht, wat zal leiden tot aantrekking van de markt in bedrijfs- en logistiek vastgoed.

2.4 grondprijzen

In december 2023 is de grondprijzenbrief 2023 vastgesteld. Zoals onder 2.1 Woningmarkt en 2.2 Bouwnijverheid gesteld, is de verwachting voor 2024 dat zowel de woningprijzen als de woningbouwkosten blijven stijgen. Voor koopwoningen wordt de methode van residueel rekenen gehanteerd. Bij deze methode is de grondwaarde het verschil tussen verkoopwaarde zonder btw en de stichtingskosten¹¹ zonder btw. Hierdoor neutraliseren stijgende kosten het grootste deel van de stijgende baten. Daardoor zal de grondwaarde in 2024 beperkt gaan stijgen.

Er is voor het jaar 2024 gekozen voor de nullijn, die ook Metafoor¹² voorziet voor de woningmarkt waarin Gouda zit. Deze conservatieve benadering wordt al jaren toegepast, zowel bij een stijgende als een dalende grondwaarde. Door flexibele programmering, deelfasering en korte looptijden kan worden ingespeeld op de veranderingen in de woningmarkt, waarmee een grondexploitatieberekening minder gevoelig wordt.

Grondopbrengsten Woningmarkt		2024		2025-2026		2027 e.v.
		min	max	min	max	
 Top		1%	4%	1%	5%	2%
Midden		0%	3%	0%	4%	2%
Basis		-1%	2%	0%	4%	2%

Figuur 4: indexprognose grondopbrengsten (Metafoor)

Grondprijzen	
2024	0%
2025	1%
2026	2%
2027 ev.	2%

2.5 grond-, weg- en waterbouw

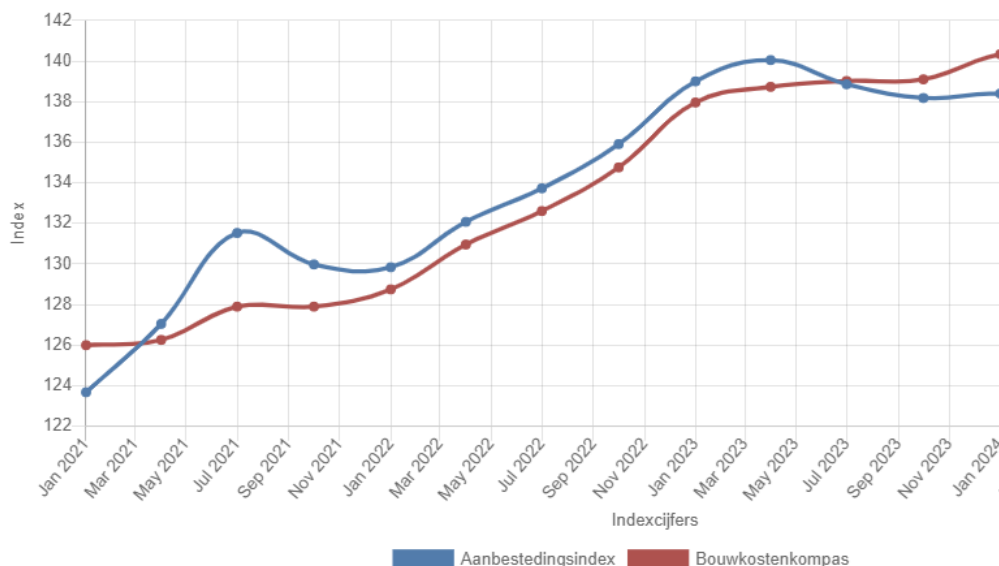
De kostenontwikkeling in de landelijke GWW-sector laat een, met de bouwkosten in de woningbouw vergelijkbare trend zien. De kosten zijn begin 2023 licht gestegen en zijn sindsdien, met name op de materiaalprijzen, gestabiliseerd. De loonkosten zullen, zoals eerdergenoemd conform de nieuwste cao stijgen met 3,5% in januari van 2024 en nog eens met 3,5% in juli 2024. De totale omzet binnen de GWW-sector is sinds 2021 aan het dalen. Ook in 2023 is de omzet met 2% gedaald. Dit wordt deels veroorzaakt door de stikstofproblematiek, waardoor grote infrastructurele investeringen niet zijn opgestart.

¹¹ Bouwkosten + bijkomende kosten + algemene kosten + winst & risico

¹² <https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2023/12/Outlook-2024.pdf>

Dit raakt vooral de grotere / landelijke GWW-bedrijven. Voor de kleinere bedrijven is vaak nog wel voldoende werk. Bij recente aanbestedingen is het verschil tussen besteksraming en gunningsbedrag minimaal. Van aanbestedingsvoordelen is vrijwel geen sprake meer.

Naar verwachting zullen de GWW kosten op korte termijn stijgen door de toegenomen loonkosten. De materiaalkosten zullen in de komende periode verder stabiliseren. Hierdoor zullen de GWW-kosten op de middellange termijn verder stabiliseren op een hoog niveau.



Figuur 5: prijsindexcijfer Grond-, Weg- en Waterbouw (Bouwkostenkompas)

De prijzen zijn in een jaar tijd (Januari 2023 en Januari 2024) met circa 1,7% gestegen¹³.

De budgetten voor het bouwrijp en woonrijp maken binnen de grondexploitaties van Gouda zullen als gevolg van deze prijsontwikkeling over 2024 licht stijgen. Metafoor geeft een stijging van tussen de 1- en 5% voor 2024. Voor 2025 en 2026 een stijging van tussen de 0 en de 4% en een percentage van 2% voor de jaren vanaf 2027 (op niveau van inflatie). Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is de bovenkant van de bandbreedte toegepast.

GWW

2024	4%
2025	4 %
2026	3 %
2027 ev.	2 %

2.6 rekenrente

De rekenrente voor de jaarschijf 2023 (boekwaarde) is vastgesteld op 2,02%. Dit is in lijn met de eerdere verwachtingen. De rekenrente voor grondexploitaties is vastgesteld op 1,95% voor het jaar 2024.

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording geldt voor de lange termijn rekenrente een bandbreedte van +/- en +/- 0,50%. De verwachting is dat de rekenrente voorlopig beperkt blijft dalen, maar de komende jaren wel binnen de voorgeschreven bandbreedte blijft.

¹³ <https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/indexcijfers/GWW>

Gemeente Gouda werkt bij negatieve grondexploitaties met verliesvoorzieningen op eindwaarde. Hierdoor wordt er in praktijk niet gerekend met een rente voor netto contante waarde (NCW). Deze rente is overigens gesteld op 2%.

Er wordt sinds 2023 niet meer gerekend met rente voor rekening-courant (bouwrente).

2.7 overige kosten

De VTU- en plankosten zullen op korte en middellange termijn nog sterk stijgen. Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave, terwijl er op dit moment onvoldoende (ambtelijke) capaciteit beschikbaar is om deze doelstellingen te realiseren waardoor inhuur van personeel nodig blijft. Daarnaast heeft de hoge inflatie een opdrijvend effect op zowel de interne als externe personeelskosten voor gemeenten.

De arbeidsmarkt blijft de komende jaren uiterst krap. Door de krapte en de hoge inflatie nemen de loonstijgingen toe. De nieuwe cao's voor ambtenaren zijn afgelopen december afgesloten en daarin is vastgelegd dat de lonen zullen stijgen per 1-1-2024 met 4,75% en nog eens met 1,25% per 1-1-2025.

Consumentengoederen en -diensten waren in het afgelopen jaar 3,8% procent duurder dan in 2022¹⁴. De inflatie heeft halverwege 2023 haar piek bereikt en is vanaf september 2023 langzaam afgenomen (minder grote stijging). In 2024 wordt een inflatie verwacht van 3,5 tot 3,9% (ten opzichte van de 5,7% in 2023). De belangrijkste reden voor deze minder sterke prijsstijging is dat de prijzen voor grondstoffen en energie dalen. De loonstijgingen zorgen echter wel voor een hogere kerninflatie.¹⁵ De inflatieverwachting voor 2025 bedraagt 2,5 tot 2,8%. Echter, geopolitieke situaties rondom Rusland-Oekraïne en Israël-Gaza zorgen voor onzekerheden, waardoor deze lastig te schatten zijn.

Voor de langere termijn gaan het Centraal Planbureau en de Europese Centrale Bank ervan uit dat de inflatie herstelt tot gemiddeld circa 2%.

Overige kosten	
2024	4 %
2025	2 %
2026	2 %
2027 ev.	2 %

¹⁴ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?ts=1676559532892>

¹⁵ <https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2023/12/Outlook-2024.pdf>

3 resultaten actieve grondexploitaties

Dit hoofdstuk bevat de samenvatting van de financiële resultaten van de grondexploitaties. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting per actieve grondexploitatie.

Voor het samenvatten van de resultaten moet de kanttekening worden gemaakt dat de resultaten op eindwaarde niet bij elkaar opgeteld mogen worden omdat de projecten verschillende eindwaarden hebben (appels en peren).

3.1 verliesvoorziening

In Gouda wordt niet gewerkt met een zelfstandige grondbedrijfsreserve.

Per project wordt op basis van het verwachte eindsaldo geanticipeerd.

Voor grondexploitaties met een negatief saldo op eindwaarde (verlies) wordt hetzelfde bedrag gereserveerd in de vorm van een verliesvoorziening. Per jaar wordt bij de actualisatie het nieuwe eindsaldo van het project bepaald. Hierop wordt dan ook de verliesvoorziening aangepast. Bij het afsluiten van het project wordt het projecttekort verrekend met de verliesvoorziening. Hierdoor zijn de risico's beheersbaar.

3.2 voorbereidingskredieten

Er zijn geen voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld.

3.3 nazorgbudgetten

Grondexploitaties kunnen pas worden afgesloten nadat de opbrengsten zijn gerealiseerd en de kosten grotendeels zijn gemaakt. Bij projecten waar de gemeentelijke contractuele verplichtingen zijn nagekomen en er sprake is van afrondende werkzaamheden, kan besloten worden tot het beëindigen van de grondexploitatie waarna de resterende kosten worden afgewikkeld via een nazorgbudget.

Bolwerk

Bij project Bolwerk is het woon-zorgcomplex voor mensen met dementie opgeleverd. De gemeente heeft de buitenruimte laten aanleggen. In 2024 worden de laatste werkzaamheden aan beplanting afgerond (plantseizoen) en kan eventuele inboet worden opgelost. Eind 2024 is het werk gereed.

3.4 winstnemen

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording heeft in de Notitie Grondexploitatie 2016 vastgelegd dat tussentijds winst genomen moet worden. In 2018 is een tussentijdse notitie over winstneming verschenen. Uit beide notities blijkt dat winstnemen geen keuze is, maar een verplichting als gevolg van het realisatiebeginsel. Winstnemen geldt uiteraard alleen voor positieve grondexploitaties en niet voor negatieve.

Voor het bepalen van de tussentijdse winst wordt de POC-methode (percentage of completion) gebruikt. De berekening gaat uit van het percentage van de gerealiseerd kosten ten opzichte van de totale kosten en het percentage van de gerealiseerde opbrengsten ten opzichte van de totaalopbrengsten. In de methode is ruimte om rekening te houden met de specifieke risico's en kenmerken van de gemeentelijke grondexploitatie. POC-methode zou moeten leiden tot een behoudende tussentijdse winst verantwoording.

3.5 investeringsbudget

Een grondexploitatieberekening bestaat vaak uit meerdere jaarschijven. Het kenmerk van een project is dat investeringen niet beperkt blijven tot 1 kalenderjaar, maar vaak meerdere jaren omvat. Soms worden investeringen versneld uitgevoerd of juist iets later gefaseerd. Een financiële doorkijk van 2 kalenderjaren geeft voldoende flexibiliteit enerzijds en controle anderzijds voor uitgaven binnen een project. Het beschikbaar gestelde investeringsbudget wordt jaarlijks herzien.

Vanuit rechtmatigheid moet voor de geraamde kosten een investeringsbudget door de gemeenteraad worden vrijgegeven. Op die manier kunnen de investeringen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Voor de periode 2022 en 2023 is er een investeringsbudget nodig van € 17,5 miljoen.

3.6 vennootschapsbelasting

De Wet op de Vennootschapsbelasting is van toepassing op de lagere overheden. De vennootschapsbelasting is bedoeld om een gelijk speelveld tussen markt en overheid te creëren. De gemeente Gouda heeft een inventarisatie uitgevoerd naar potentiële ondernemersactiviteiten en deze gekwantificeerd.

normaal vermogensbeheer

De gemeente heeft een portefeuille die bestaat uit gebouwen en gronden. Veel van deze gebouwen worden gebruikt en of verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder scholen, sport en cultuur. Andere gebouwen staan op strategische posities of zijn beeldbepalend of relevant voor de geschiedenis van de stad. Soms verdwijnt het belang voor Gouda om vastgoed te behouden, bijvoorbeeld doordat huurders vertrekken of bij schoolgebouwen die niet langer nodig zijn door vervangende nieuwbouw. Dergelijk vastgoed wordt dan in principe verkocht. In lijn met het grondbeleid kiest de gemeente Gouda er dan vaak voor om deze gebouwen tegen de beste prijs te verkopen of in erfpacht uit te geven. Het risico en de werkzaamheden worden dan verlegd richting marktpartijen. Dergelijke projecten worden beschouwd als normaal vermogensbeheer en vallen daarmee buiten de heffing van vennootschapsbelasting.

grondbedrijfsfunctie

Het doel van grondverkoop bij overheden is een andere dan die van de markt. De markt wil winst behalen, terwijl de gemeente via grondverkoop beleidsdoelen wil realiseren. Het behalen van winst is voor de gemeente geen doel. Toch kan ook de gemeente bij grondverkoop winsten behalen.

Jaarlijks wordt opnieuw onderzocht of de gemeente bij verkoop van bouwgrond ondernemer voor de vennootschapsbelasting (Vpb) is. Bij dit onderzoek worden alle grondexploitaties betrokken. In Gouda gaat het om de grondexploitaties Westergouwe en Spoorzone. Andere grondexploitaties zijn in het verleden vanuit risicoreductie gesloten.

Mocht de gemeente inderdaad ondernemer zijn, dan wordt vanaf dat moment over jaarwinsten vennootschapsbelasting betaald. Eenmaal Vpb-plichtig, dan blijft de grondbedrijfsfunctie Vpb-plichtig. Het percentage dat aan Vpb wordt afgedragen is afhankelijk van de hoogte van de winst en ligt tussen 19% en 25,8%.

De gemeente doet uiteindelijk als één geheel aangifte. Verliezen of winsten bij andere ondernemers-activiteiten worden verrekend met de eventuele winsten en verliezen vanuit de grondbedrijfsfunctie. Bij de jaarrekening wordt voor de gemeente Gouda bepaald of er sprake is van een aangifteplicht en eventueel belastingafdracht.

4 voorzieningen

In dit hoofdstuk is op hoofdlijnen het effect van het MPG op de voorzieningen beschreven. Voor detailonderbouwingen wordt verwezen naar de toelichting per project en naar de bijlage: het managementoverzicht.

4.1 toelichting: afboeken of treffen voorziening

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft de vereisten waaraan een begroting, meerjarenraming, jaarrekening en jaarverslag moeten voldoen. Het BBV schrijft voor dat voor een negatieve grondexploitatie het verlies in de vorm van een voorziening direct moet worden genomen en dat de winst uit een positieve grondexploitatie op basis van de POC-methode toegevoegd mag worden aan de reserve.

In voorgaande MPG's was er sprake van het afboeken van historische kosten. Het afboeken van deze kosten heeft een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitatie omdat de boekwaarde lager wordt.

De principes voor afboeken versus voorzieningen treffen zijn als volgt:

- Een voorziening tref je bij nadelige grondexploitatie.
- Historische kosten boek je af in een situatie waarbij de historische kosten geen relatie meer hebben met het huidige plan. Het is niet toegestaan om zonder reden de boekwaarde te verlagen.
- Het verlagen van de boekwaarde wordt gedekt uit de Algemene Reserve. Hierdoor ontstaat dus een negatief effect op het jaarresultaat. Voor het project betekent het een financieel voordeel.
- Dekking van het afboeken kan bij een nadelige grondexploitatie soms worden gevonden door de voorziening voor hetzelfde bedrag te verlagen.

Het afboeken van de boekwaarde heeft een extra positief effect op een nadelige grondexploitatie. In Gouda worden voorzieningen getroffen op eindwaarde. Dat is het plansaldo inclusief alle rentekosten tot het einde van het project. Bij het afboeken van de boekwaarde is er sprake van een voordelig renteverskil. Er hoeft immers geen rente meer te worden betaald over het afgeboekte gedeelte van de historische kosten.

4.2 mutaties voorzieningen door wijziging plansaldo

Voor projecten met een vastgestelde grondexploitatie én een nadelig eindsaldo moet in Gouda een voorziening worden getroffen voor het saldo op eindwaarde¹⁶. De eindwaarde betreft alle kosten, opbrengsten, inflatie en rentekosten voor het hele project tot einde looptijd.

De voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31-12-2023 bedraagt € 2,6 miljoen. Er heeft in 2023 geen mutatie plaatsgevonden in de voorziening voor nadelige grondexploitaties.

¹⁶ De meeste gemeenten kiezen voor een voorziening op netto contante waarde. Dit heeft echter een effect op de begroting omdat de voorziening jaarlijks opgehoogd moet worden met de rentetoevoegingen.

5 toelichting actieve exploitaties

Een **project in exploitatie** betreft een vastgestelde en administratief geopende grondexploitatie waarbij de haalbaarheid in de eerste projectfase is aangetoond en deze is vastgesteld door de gemeenteraad. De grondexploitatie wordt geopend en laat het resultaat op eindwaarde zien en een onderbouwing van alle relevante kosten en opbrengsten. Een vastgesteld ruimtelijk plan vormt daarbij altijd de basis van de berekeningen.

Jaarlijks worden de actieve grondexploitatie geactualiseerd. Dan wordt een beoordeling gemaakt van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, de nog-te-maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten, inzichten in planning en marktontwikkelingen.

Voor een project met een nadelig saldo wordt een voorziening op eindwaarde getroffen ten laste van de Algemene Dienst. Een voordelig saldo wordt met de voorgeschreven POC-methode verrekend met de Algemene Dienst.

5.1 Westergouwe



Figuur 6: Plangebied eerste fases

Westergouwe

toelichting

projectomschrijving

Gouda heeft de ambitie om van Westergouwe een groene, waterrijke, duurzame en inclusieve woonwijk te maken. Een wijk met een verscheidenheid aan woningtypen, waar jong en oud goed kunnen wonen en waar een breed scala aan voorzieningen wordt gerealiseerd. Een wijk die voldoende water kan bergen en voldoet aan de eisen die 'Waterbeheer 21e eeuw' aan de locatie stelt. Een wijk die verbonden is met Gouda en inspelt op de kenmerken van de locatie.

stand van zaken

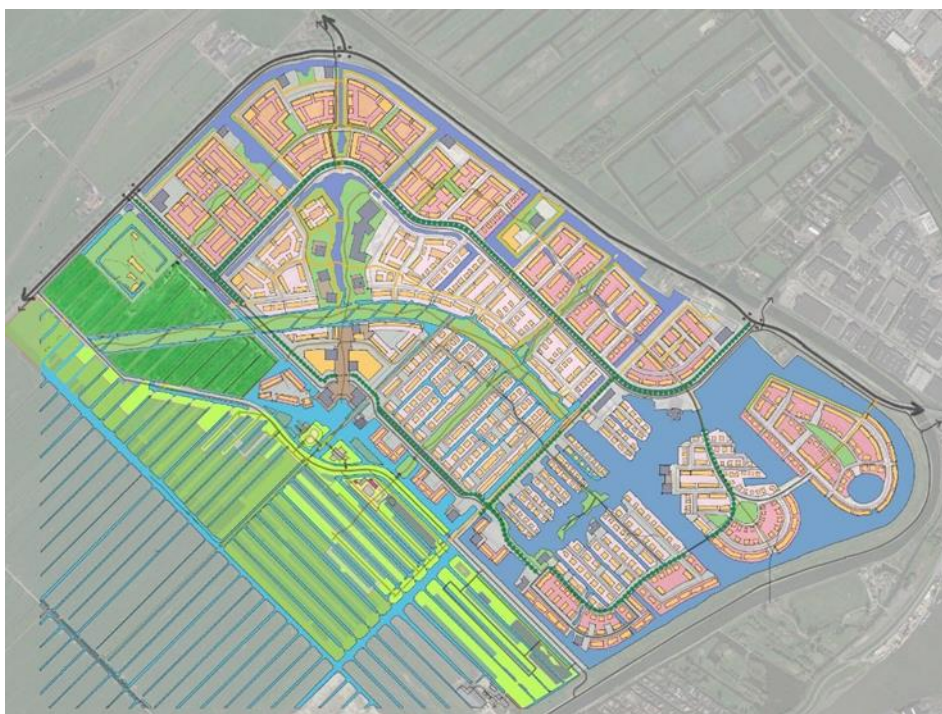
Westergouwe is volop in ontwikkeling. Fases I en II zijn gereed. Fase III is in aanbouw en deze fase loopt door tot en met 2026. In 2023 is het stedenbouwkundig plan voor fase III.B afgerond, het bestemmingplan voor WG III.B wordt in het voorjaar van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Start realisatie van de woningen voor deze fase is voorzien vanaf 2025.

planning

2024:	bouw fase III vaststellen bestemmingsplan fase III.B planvorming Westergouwe fase IV
2023 – 2026:	bouw fase III
2025 – 2026:	bouw fase III.B

risico's

Voor fase I en II is het grootste deel van de kosten en opbrengsten gerealiseerd en is er vrijwel geen risico meer. Voor fase III nemen de risico's af, doordat de gronden voor het grootste deel getenderd of verkocht zijn en de realisatie vordert. Voor Westergouwe Overig (inclusief fase III.B) zijn er zowel risico's aan de opbrengstenzijde als kostenzijde. Die risico's zijn zoveel mogelijk binnen de grondexploitatie verwerkt. Omdat de plannen voor Westergouwe-Overig de komende jaren in deelplannen verder worden uitgewerkt kan bij die uitwerking ook ingespeeld worden op die risico's.



Figuur 7: Masterplan 2.0

5.2 Spoorzone



Figuur 8: impressie Koploper



Figuur 9: impressie hotelkavel (bron ABC)



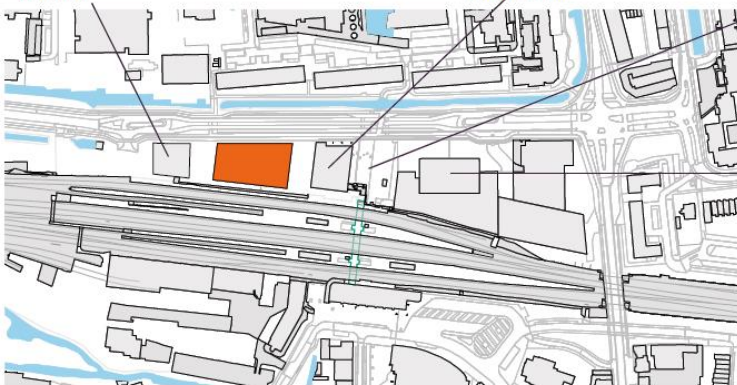
Rabobank



Cinema Gouda



Entree treinstation Gouda



Huis van de stad

Figuur 10: plangebied spoorzone

Spoorzone

toelichting

projectomschrijving

De Spoorzone biedt kansen voor Gouda om verder te ontwikkelen tot dé verbindende schakel tussen Gouda en de Randstad, tussen de stadsdelen ten noorden en ten zuiden van het spoor en tussen het NS-station en de binnenstad. Het gebied ligt op een prominente plek en is uitstekend bereikbaar met OV, fiets en auto.

Inmiddels is in deze zone nieuw vastgoed ontwikkeld: het Huis van de Stad, software-ontwikkelaar Technolution, een openbare parkeergarage, de bioscoop, een stationskap en de Rabobank Hollandse IJssel.

In het bestuursakkoord 'Geef Gouda door!' zijn ambities uitgesproken om de woningbouw te versnellen. Gemeente Gouda wil vooruit met de ontwikkeling en transformatie van de Spoorzone. Het gebied dat voorheen vooral het karakter van kantoorlocatie had, is nu concreet in beeld voor woningbouw. Met de in 2018 vastgestelde Verstedelijkingsagenda zet Gouda stevig in op het faciliteren van de toenemende vraag naar stedelijk wonen in de Randstad, in de omgeving van OV-knooppunten. In 2020 is het Ontwikkelperspectief Spoorzone vastgesteld.

De grondexploitatie Spoorzone heeft uitsluitend betrekking op het gebied tussen Rabobank en Technolution. Dit is deelgebied C1 uit de grote gebiedsontwikkeling Spoorzone (periode 2007-2012). De grondexploitatie Spoorzone heeft dus geen directe relatie met het ontwikkelperspectief Spoorzone.

Deelgebied C1 bestaat nog uit twee bouwkavels. Eén bouwkavel is in eigendom bij NS. Het andere kavel (tussen de bioscoop en het kantoor van de Rabobank) was eigendom van de gemeente. Dit kavel is in 2021 verkocht voor woningbouw.

stand van zaken

De NS is eigenaar van een bouwkavel tussen het Huis van de Stad en de stationsterminal. Voor deze locatie is een openbare ontwikkelwedstrijd georganiseerd. NS heeft in 2018 uit deze plannen een keus gemaakt. De winnende partij heeft plannen voor een hotel (maximaal 108 kamers, waarvan 20 voor short-stay) in combinatie met circa 60 woningen. De gemeente heeft in 2023 een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar gesloten. Het gewijzigde bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De Start bouw is voorzien in het eerste kwartaal 2025.

De gemeente heeft de grond tussen de bioscoop en de Rabobank verkocht aan een woningcorporatie. Eind 2022 is gestart met de bouw van 156 sociale huurwoningen. Deze locatie heeft de werknaam Koploper gekregen. Mei 2024 wordt het hoogste punt bereikt. Naar verwachting kan eind 2024 het wooncomplex opgeleverd worden.

planning

- In 2022 is gestart met de bouw van 156 sociale huurwoningen
- Oplevering van de sociale huurwoningen is eind 2024 voorzien
- Startbouw hotelkavel begin 2025 – oplevering eind 2026.

risico's

- Bouwkosten waardoor haalbaarheid projecten onder druk staat
- Financieringsrente / risicoprofiel beleggers
- Aanvullende bouweisen met betrekking tot spoorveiligheid / trillingen / geluid

6 toepassing instrumenten grondbeleid

Het gemeentelijke grondbeleid is vastgelegd in de nota grondbeleid, het handboek grondzaken en de grondprijzenbrief. In 2023 zijn de nota grondbeleid en de nota kostenverhaal vastgesteld. In de nota grondbeleid zijn meerdere speerpunten benoemd. Bij de nota kostenverhaal zijn drie fondsen ingesteld. Via het MPG wordt jaarlijks terugkoppeling gegeven op het toepassen van instrumenten en fondsen binnen projecten. Ijkpunt is het aangaan van een anterieure / realisatie overeenkomst.

6.1 speerpunten grondbeleid

- Wonen voor iedereen;
- Het stadsbreed realiseren van groen-, klimaat-, water-, mobiliteit-, en duurzaamheidsambities;
- Strategische grondaankopen (ter ondersteuning van andere thema's, zoals de schuifpuzzel bedrijventerreinen, energietransitie en huisvesting van maatschappelijke functies).

Het handboek grondzaken bevat diverse instrumenten om de speerpunten van het grondbeleid te ondersteunen. Deze instrumenten worden toegepast binnen projecten waar de gemeentegrondposities heeft. Dit zijn vaak grondexploitatieprojecten, maar kunnen ook projecten in het kader van de wijkontwikkeling zijn of afzonderlijke grondverkopen. Jaarlijks wordt via het Meerjarenperspectief Grondexploitatie melding gemaakt van projecten waarbij instrumenten uit het handboek grondzaken zijn toegepast. Het aangaan van afspraken in overeenkomsten is daarbij het uitgangspunt.

6.2 handboek Grondzaken: toegepast in 2023

Het handboek grondzaken wordt voornamelijk toegepast bij gemeentelijke grondverkopen. In het handboek staan kortingsregelingen voor bijvoorbeeld hoogbouw, verhuur onder de aftoppingsgrens, levensloopbestendig wonen en hoge klimaatambities. Vooral woningcorporaties en beleggers kunnen hierop een beroep doen als daarmee extra betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Voor de locatie A1 oost (project 1828) is een anterieure overeenkomst gesloten. Hier is hoogbouwkorting toegepast. De ontwikkelaar heeft daarnaast gebruik gemaakt van korting voor verhuur onder de aftoppingsgrens. Bij dit project is contractueel een minimale exploitatietermijn van 15 jaar overeengekomen (en 25 jaar suppletie). Dat is lager dan de norm. Omdat voor dit project ook een startbouwimpuls is toegekend, is (na ondertekening overeenkomst) de exploitatietermijn alsnog verlengd tot 25 jaar. Daarmee voldoet ook dit project aan de beleidsuitgangspunten.

Voor de locatie A1 west is eveneens gebruik gemaakt van hoogbouwkorting. Op deze locatie geldt contractueel de minimale exploitatietermijn van 25 jaar.

6.3 nota kostenverhaal: inzet fondsen in 2023

Bij de vaststelling van de nota kostenverhaal zijn voornamelijk drie fondsen ingesteld.

- fonds betaalbaar wonen,
- groenfonds (bestond al)
- gebiedsfonds infrastructuur spoorzone

fonds betaalbaar wonen

Het fonds betaalbaar wonen is een aanvulling op de woon(zorg)visie en de doelgroepenverordening. Via de woon(zorg)visie is vastgelegd dat ieder nieuwbouwproject tenminste moet bestaan uit 33% sociale huur en 20% middenhuur. Die 20% middenhuur kan deels bestaan uit bereikbare koop.

Doelstelling is deze verhouding bij ieder project te realiseren.

Toch is binnen de woon(zorg)visie ook de mogelijkheid geboden om een tekort aan woningen via zelfrealisatie op een andere locatie extra bij te bouwen.

Tot slot kan (mits realisatie van het plan van maatschappelijk belang is) besloten worden tot afkopen van deze verplichting. Dit gaat via de nota kostenverhaal.

Het MPG bevat een overzicht van projecten waar is gekozen voor afkoop (en dus te weinig gereguleerde woningen zijn gebouwd). Ook worden projecten getoond waar extra woningen zijn gebouwd. Op die manier ontstaat een balans.

Uit het fonds betaalbaar wonen kan de gemeente de bouw van extra gereguleerde woningen financieel ondersteunen.

De nota kostenverhaal is op 13 december 2023 in werking getreden.

Er zijn sindsdien nog geen overeenkomsten bij projecten gesloten waarbij verantwoording nodig is.

Wel zijn er projecten in aanbouw waar gemeente extra gereguleerde woningen komen.

Project	totaal woningen	sociaal		middenhuur	
A1 Oost & West	497	266	54%	126	25%
Koploper	156	156	100%	n.v.t.	
	653	422		126	

Op bovengenoemde projecten is een surplus van 206 sociale huurwoningen en 26 middenhuurwoningen.

Dit surplus vormt de juridische legitimering voor het innen van toekomstige afkoopsommen. Uiteraard worden toekomstige afkoopsommen ingezet om nieuwe betaalbare woningen bij te bouwen.

groenfonds

Verantwoording van het groenfonds verloopt via de periodieke evaluatiemomenten rondom de structuurvisie groen. Bij iedere anterieure overeenkomst wordt de balans opgemaakt voor de 15% groennorm en de compensatieladder. Voor projecten waar niet wordt voldaan aan de groennorm, maar realisatie ervan van maatschappelijk belang is, bestaat de mogelijkheid tot afkoop.

De nota kostenverhaal is op 13 december 2023 in werking getreden.

Er zijn sindsdien nog geen overeenkomsten bij projecten gesloten waarbij verantwoording nodig is.

gebiedsfonds infrastructuur Spoorzone

Er zijn bij meerdere projecten afspraken vastgelegd over een bijdrage aan de infrastructurele aanpassingen binnen de Spoorzone.

- Burgemeesterkwartier (Blokker-locatie)
- Spoorzone A1 (oost en west)
- Hotelkavel
- Harderwijkweg