Jaarstukken 2025

Gemeente Gouda

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 2025 zijn er geen nieuwe grondexploitaties geopend.

4.8.3 Financieel resultaat

De gemeente Gouda had in 2025 twee actieve grondexploitaties. Een daarvan is per 31-12-2025 afgesloten. 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 2025 is gewerkt aan de planvoorbereiding in deelgebied 3B. Door een beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is hier wel vertraging ontstaan. Verwacht wordt dat in dit deelgebied eind 2026 / begin 2027 gestart wordt met de realisatie van de eerste woningen van het in totaal geplande programma van 450 woningen. De bouw van de eerste fase van het voorzieningencluster (het intergraal Kindcentrum) heeft in 2025 volop plaatsgevonden en de eerste gebruikers hebben het gebouw begin 2026 in gebruik genomen.

Voor fase 4 is in 2025 het stedenbouwkundig plan definitief gemaakt zodat ook hier gestart kan worden met de uitwerking van de woongebouwen.

Spoorzone
De grondexploitatie Spoorzone is in 2005 geopend met als doel de ontwikkeling van het gebied rondom het station mogelijk te maken. In 2025 wordt deze grondexploitatie afgesloten.

In de afgelopen periode is een belangrijk deel van de tussentijds bijgestelde ambities gerealiseerd. Tegelijkertijd zijn niet alle oorspronkelijk voorgenomen ontwikkelingen tot uitvoering gekomen. De grondexploitatie kan desondanks worden afgesloten, omdat de bouwkavels waarvoor de gemeente zelf actief verantwoordelijk was inmiddels zijn uitgegeven en bebouwd.

Het laatste bouwkavel binnen het plangebied is in eigendom van NS en is bestemd voor een ontwikkeling met hotel en wonen. De gemeente heeft hierbij uitsluitend een faciliterende rol vervuld.

Alle baten binnen de grondexploitatie zijn gerealiseerd. Voor de nog te verwachten kosten wordt een voorstel gedaan tot het vormen van nazorgbudgetten.

Resultaat
Binnen de berekeningen van de grondexploitaties zijn diverse aanpassingen doorgevoerd. De voorziening van de grondexploitatie Spoorzone is per 31 december 2025 vrijgevallen omdat de betreffende grondexploitatie is afgesloten. Een deel van de voorziening is ingezet ter dekking van de kosten voor 2025, het overige deel is vrijgevallen. Voor een deel van het vrijgevallen bedrag worden bij de jaarrekening voorstellen gedaan voor het vormen van nazorgbudgetten. De totale voorziening voor nadelige grondexploitaties per 31 december 2025 bedraagt € 0.