Gemeente Culemborg

MPG 2025

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Deel I - Beleid & Resultaten

Culemborg

Versie 13 mei 2025

Colofon

Opdrachtbeschrijving: **Meerjaren Programma Grondexploitatie 2025**

Opdrachtgever:

bestuurlijk Portefeuille Grondzaken
M. Peters (wethouder)

ambtelijk Programma Stedelijke Ontwikkeling
T. Versloot - Martens (teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling)

Opdrachtnemer:

auteurs S. van de Grootevheen (planeconoom)
W. de Blok (planeconoom)

contactpersoon W. de Blok
E w.de.blok@culemborg.nl
T 0345 - 477 700

Zaaknummer: GZDGCB 1742156 / 1978045

Versie: Definitief

Openbaarheid: Deze rapportage is openbaar.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
1.1 Leeswijzer 5

2. HET MPG; DOEL & FUNCTIE 5
2.1 Aanleiding 5
2.2 Doelstelling 5
2.3 Relatie met Jaarrekening & Begroting 5
2.4 Sturingswaarde 5
2.5 De Grondbedrijfsfunctie 6

3. UITGANGSPUNTEN & BELEID 8
3.1 Wet & Regelgeving 8
3.2 Gemeentelijk Beleid 9
3.3 Gehanteerde Rekenparameters 10

4. FINANCIËLE SAMENVATTING PROJECTEN & ACTIVITEITEN 12
4.1 Actief Grondbeleid 12
4.2 Facilitair Grondbeleid 12
4.3 Integrale Gebiedsontwikkeling 13
4.4 Samenwerkingsverbanden 14
4.5 Verspreide Eigendommen 15
4.6 Risicoanalyse 15

5. RESERVES & VOORZIENINGEN 17
5.1 Toelichting op de Staat van Reserves & Voorzieningen 17
5.2 Staat van Reserves & Voorzieningen 17
5.3 Verkenning toekomstige ontwikkelingen 18

BIJLAGE: DEFINITIES 21

1. INLEIDING

Voor u ligt het meerjaren programma grondexploitaties (MPG) 2025 van de gemeente Culemborg. Dit document wordt jaarlijks opgesteld en ter vaststelling aan het gemeentebestuur voorgelegd. In dit stuk wordt een uiteenzetting gegeven van de activiteiten van de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Culemborg, zowel in financieel-economische zin als in het bijbehorende risicoprofiel. Op basis van de politieke opdrachten, de bekende risico's en de inschatting van de vastgoedmarkt, geeft dit MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de in ontwikkeling zijnde complexen.

Dit MPG helpt u om de inhoud van de jaarrekening en de begroting op het gebied van grondexploitaties nog beter te duiden. Op deze wijze kan het MPG van betekenis zijn als instrument ten behoeve van de kaderstellende en controlerende rol van de raad. De cijfers in het MPG sluiten aan bij de jaarrekening 2024.

1.1 Leeswijzer

Dit MPG bestaat uit twee separate delen. Voor u ligt **Deel I ('Beleid & Resultaten')**. Dit is het overkoepelende deel van de portefeuille, waarin de financiële resultaten van de individuele projecten en activiteiten worden samengevat en met elkaar in verband worden gebracht. Het boekwerk start met een algemeen hoofdstuk die het MPG positioneert en het beleidskader schetst. Vervolgens leidt een samenvatting van de financiële resultaten u naar een meerjarig inzicht in reserves en voorzieningen.

Deel II ('Projecten & Activiteiten') is de onderlegger voor deel I en gaat dieper in op de individuele projecten en activiteiten van de grondbedrijfsfunctie. Na een algemene beschouwing hoe de verhouding tussen vraag en aanbod zich ontwikkelt binnen onze gemeente, wordt per project toegelicht wat we realiseren, wat de voortgang is, welk financieel resultaat we naar verwachting gaan bereiken en met welke risico's we rekening houden. Alle exploitatieberekeningen zijn per 1 januari 2025 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De gepresenteerde cijfers leveren hiermee het best mogelijke inzicht, dat op dit moment te geven is. U kunt dit deel II beschouwen als een projectenboek.

De portefeuille aan projecten en activiteiten kent een primaire indeling die een relatie heeft met het ruimtelijke proces, het soort financiële risico's en de sturingswaarde voor de gemeente. De structuur van de portefeuille herkent u in deel I in de indeling van het vierde hoofdstuk. U vindt de projecten en activiteiten hier gesorteerd naar de categorieën:

- actief grondbeleid
- facilitair grondbeleid
- integrale gebiedsontwikkeling
- samenwerkingsverbanden
- verspreide eigendommen

Voor een uitgebreidere toelichting op de individuele projecten en activiteiten wordt u verwezen naar deel II van dit MPG.

We actualiseren jaarlijks het woningbouwprogramma en daarbij brengen we de financiële consequenties voor de gemeente in beeld. Via het MPG **Deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid')**, zullen we hierover aan het eind van dit jaar rapporteren. Met deel III in de hand kan een betere inschatting worden gemaakt van het beslag op de beschikbare middelen in de reserve grondexploitatie.

2. HET MPG; DOEL & FUNCTIE

2.1 Aanleiding

Er is behoefte aan actuele grondexploitaties en programmatisch sturen op de ruimtelijke projectenportefeuille. Er is met name behoefte aan een meerjarig inzicht en overzicht van de ruimtelijke projecten en de portefeuille om goed onderbouwde bestuurlijke keuzes te maken, zowel binnen de afzonderlijke projecten als over de gehele projectenportefeuille op de middellange termijn. Het verantwoord kunnen afromen en aanvullen van de reserve grondexploitatie speelt hierbij ook een belangrijke rol.

Het MPG biedt:

> Verdieping en herziening van de grondexploitaties;
> Structuur en samenhang in de ruimtelijke projectenportefeuille.

2.2 Doelstelling

Doelstelling van het MPG is om de bedrijfseconomische situatie van de projectenportefeuille transparant in beeld te brengen, waarbij verantwoording wordt afgelegd over wijzigingen en een doorkijk wordt gegeven in de toekomst. Het MPG vormt een kader voor het gemeentebestuur, op basis waarvan op verantwoorde wijze financiële beslissingen in deze portefeuille genomen kunnen worden.

Het MPG wordt jaarlijks in samenhang met de jaarrekening geproduceerd. Het nu voorliggende MPG 2025 dient als nadere onderbouwing van de jaarrekening 2024.

2.3 Relatie met Jaarrekening & Begroting

In de verplichte paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening dient de gemeente te beschrijven hoe zij haar grondbeleid heeft toegepast en wat de financiële gevolgen daarvan zijn. De jaarrekening 2024 voldoet aan deze vereiste. Het voeren van grondbeleid en het uitvoeren van projecten is een zeer complexe materie. Dat vraagt op onderdelen meer toelichting dan in een paragraaf in de jaarrekening kan worden gegeven. Het MPG voorziet in deze toelichting.

In het MPG worden, op basis van actuele berekeningen, de financiële consequenties van alle projecten en activiteiten vertaald in een meerjarige staat van reserves en voorzieningen. De beginstand van deze staat is altijd 1 januari van het redactiejaar, in dit geval 2025. Deze moet aansluiten op de eindstand van het voorafgaande jaar, zoals deze in de jaarrekening wordt vermeld. Bovendien is er aansluiting tussen de exploitatieberekeningen en de jaarrekening.

Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt gebruik gemaakt van het MPG. Het MPG wordt echter als zelfstandig stuk niet formeel beoordeeld of goedgekeurd door de accountant.

De exploitatieberekeningen geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van een activiteit. Per jaar is een inzicht te geven in de financiële ontwikkeling. Optelling van alle activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie per jaarschijf (in reële waarden) zijn de basis voor de begroting van de grondbedrijfsfunctie. Het MPG en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

2.4 Sturingswaarde

Het gemeentebestuur heeft met het MPG de beschikking over een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. Het MPG kan daarmee als kader fungeren bij besluitvorming waaraan financiële consequenties zijn verbonden.

BESLUITVORMING

Met het vaststellen van het MPG neemt het gemeentebestuur de volgende besluiten:

> Vaststellen van de huidige stand van zaken van de individuele activiteiten/projecten, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen.
> Vaststellen van het gepresenteerde meerjarige overzicht van reserves en voorzieningen en de daarin benoemde mutaties.
> Vaststellen van de overige voorstellen, zoals expliciet in het raadsvoorstel staan vermeld.
> Vaststellen van het MPG als onderbouwing van de jaarrekening.

Het MPG is na vaststelling uitgangspunt voor de verdere beheerrapportages, waarin significante afwijkingen ten opzichte van het MPG worden gemeld.

GRONDEXPLOITATIES

De gemeenteraad stelt met het MPG géén nieuwe grondexploitaties vast, die daarmee actief zouden worden verklaard. Het vaststellen van grondexploitaties zal altijd expliciet aan de gemeenteraad worden voorgelegd via aparte besluitvorming. Daarbij wordt meer in detail op het project ingegaan dan in het MPG het geval is.

Lopende grondexploitaties worden tenminste jaarlijks geactualiseerd. Indien er bij actualisatie significante financiële afwijkingen blijken, dan worden ook deze expliciet onder de aandacht van de Raad gebracht. Voor zover nodig wordt er dan om aanvullende besluitvorming gevraagd.

Indien de actualisatie afwijkingen toont, die in relatie tot het project beperkt van omvang zijn en die verband houden met de normale dynamiek bij het uitvoeren van grondexploitaties, dan wordt de betreffende grondexploitatie niet separaat aan de Raad voorgelegd. De grondexploitatie wordt in dat geval in het MPG nader toegelicht. Vaststelling hiervan maakt onderdeel uit van vaststelling van het MPG.

2.5 De Grondbedrijfsfunctie

Gebiedsontwikkeling is een risicovolle en complexe activiteit. De markt is volop in beweging en dynamischer dan ooit. Het is dan ook van het grootste belang om in control te zijn. Gebiedsontwikkeling is evenwel een belangrijk en onmisbaar middel om bij te dragen aan gemeentelijke doelstellingen, zoals deze bijvoorbeeld in het raadsprogramma zijn verwoord. Dat alles vraagt iets van de organisatie, van medewerkers en van onze bedrijfsprocessen.

ROLLEN & TAKEN

Om de financiële beheersing van projecten en activiteiten te ondersteunen en te borgen, is er in het brede proces van gebiedsontwikkeling een aantal taken en rollen ingebed. Deze taken en rollen worden aangeduid als de grondbedrijfsfunctie. In essentie gaat het daarbij om twee dimensies:

Ambtelijk zijn projectleiders integraal verantwoordelijk voor hun projecten. Daarmee ligt ook de financiële eindverantwoordelijkheid bij hen. Zij moeten de voortgang van projecten verantwoorden naar hun ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever. Om de projectleiders daarbij te ondersteunen is specifieke expertise binnen de organisatie aanwezig op het gebied van planeconomie, business-cases, grondtransacties en regelgeving omtrent verslaglegging. Deze expertise wordt op projectniveau, onder eindverantwoordelijkheid van de betreffende projectleider, ingezet om de projecten te begeleiden en te beheersen. Zo wordt op eenduidige wijze gestuurd op de financiële haalbaarheid en de financiële risico's van projecten. Deze taken worden aangeduid als de grondbedrijfsfunctie, in *de dienstverlenende rol (lees: planeconomie)*.

De grondbedrijfsfunctie heeft echter ook nog een andere rol: die van *financieel portefeuille-management*. Over alle projecten heen bewaakt de grondbedrijfsfunctie de financiële gevolgen van projecten voor de begroting van de gemeente. Zij ziet er op toe dat relevant beleid en de financiële uitgangspunten duidelijk zijn vastgelegd en in alle projecten consequent worden toegepast. Zij adviseert over reserves en zorgt voor de noodzakelijke voorstellen omtrent verliesvoorzieningen. De grondbedrijfsfunctie signaleert eventuele knelpunten tussen het individuele projectbelang en het algemene belang van de gemeente en zorgt daarmee voor de financiële hygiëne en samenhang in de portefeuille. Het MPG wordt daarom ook door de grondbedrijfsfunctie samengesteld (in opdracht van de programmaregisseur stedelijke ontwikkeling).

Samengevat heeft de grondbedrijfsfunctie als taak om:

- voor het actieve grondbeleid voldoende grond beschikbaar te hebben;
- te zorgen dat het benodigde grondbeleidsinstrumentarium voorhanden is;
- planeconomische en fiscale expertise binnen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten te leveren;
- te verzekeren dat er verantwoord wordt omgegaan met de risico's die samenhangen met het exploiteren van gronden;
- te sturen en bewaken op portefeuilleniveau.

In **Deel III (‘Financiële verkenning nieuw beleid’)** van het MPG leggen we de financiële consequenties van een actualisatie van het woningbouwprogramma vast.

3. UITGANGSPUNTEN & BELEID

3.1 Wet & Regelgeving

Besluit Begroting & Verantwoording

Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor het opstellen van begrotings- en verantwoordingsstukken vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is met als taak om zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. De commissie BBV heeft een notitie uitgebracht met stellige uitspraken en aanbevelingen omtrent *Grondbeleid in de begroting en jaarverslaglegging* (december 2023). Naast aanpassingen in terminologie vanwege wijzigingen in wet- en regelgeving heeft invoering van de Omgevingswet met name gevolgen voor de verslaggevingsaspecten bij faciliterend grondbeleid.
Deze notitie gaat met name in op gemeentelijke grondexploitaties en faciliterend grondbeleid. Er is rekening gehouden met de strekking van alle gegeven antwoorden uit de vraag- en antwoordrubriek. Ook hierin zijn, aanvullend op de wijzigingen als gevolg van de invoering van de Omgevingswet, enkele verduidelijkingen doorgevoerd die vanuit de vraag- en antwoordrubriek naar voren zijn gekomen.

De ontwikkelingen binnen het BBV volgen we nauwgezet en wijzigingen worden, in overleg met de accountant, doorgevoerd.

Tussentijdse winstneming

Conform het BBV moeten winsten uit grondexploitatie worden genomen als daar voldoende zekerheid over bestaat. Deze verplichting om winst te nemen baseert zich op het realisatiebeginsel. De berekening van de omvang van de winst geschiedt volgens de percentage-of-completion methode (POC). Dit betekent: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Bij het nemen van tussentijdse winst moet aan drie voorwaarden voldaan worden, namelijk:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat;
2. Er is grond verkocht;
3. Er zijn kosten gerealiseerd.

Indien er nog onzekerheden bestaan over de nog te realiseren baten of lasten (voorwaarde 1) dan kunnen onderbouwde en berekende risico's in mindering worden gebracht bij de berekening van eventuele tussentijdse winstnemingen.

Conform gemeentelijk beleid worden winsten uit grondexploitaties (tussentijds en/of bij afsluiting) toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. De winsten worden in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties opgenomen en hierover wordt aan de algemene dienst de rekenrente vergoed.

Kostenverhaal

Uitgangspunt is dat kosten die de gemeente maakt om een project te ontwikkelen, worden goedgemaakt door het project. Voor actief grondbeleid betekent dit dat de kosten onderdeel uitmaken van de verkoopprijs van de bouwrijpe grond.

Voor faciliterend grondbeleid ligt dat anders. De gemeente verkoopt immers geen grond, maar helpt een initiatiefnemer om op eigen grond een project te realiseren. De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht om haar gemaakte kosten in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op ontwikkelende partijen. Dit kostenverhaal is publiekrechtelijk af te dwingen door het opstellen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning of het projectbesluit en het innen van het kostenverhaal via een kostenverhaalbeschikking.

Gemeenten kunnen echter ook privaatrechtelijk tot een vergelijk komen met ontwikkelende partijen. Dit privaatrechtelijk spoor krijgt de voorkeur en wordt in de praktijk ook het meeste toegepast. Partijen sluiten in dat geval een zogeheten *anterieure overeenkomst*. Gemeente en initiatiefnemer maken daarin afspraken over de diensten van de gemeente tijdens de uitvoering van het project en de vergoeding die daar tegenover staat. In Culemborg wordt vooruitlopend daarop in de initiatieffase een *startbrief* gestuurd en in de definitiefase een *intentieovereenkomst* met de initiatiefnemer gesloten. Daarbij wordt afgesproken dat de initiatiefnemer ook de gemeentelijke onderzoekskosten in de haalbaarheidsfase overneemt, ook al leidt dat uiteindelijk niet tot een project.

WET OP DE VENNOOTSCHAPSBELASTING

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen in werking getreden. Indien een 'cluster aan activiteiten' binnen de gemeente in fiscale zin kwalificeert als onderneming, dan is over de winst die in dat cluster wordt behaald in beginsel 19% vennootschapsbelasting (Vpb) aan de staat verschuldigd. Analyse heeft uitgewezen dat de cluster 'gemeentelijke grondexploitaties' in beginsel inderdaad voldoet aan de criteria voor Vpb-plicht. Dat geldt ook voor de grondexploitatie van CV Parijsch, waar de gemeente een belang in heeft. Jaarlijks dient er aangifte te worden gedaan, maar dat betekent niet dat er jaarlijks ook daadwerkelijk fiscaal winst wordt gemaakt en er een vordering ontstaat.

In 2020 is door de gemeente met de belastingdienst een Vaststellingsovereenkomst (VSO) afgesloten. Hierbij zijn de openingsbalansen voor de grondexploitaties definitief vastgesteld. Ook zijn er afspraken gemaakt over de te hanteren parameters (discontovoet).
De aangiften tot en met 2023 zijn conform de VSO ingediend. In 2023 heeft de gemeente een belastbare winst behaald van circa € 518.726. Omdat er nog een compensabel verlies was van € 498.836 bleef er een belastbaar bedrag over van € 19.890. Er zijn vanaf 2024 geen compensabele verliezen meer die verrekend kunnen worden. Het verwachte fiscale resultaat voor 2024 (op basis van voorlopige cijfers) is circa € 1 mln.. Hierover hoort € 266.000 vennootschapsbelasting betaald te worden.

3.2 Gemeentelijk Beleid

MEERVOUDIG DUURZAAM GRONDBELEID 2020

De wijze waarop de gemeente Culemborg haar rol ten behoeve van ruimtelijke doelstellingen kiest en uitvoert is vastgelegd in de nota meervoudig duurzaam grondbeleid 2020 (GZDGCB 87076). De bestuurlijke visie en rolbepaling zijn in deze nota uitgewerkt. Grondbeleid is geen doel op zich, maar draagt bij aan het realiseren van een zorgzame, sociale, groene (duurzame) en ondernemende stad met aandacht voor de fysiek-sociale wijkontwikkeling. Daarmee is grondbeleid een belangrijk instrument om de tien prioriteiten zoals verwoord in het Bestuursakkoord 2022-2026 te realiseren.

Met het grondbeleid wordt een goed gebalanceerde ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd. Daarmee komen ruimtelijke en maatschappelijke doelen in samenhang met financieel beheerste resultaten tot stand. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het grondbeleid is ondersteunend aan de doelstellingen van de gemeente, die zijn vastgelegd in de stadsvisie, de omgevingsvisie 2024 en beleidsnota's over bijvoorbeeld binnenstad, wonen voor iedereen, stedelijk groen en leefbaarheid, economie, gezond en veerkrachtig, mobiliteit en buitengebied. De nota meervoudig duurzaam grondbeleid 2020 biedt op basis van de omgevingsvisie ook handvatten om op ruimtelijk terrein innovatie en particulier initiatief mogelijk te maken. Omdat ruimtelijk, economisch en maatschappelijk beleid elkaar raken in ruimtelijke ontwikkelingen, legt deze nota extra nadruk op de brede afweging. Met het grondbeleid kan gericht worden gestuurd op het in samenhang bereiken van ruimtelijke en maatschappelijke impact in samenhang met de financiële businesscase en het risicoprofiel.

Als voorkeursrol kiest de gemeente op basis van onderstaande argumenten voor het zoveel mogelijk toepassen van het regie-faciliterend grondbeleid. Het uitgangspunt is dat de gemeente bij gewenste grondexploitaties meestal zelf geen eigen grond heeft of actief grond wil verwerven, maar vooral ontwikkelingen daartoe van derden mogelijk wil maken en actief hierbij faciliteert. Marktpartijen of particulieren ontwikkelen hierbij voor eigen rekening en risico grondposities. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol. Dat wil zeggen tot het vaststellen van kaders en randvoorwaarden in ruimtelijke plannen. Bovendien is de gemeente verantwoordelijk voor de aan de ontwikkeling gerelateerde aanleg van voorzieningen van openbaar nut. De kosten die de gemeente hiervoor maakt kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Ondanks dat in Culemborg gekozen is voor de voorkeursrol van regie-faciliterend grondbeleid als uitgangspunt, sluit dit niet volledig de deur voor het incidenteel toepassen van een actieve rol. Daarin verwerft de gemeente zelf grondposities om bepaalde specifieke doelen te bereiken. Selectief kan, mits goed beargumenteerd, worden voorgesteld om actief grondbeleid toe te passen. Daarvoor is besluitvorming door de raad een voorwaarde. In de nota meervoudig duurzaam grondbeleid 2020 is opgenomen wanneer er sprake kan zijn van actief grondbeleid.

GRONDPRIJSBELEID

Uitgangspunt is dat voor bouwrijpe grond een actuele marktwaarde wordt gevraagd. De gemeente acht het ongewenst dat ontwikkelingen via een te lage grondprijs worden gesubsidieerd. Dat zou feitelijk kunnen leiden tot ongeoorloofde staatssteun. Een actuele waardebepaling is daarom gewenst. Jaarlijks worden de prijzen voor de uitgifte van grond herzien en gebruikt bij het bepalen van de actuele en marktconforme opbrengsten.

Voor de prijsbepaling van bouwgrond voor woningbouw en andere functies hanteert de gemeente in beginsel de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de commerciële waarde van de toekomstige ontwikkeling. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, gebaseerd op referentieprojecten. Wat overblijft (‘residu’) is de marktwaarde van de grond.

De gemeentelijke projecten bevinden zich in de afrondende fase. Er zijn geen of nog slechts beperkt gronden voor uitgifte beschikbaar. De grondprijzen van de resterende uit te geven kavels zijn volgens de hierboven beschreven methode geactualiseerd en opgenomen in de exploitatiebegrotingen.

3.3 Gehanteerde Rekenparameters

Planeconomisch adviesburo Metafoor bundelt in de Outlook grondexploitaties de jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties voor de komende jaren. Door het gebruik van een grote hoeveelheid data om te komen tot een inschatting van de parameters zien wij de Outlook grondexploitaties als een goede onderbouwing voor de parameters. Voor de continuïteit is de gehanteerde systematiek om tot de parameters te komen dezelfde als voorgaande jaren. Dit betekent dat het midden van de bandbreedte wordt genomen uit de Outlook grondexploitaties van Metafoor.

Eén uitzondering, doordat de (grond)opbrengstenstijging voor woningbouw uitgaat van een zeer hoge stijging voor 2025 en 2026 hebben we uit het oogpunt van gelijkmatigheid van de parameters in vergelijking met afgelopen jaar ervoor gekozen hiervoor de onderkant van de bandbreedte te hanteren, zijnde 8% voor 2025 en 5% voor 2026. We nemen als kans in de risicoparagraaf wel een stijging tot het midden van de bandbreedte voor opbrengstenstijging woningbouw op, zodat we een goed sluitend verhaal hebben.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters weergegevens die de gemeente Culemborg bij het actualiseren van de grondexploitaties gehanteerd heeft. Ter vergelijking zijn ook de gehanteerde parameters uit 2024 weergegeven. Een korte omschrijving van de parameters is onder de tabel weergegeven.

Parameters	2025	2024
Rekenrente	1,5%	0,50%
Kostenstijging Grond-, Weg- en Waterbouw		
2025	4,5%	3,0%
2026	3,5%	2,0%
vanaf 2027	2,0%	2,0%
Grondopbrengstenstijging Woningbouw		
2025	8,0%	2,0%
2026	5,0%	2,0%
vanaf 2027	2,0%	2,0%
Grondopbrengstenstijging Niet-Woningbouw		
2025	1,0%	2,0%
2026	1,0%	2,0%
vanaf 2027	2,0%	2,0%

TOE TE REKENEN RENTE

De toe te rekenen rente van 1,5% is bepaald op basis van de gemiddelde rentevoet over het vreemd vermogen. Deze berekening is conform voorschriften BBV.

KOSTENSTIJGING GROND-, WEG- EN WATERBOUWPROJECTEN

De kostenstijging voor de civieltechnische werken is gebasseerd op de index voor Grond- Weg- en Waterbouwprojecten (GWW). Voor dit jaar is de kostenstijging geraamd op 4,5% en voor volgend jaar op 3,5%.

GRONDOPBRENGSTENSTIJGING WONINGBOUW & NIET-WONINGBOUW

De grondopbrengsten voor de woningmarkt zijn geraamd op 8% voor 2025 en 5% voor 2026. Vanaf 2027 is een standaard indexatie van 2% gehanteerd. De opbrengstenstijging van niet- woningbouw zoals Retail, Kantoor- en Bedrijfsruimten is voor 2025 en 2026 gelijk, namelijk 1%.

4. FINANCIËLE SAMENVATTING PROJECTEN & ACTIVITEITEN

4.1 Actief Grondbeleid

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, gedraagt de gemeente zich hier ook als privaatrechtelijke partij.
Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

- Projecten in voorbereiding; projecten die worden voorbereid om aan de raad te worden voorgelegd ter vaststelling. De grondexploitatie is nog niet geopend. Voorbereidingskosten worden voorlopig apart geadministreerd en bij vaststelling van de grondexploitatie meegenomen als kostenpost.
- Projecten in uitvoering; de raad heeft een grondexploitatie vastgesteld, waardoor het project feitelijk in uitvoering is genomen. Kosten en opbrengsten worden op dit complex geactiveerd. In de begroting staan deze projecten te boek als 'Bouwgronden in exploitatie'.
- Projecten afgesloten in 2024; In 2024 zijn geen projecten afgesloten.

De projecten in deze vorm van grondbeleid staan hieronder vermeld, met de actuele boekwaarde en het verwachte financiële resultaat bij afsluiting van het project. Waar dat aan de orde is, is aangegeven welk deel van de verwachte winst t/m boekjaar 2024 conform regelgeving al (tussentijds) is uitgenomen en toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Voor een inhoudelijke toelichting van de genoemde projecten wordt verwezen naar deel II van dit MPG.

Kerngegevens		Boekwaarde		*Einde loop-tijd*	Verwacht resultaat		(tussentijdse) Winstneming t/m 2024
Actief grondbeleid		per 31-12-2024	V/N		op eindwaarde	V/N	
Voorbereiding							
3.1.1	Jan van Riebeeck*	-90.183	N	*2027*	n.v.t.		-
Uitvoering							
3.2.1	Pavijen V	-2.894.620	N	*2031*	7.572.070	V	-17.036.329
3.2.2	Lanxmeer	-4.720.699	N	*2029*	-4.649.290	N	-
Totaal		**-7.705.502**	**N**				**-17.036.329**

**Per 1-1-2025 (prijspeil van dit MPG) was de grondexploitatie Jan van Riebeeckstraat nog niet geopend en was er zodoende nog geen resultaat op eindwaarde bekend. De negatieve boekwaarde van ca. € 90.000 bestaat uit de tot 1-1-2025 gemaakte gemeentelijke kosten. Dit bedrag is verwerkt als kostenpost in de op 27 maart 2025 geopende grondexploitatie Jan van Riebeeckstraat. In het volgend MPG (2026) zal gerapporteerd worden over deze grondexploitatie.*

4.2 Facilitair Grondbeleid

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, maar voor een faciliterende rol. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht maakt de gemeente het voor initiatiefnemers mogelijk om op eigen grond een ontwikkeling te realiseren. De gemeentelijke rol beperkt zich voornamelijk tot het faciliteren van omgevingsplanprocedures en de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut. De risico's van het project zijn in principe voor de initiatiefnemer.
De gemeente verhaalt de kosten van haar inspanningen en investeringen op initiatiefnemer. Daarvoor worden overeenkomsten afgesloten. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

- Projecten in voorbereiding; de gemeente is in gesprek met initiatiefnemers om de voorgenomen ontwikkeling op haalbaarheid en wenselijkheid te onderzoeken. Er worden in principe afspraken gemaakt om de gemeentelijke onderzoekskosten in deze fase op initiatiefnemer te verhalen.

> Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten, die strekt tot definitieve uitvoering van de plannen. In deze overeenkomst is het kostenverhaal tijdens de uitvoeringsfase geregeld. Kostenverhaal staat in de begroting verantwoord als 'vordering'.
> Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten, die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

De projecten in deze categorie staan hieronder vermeld. Uitgangspunt is dat alle gemeentelijke kosten op basis van overeenkomsten met initiatiefnemers worden verhaald. Voor een inhoudelijke toelichting van de genoemde projecten wordt verwezen naar het MPG deel II, hoofstuk 4.

Kerngegevens Facilitair grondbeleid		Boekwaarde per 31-12-2024	V/N	Einde looptijd
Voorbereiding				
4.1.1	Prijsseweg 16	-1.156	N	
4.1.2	Venusstraat 2-12	-7.813	N	
4.1.3	Prijsseweg 14	6.720	V	
4.1.4	Parallelweg Oost 21	8.120	V	
4.1.5	Tollenstraat 16-18	-3.626	N	
4.1.6	Goilberdingendijk 51	-	-	
Uitvoering				
4.2.1	Rijksstraatweg 43	-17.398	N	
4.2.2	Driehoek Rijksstraatweg/N320	-65.000	N	
4.2.3	Honddijk 11	-	-	
Af te sluiten				
4.3.1	Verenigingsgebouw Taqwa	-	-	
4.3.2	Watertoren / Pomphuis	-	-	
4.3.3	Varkensmarkt	-	-	
Totaal		-80.153	N	

4.3 Integrale Gebiedsontwikkeling

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een overkoepelend programma waarbinnen (deel) ontwikkelingen zowel met actief grondbeleid als met faciliterend grondbeleid ontwikkeld kunnen worden. Over deze onderdelen van het programma rapporteren we in samenhang. Het programma Stationskwartier valt onder deze vorm. In de tabel hieronder zijn de financiële kerngegevens weergegeven.

Kerngegevens Integrale gebiedsontwikkeling		Boekwaarde per 31-12-2024	V/N	Einde
Programma Stationskwartier				
5.1.1	Voorbereidingskosten	-2.318.378	N	
5.1.2	Nog te verhalen	-531.540	N	
Totaal		**-2.849.918**	**N**	
Inbreng/aankoop grond & opstallen				
5.5.1	Industrieweg 2b/Randweg 14 (v/h Gispen)	-10.000.000	N	
5.5.2	Parallelweg West 4	-641.360	N	
5.5.3	Beesdseweg 7 (v/h Carrier)	-7.000.000	N	
5.5.4	Schoolhof Oost 30	-70.703	N	

In de komende jaren zullen actieve en facilitaire deelontwikkelingen na goedkeuring door de gemeenteraad in ontwikkeling genomen worden. Op dat moment is het ook noodzakelijk om over de vereiste middelen voor eventuele verliesgevende projecten te beschikken.

Ook staat hier de voorraad aan gronden/vastgoed, die met name strategisch zijn aangekocht of ingebracht. Deze complexen wachten op nadere planvorming op basis van het masterplan Stationsomgeving. Een ander deel wordt reeds voorbereid voor verkoop of ontwikkeling. De eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

4.4 Samenwerkingsverbanden

Soms gaat de gemeente voor uitvoering van een gebiedsontwikkeling een intensieve samenwerking aan met een derde. Daarbij wordt veelal een aparte rechtspersoon opgericht, waar gemeente en de partner beiden aandeel in hebben. Deze vorm van samenwerking wordt in de begroting verantwoord in de paragraaf ‘verbonden partijen’.

Feitelijk gaat het hier over het project Parijsch, dat de gemeente in een stichting/CV constructie met het bouwbedrijf Joh. Mourik & Co's Aanneming-Maatschappij BV uitvoert. In de tabel hieronder zijn de financiële kerngegevens weergegeven.

Kerngegevens Verbonden Partijen		Verwacht resultaat op eindwaarde		Einde loop-tijd
6.1	prognose resultaat GREX CV Parijsch 2024	26.880.000	V	*2028*
	Af: inleg kapitaal CV/Stichting	-1.880.000	N	
	resultaat	25.000.000	V	
	waarvan aandeel gemeente in resultaat & risico's:		*3/8*	
	Prognose aandeel gemeente (3/8 deel)	9.380.000	V	
	Aflossing inleg stichtingskapitaal (50%)	940.000	V	
	Af: incidentele afspraken aanvullend op de SOK	-160.000	N	
	Totaal prognose te ontvangen	10.160.000	V	*2028*
	Parijsch-Zuid, gemeentelijke k/b	-1.340.000	N	*2028*

Er zijn verschillende geldstromen tussen CV Parijsch en de gemeente. In de gemeentelijke kosten-/ baten-opstelling Parijsch-Zuid wordt hierin meerjarig inzicht gegeven.

Voor een inhoudelijke toelichting van de genoemde projecten wordt verwezen naar deel II van dit MPG.

4.5 Verspreide Eigendommen

Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door de grondbedrijfsfunctie veelal strategisch zijn aangekocht of ingebracht. Een deel van deze complexen wacht op nadere planvorming in de toekomst. Een ander deel wordt reeds voorbereid voor verkoop of ontwikkeling. De eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

De projecten in deze categorie staan hieronder vermeld, met de actuele boekwaarde. De BBV-regelgeving stelt dat de boekwaarde van de objecten niet hoger mag zijn dan de actuele marktwaarde. Dat is recent getoetst met onafhankelijke taxaties en leidde niet tot noodzakelijke afboekingen.

Kerngegevens		Boekwaarde	
Verspreide eigendommen		per 31-12-2024	V/N
Verspreide eigendommen			
7.1.1	Jan van Riebeeck	-400.000	N
7.1.2	Voorkoop	-302.122	N
7.1.3	Veerweggebied	-159.579	N
Totaal		-861.701	N

Voor een inhoudelijke beschrijving van de genoemde objecten wordt verwezen naar deel II van dit MPG.

4.6 Risicoanalyse

Voor een goede beheersing van de projecten, en daarmee van de middelen, wordt jaarlijks een portefeuillebrede risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse leidt tot onderbouwde risicobedragen, die binnen het weerstandsvermogen moeten worden voorzien. Conform gemeentelijk beleid worden deze risico's opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

De tabel in deze paragraaf geeft een samenvatting van de resultaten weer. De genoemde risicobedragen zijn 'gewogen', dat wil zeggen dat de in geld gekwantificeerde risico's zijn vermenigvuldigd met de ingeschatte kans dat deze risico's zich ook daadwerkelijk voordoen. Op grond van het 'voorzichtigheidsprincipe' zijn hierbij de negatieve risico's vertaald naar de noodzakelijke omvang van de risicodekking. Positieve risico's betreffen optimalisatiemogelijkheden die eerst gerealiseerd dienen te worden alvorens deze 'in te rekenen'.

De risicoanalyse is als geheim aangemerkt, vanwege de gevoelige inhoud en de gemeentelijke positie in onderhandelingssituaties. De analyse is opgenomen in de rapportage risicoanalyse grondexploitatie 2025, die voor de raad ter inzage ligt.

Gewogen risico's		
Samenvatting	per 1-1-2025	V/N
Actief grondbeleid	-589.000	N
Facilitair grondbeleid	-44.000	N
Integrale gebiedsontwikkeling (exit risico's)	-3.880.000	N
Verbonden Partijen	-71.500	N
Generieke risico's	-380.500	N
Totaal portefeuille	-4.965.000	N

Het risico dat de Integrale gebiedsontwikkeling niet gerealiseerd gaat worden, het exit risico, is opgenomen in de in 2024 vastgestelde gebiedsexploitatie.

5. RESERVES & VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de staat van reserves en voorzieningen van de grondexploitaties. En worden de toekomstige ontwikkelingen in relatie tot het MPG verkend.

5.1 Toelichting op de staat van reserves & voorzieningen

Voor het taakveld grondexploitatie is een reserve grondexploitatie ingesteld. Hier worden (tussentijdse) winstnemingen uit grondexploitaties aan toegevoegd en onttrekkingen gedaan ten behoeve van nadelige plannen (verliesvoorzieningen), restwerken ten behoeve van afgesloten grondexploitaties en overige activiteiten.

Voor een uitgebreidere toelichting wordt u verwezen naar deel II van dit MPG en de onderliggende grondexploitaties.

(TUSSENTIJDSE) WINSTNEMINGEN

Met de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen en volgens de BBV-voorschriften nemen we circa € 389.000 (tussentijdse) winst. Dit betreft de winstneming van het project Pavijen V. In de overige projecten wordt geen winst genomen.

VOORZIENING VERLIESGEVENDE PLANNEN

Voor projecten met een nadelig eindsaldo dient conform BBV-voorschriften een voorziening te worden gevormd ter hoogte van het gehele verlies. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel en omwille van transparantie worden verliesvoorzieningen getroffen op eindwaarde.

Verloop voorziening verliesgevende plannen	Eind datum	Stand per 1-1-2024	Mutaties in 2024	Verrekening met saldo	Stand per 31-12-2024
Lopende complexen					
- Lanxmeer	*2029*	*5.117.485*	*-468.195*		***4.649.290***
Totaal		5.117.485	-468.195	0	4.649.290

Op basis van de geprognosticeerde resultaten is afgerond een verliesvoorziening van € 4.649.000 getroffen voor Lanxmeer. De verliesvoorziening Lanxmeer is in 2024 ten opzichte van 2023 met circa € 468.000 verlaagt.

RESTWERKEN AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES

Bij het afsluiten van de grondexploitatie *Buitenhof* is in het verleden door de raad besloten een budget voor restwerken beschikbaar te stellen. De restant claim voor *Buitenhof* wordt doorgeschoven naar 2024 en verder. Daarnaast is er voor de laatste werkzaamheden in Sprokkelenburg (grondexploitatie afgesloten per 31-12-2023) een restant budget beschikbaar.

OVERIGE ACTIVITEITEN

Haalbaarheidsonderzoeken nieuwe grondexploitaties

Voor het voorbereiden en opstarten van nieuwe grondexploitaties (*haalbaarheidsonderzoeken*) heeft de raad in 2020 € 650.000 werkkapitaal beschikbaar gesteld, daarvan resteert eind 2024 circa € 225.000. Het restant budget wordt doorgeschoven naar 2025.

Verdiepende woningvraag

Voor de woningbouwprogrammering (*verdiepende woningvraag*) heeft de raad in 2021 € 598.000 krediet beschikbaar gesteld. Het restant budget van circa € 182.000 wordt doorgeschoven naar 2025.

Tijdelijk beheer gronden & opstallen Pavijen

We hebben de panden Industrieweg 2b/Randweg 14 (v/h Gispen), Beesdseweg 7 en Parallelweg 7 (v/h Carrier) en Parallelweg West 4 aangekocht. Tot het moment van transformatie en ontwikkeling worden deze panden

tijdelijk beheerd en geëxploiteerd. Het resultaat van de daarmee verband houdende kosten en opbrengsten wordt ingebracht in de nog op te starten ontwikkelingen voor deze locaties. Het gaat om een positief resultaat van circa € 148.000 ten gunste van transformatie *Industrieweg 2b/Randweg 14* en een positief resultaat van circa € 69.000 ten gunste van de transformatie *Beesdseweg 7*. Voor de recente aankoop van de Parallelweg West 4 is het resultaat € 3.000 nadelig.

5.2 Staat van Reserves & Voorzieningen

FCL 7.81.2560 reserve Grondexploitatie * reeds door de raad besloten	2024*	Prognose op basis van huidige inzichten 2025	2026	2027	2028
Reserve per 1 januari	9.864.080	10.008.000	6.558.606	6.628.811	8.622.685
Toevoegingen door (tussentijdse) winstnemingen					
Pavijen V	*-182.072*	*388.882*	*94.204*	*2.012.874*	*100.984*
Sprokkelenburg	*925.745*	*-*			
CV Parijsch, resultaat grondexploitatie		*4.500.000*			*4.720.000*
Onttrekkingen					
Mutaties verliesgevende plannen					
Lanxmeer	*-312.561*	*468.195*			
Spoorzone-West, afgesloten	*763.370*	*-*			
Stationskwartier, eerste fase		*-7.208.118*			
Aan reserve Bovenwijkse Voorzieningen GVVP	*-763.370*				
Vennootschapsbelasting, te betalen	*-444.000*				
Jaarrekening	*-87.000*	*-1.261.000*	*-24.000*	*-519.000*	*-1.244.000*
Najaarsrapportage					
Overige mutaties		*-143.000*			
Mutaties ivm restwerken afgesloten grondexploitaties					
*- Buitenhof**		*-*			
Overige acitviteiten					
*Haalbaarheidsonderzoeken nieuwe grexen 2019**	*-3.280*	*-225.624*			
*Woningbouwlocaties, verdiepende woningvraag**	*-84.497*	*-182.996*			
Tijdelijke beheer gronden & opstallen Pavijen:					
Industrieweg 2b / Randweg 14 (v/h Gispen)	*145.715*	*148.121*			
Beesdseweg 7 (v/h Carrier)	*186.230*	*69.446*			
Parallelweg West 4		*-3.300*			
Afdekken renterisico				*500.000*	*500.000*
Reserve per 31 december	10.008.360	6.558.606	6.628.811	8.622.685	12.699.668
Ondergrens reserve	6.406.500	4.964.000	4.945.000	4.945.000	4.445.000

Deze ondergrens is gebaseerd op de risicoanalyse 2025, waarbij alle huidige projecten en activiteiten zijn geanalyseerd en financieel vertaald. Nieuwe projecten en activiteiten kunnen tot nieuwe risico's leiden, evenals nieuwe inzichten en marktomstandigheden.

5.3 Verkenning toekomstige ontwikkelingen

Het MPG geeft een beeld van de projecten die we als gemeente uitvoeren. Met onze grondexploitaties en facilitaire projecten werken we aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Tegelijkertijd geven we ook invulling aan andere betrokken beleidsvelden: we geven ontwikkelaars een opgave mee op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit. Ook vanuit verkeer, stedenbouwkundige structuur en erfgoed stellen we eisen aan de ontwikkeling. Als het kan nemen we in onze projecten ook aanpassingen mee die direct aan het plangebied grenzen, zoals het aanpassen van een ontsluitingsweg of een stukje hoofd-groenstructuur. Onze projecten hebben impact op de directe leefomgeving van bewoners. Voor omwonenden is een nabij gelegen woningbouwontwikkeling een grote verandering. Nieuwe bewoners vinden er een nieuw thuis. We hebben als doel projecten te realiseren die een goede en gezonde leefomgeving bieden voor nieuwe en bestaande bewoners.

NATIONAAL EN REGIONAAL

Ook het afgelopen jaar zijn de kosten voor woningbouw, en grond-, weg- en waterbouw gestegen. De energieprijzen spelen daarin ook een rol. Er is tevens schaarste aan materialen (metalen, hout) en aan personeel. Daarnaast vragen de eisen op het gebied van duurzaam en klimaatadaptief bouwen om andere, vaak ook duurdere materialen en/of bouwmethoden. Netcongestie leidt landelijk en dus ook in Culemborg, tot zorg over het aansluiten van nieuwe woningen en bedrijven. De huizenprijzen bleven stijgen, maar ook de kosten stegen. Dat zien we terug in onze lopende projecten. Ondanks dat ziet het meerjaren perspectief er gunstig uit. We hebben als gemeente project Pavijen V met op middellange termijn winstpotentie. We staan echter ook voor een hele grote en complexe woningbouwopgave. En dat met een behoorlijke tijdsdruk. De woningvraag in Culemborg is, net als in de rest van Nederland, hoog. In Culemborg vooral voor één- en twee persoons huishoudens, maar bij gebrek aan doorstroming eigenlijk voor alle doelgroepen. Daar bovenop komt een substantiële taakstelling in de opvang van statushouders, asielzoekers, Oekraïense vluchtelingen en minderjarige alleenstaande vluchtelingen. Hoewel de spreidingswet mogelijk vanaf volgend jaar wordt ingetrokken zal iedere gemeente daar vooralsnog een eigen deel aan moeten bijdragen. In regionaal verband mag wel uitgewisseld worden.
Een deel van die opgaves wordt gerealiseerd in de lopende projecten. Ook zijn er nog enkele andere gemeentelijke gronden beschikbaar waar op basis van de omgevingsvisie woningbouw kan plaatsvinden. Tevens zijn er verschillende particuliere initiatieven die bijdragen aan onze woningbouwopgave. Daarnaast bereiden we in het Stationskwartier de transformatie van een deel van het bedrijventerrein Pavijen I naar woningbouw voor.

Volgens het regionale woningbouwprogramma en de provinciale woningbouwprognoses is het onze opgave om in de periode van 2025 – 2035 ongeveer 3.000 woningen te bouwen in Culemborg. In de periode daarna verwachten we dat de woningbehoefte door zal stijgen. Rekening houdend met planningsoptimisme plannen we in ons woningbouwprogramma 130% van het aantal te bouwen woningen. In Parijsch en Lanxmeer verwachten we in deze periode circa 750 woningen te bouwen. In facilitaire en overige projecten verwachten we nog zo'n 700 woningen te bouwen. In het Stationskwartier (fase I) zijn er tot 2032 nog eens 1.700 woningen gepland.

VERSPREIDE EIGENDOMMEN

De gemeente heeft enkele verspreide eigendommen, waar mogelijk woningbouw gerealiseerd kan worden. Ook zorgen de ontwikkelingen van ons accommodatiebeleid op termijn waarschijnlijk voor nieuwe ontwikkellocaties, zoals de huidige locatie van Sporthal Interweij. Voor de locatie Jan van Riebeeckstraat is in maart 2025 de grondexploitatie vastgesteld. Samen met CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) Wonium Kwartier en Kleurrijk Wonen wordt de ontwikkeling verder uitgewerkt en worden de bijbehorende ruimtelijke procedures doorlopen. In het MPG 2026 zal over de grondexploitatie gerapporteerd worden. Voorkoop (voormalige schoollocaties) is nog in beeld als toekomstige woningbouwlocatie.

ONTWIKKELINGEN STATIONSKWARTIER

De locatie van Carrier is aangekocht om verhuisbewegingen in het stationsgebied mogelijk te maken. Welke verhuisbewegingen gemaakt kunnen worden is in onderzoek. In het Stationskwartier werken we aan de toekomst van Culemborg. We maken een wijk met een duurzame en levendige woon- en werkomgeving waar de identiteit van de creatieve maakindustrie voelbaar is en blijft. Een wijk waar Culemborgers een passende woning kunnen vinden en gezond en prettig kunnen leven. Het hart van de wijk wordt gevormd door een modern multifunctioneel treinstation. Met deze ontwikkeling versterken we de duurzame bereikbaarheid van onze stad en verbeteren we de verbinding tussen het Rivierenland en de Randstad. In juni 2024 is het Masterplan Stationsomgeving vastgesteld waarin de ambities naar een ruimtelijk samenhangend plan zijn vertaald. Hiermee is duidelijkheid en richting gegeven hoe we het gebied willen indelen en kunnen we concreter worden. Met het Gelders Warmte Infra Bedrijf is een intentieverklaring getekend en is een haalbaarheidsstudie gestart om te komen tot een plan voor de energievoorziening van het gebied. Voor de Stationshub zijn mogelijke varianten voor de onderdoorgang onderzocht door ProRail, waarvan we er èèn gaan kiezen om uit te werken. En voor het eerste deelgebied Spoorzone West zijn de gesprekken met de ontwikkelaar gestart en werken we naar een Nota

van Uitgangspunten. In het tweede kwartaal van dit jaar wordt het omgevingsplan aanbesteed. Een nieuw omgevingsplan is nodig om op het bedrijventerrein straks een gemengde woon-werkfunctie mogelijk te maken. Het geselecteerde bureau gaat dit jaar de diverse onderzoeken uitzetten en het omgevingsplan schrijven dat naar verwachting begin 2026 in concept gereed is. Vaststelling van het omgevingsplan wordt eind 2026 verwacht.

De ontwikkeling van het Stationskwartier is alleen mogelijk met een flinke bijdrage van publieke partijen. De reserve grondexploitatie is bedoeld om het grondbeleid waar te kunnen maken. Het is een middel voor de raad om haar ambities op het gebied van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende fysieke voorzieningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Investeren in het Stationskwartier past daar bij. Daarnaast dragen het Rijk en de provincie Gelderland substantieel bij via de Woningbouwimpuls (SPUK WBI) en de subsidie voor Infrastructurele maatregelen ten behoeve van de versnelling van de Woningbouw op Korte Termijn (SPUK WoKT).

BIJLAGE: DEFINITIES

BOEKWAARDE

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer, die op de peildatum (in dit geval 1-1-2025) al ten behoeve van een project gerealiseerd zijn. Hierin is ook de rente opgenomen, die tot de peildatum is bijgeschreven.

STARTWAARDE

De startwaarde is een berekening van een bedrag op het prijspeil van heden (in dit geval 1-1-2025). Het geeft weer wat bijvoorbeeld een brug kost, indien deze nu zou worden gemaakt. Hierbij is dus geen rekening gehouden met toekomstige kosten- (of opbrengsten)stijging of toekomstige rentewinsten/-verliezen.

REËLE OF GEÏNDEXEERDE WAARDE

Dit betreft de waarde van een opbrengst of investering op het moment dat deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Om dit bedrag te berekenen wordt de startwaarde (wat kost het nu) gecorrigeerd met de voorspelde kostenstijging, tot het moment van realisatie (bijvoorbeeld in juli 2027). Ergo: dit is het bedrag, dat in het jaar van realisatie feitelijk moet worden betaald. Voor opbrengsten wordt dezelfde methodiek gehanteerd. Rente-effecten worden buiten beschouwing gelaten.

EINDWAARDE

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in een exploitatieberekening. Deze berekening heeft een einddatum, waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is het zogeheten ‘eindwaardesaldo’. Dit is het bedrag, dat op de datum van afsluiting daadwerkelijk moet worden verrekend. Om dit te kunnen berekenen, worden alle individuele kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kostenstijging, ook de rente berekend.

REKENVOORBEELD

Startdatum exploitatieberekening....: 1 januari 2025

Brug wordt aangelegd in 2027

Einddatum exploitatieberekening.....: 31 december 2030

Kostenstijging.....: 3%

Rente.....: 0,75%

Kosten van een brug op startwaarde (op 1 januari 2025).....= € 100,00

Reële waarde van deze investering (op 1 juli 2027) is € 100 ,00 + 2,5 jaar kostenstijging .....= € 107,67

Eindwaarde van deze investering (op 31 december 2030) is € 107,67 + 2,5 jaar rente .....= € 109,70