Gemeente Culemborg

MPG 2024

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Deel II - Projecten & Activiteiten

Culemborg

Versie 30 april 2024

Colofon

Opdrachtbeschrijving: **Meerjarenprogramma Grondexploitatie 2024**

Opdrachtgever:

bestuurlijk Portefeuille Grondzaken
M. Peters (wethouder)

ambtelijk Programma Stedelijke Ontwikkeling
S. Bosman (programmaregisseur)

Opdrachtnemer:

auteurs S. van de Grootevheen (planeconoom)
P. Schinkel (planeconoom)

contactpersoon P. Schinkel
E p.schinkel@culemborg.nl
T 0345 - 477 700

Zaaknummer: GZDGCB 1440981 / 1316131

Versie: Definitief

Openbaarheid Deze rapportage is openbaar.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5
2. MARKTBESCHOUWING 7
2.1 Marktruimte 7
2.2 Productie 8
3. ACTIEF GRONDBELEID 12
3.1 Projecten in voorbereiding 13
3.1.1 Jan van Riebeeck 13
3.2 Projecten in uitvoering 14
3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein) 14
3.2.2 Lanxmeer (gemengd) 16
3.3 Projecten afgesloten in 2023 18
3.3.1 Spoorzone-West (gemengd) 18
3.3.2 Sprokkelenburg (woningbouw) 19
4. FACILITEREND GRONDBELEID 20
4.1 Projecten in voorbereiding 22
4.1.1 Rijksstraatweg 43 22
4.1.2 Beesdseweg 22
4.1.3 Goilberdingerdijk 51 22
4.1.4 Tollenstraat 16-18 en Achterstraat 23
4.2 Projecten in uitvoering 23
4.2.1 Driehoek Rijksstraatweg / N320 23
4.2.2 Honddijk 11 23
4.2.3 Verenigingsgebouw Taqwa 23
4.2.4 Watertoren / Pomphuis 24
4.2.5 Varkensmarkt 10 24
4.3 Projecten afgesloten in 2023 24
4.3.1 TNT locatie (de Molenaar) 24
4.3.2 Triosingel 37 25
4.3.3 Boerenstraat 1 25
5. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING 27
5.1.1 Programma Stationsomgeving 28
5.2 Projecten in voorbereiding 32
5.2.1 De Houtvijver (facilitair) 32
5.2.2 Spoorzone-West II (facilitair) 33
5.3 Projecten in uitvoering 33
5.4 Projecten afgesloten in 2023 33
5.4.1 Godfried Bomansstraat 4-8, Panta Rhei (facilitair) 33
5.5 Inbreng / aankoop grond & opstallen 34
5.5.1 Industrieweg 2b / Randweg 14 (v/h Gispen locatie) 34
5.5.2 Parallelweg West 4 34
5.5.3 Beesdseweg 7 (v/h Carrier locatie) 34
5.5.4 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt) 34
6. SAMENWERKINGSVERBANDEN 35
6.1.1 CV Parijsch 36
7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN 41
7.1.1 Jan van Riebeeckstraat 42
7.1.2 Voorkoop (voormalige schoollocaties) 42
7.1.3 Veerweggebied 42
BIJLAGE: DEFINITIES 43

1. INLEIDING

Voor u ligt de editie 2024 van het meerjarenprogramma grondexploitatie (MPG) 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 alsook 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.

Dit MPG bestaat uit twee separate delen**. Deel I ('Beleid en resultaten')** 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.

Voor u ligt **deel II ('Projecten en activiteiten')**. Dit is eigenlijk 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 financiële resultaat we naar verwachting gaan bereiken en met welke risico's we rekening houden. Alle exploitatieberekeningen zijn op peildatum 1 januari 2024 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 en de sturingswaarde voor de gemeente. De structuur van de portefeuille herkent u in de inhoudsopgave van dit deel. U vindt de projecten en activiteiten hier gesorteerd naar de categorieën:

- Actief grondbeleid
- Facilitair grondbeleid
- Integrale gebiedsontwikkeling
- Samenwerkingsverbanden
- Verspreide eigendommen

Per hoofdstuk wordt als inleiding kort aangegeven wat de karakteristiek is van de betreffende categorie.

2. MARKTBESCHOUWING

2.1 Marktruimte

Om meer inzicht te geven in de marktontwikkelingen van woningen en commerciële voorzieningen is gebruik gemaakt van de meest recente prognoses van de provincie Gelderland, het CBS, regio Rivierenland, ABN AMRO, RaboResearch, ING, Bouwkostenkompas en NVM. We volgen de ontwikkelingen op de markt. Hieronder zijn de verwachte ontwikkelingen per markt (eind februari 2024) weergegeven.
Vastgoedontwikkelingen staan nog steeds onder druk door stijgende bouwkosten[1] en stagnerende opbrengsten. Door de gestegen bouwkosten staat de nieuwbouwproductie onder druk, echter lijkt deze prijs zich de afgelopen periode (begin 2024) te stabiliseren. **De verwachting is dat de hypotheekrente zal dalen en hiermee de verkoopwaardes zullen stijgen ten opzichte van 2023 waardoor de opbrengsten mogelijk gaan toenemen.**

Het consumentenvertrouwen kwam uit op -39 in maart 2023, tegen -44 in februari 2023[2]. Dit doordat de energieprijzen de afgelopen tijd aan het dalen zijn en de verwachte recessie nog steeds uitblijft. Voor 2024 ligt het consumentenvertrouwen op -29 in december 2023 naar -28 in januari 2024. **Hierbij verbeterde het oordeel van de consumenten over het economische klimaat als de koopbereidheid[3].**

VRAAG NAAR WONINGEN

Het CBS[4] laat zien dat de prijzen voor koopwoningen in januari 2024 bijna 2 procent hoger ligt dan een jaar eerder. Ook is het aantal transacties van bestaande koopwoningen weer licht toegenomen ten opzichte van de jaar op jaar vergelijking. **Deze toename laat zien dat de vraag naar woningen stijgt.** In onderstaande alinea's wordt een toelichting gegeven op de marktontwikkelingen vanuit verschillende perspectieven.

De Woningmarktmonitor van de ABN AMRO laat zien in de rapportage van 24 januari dat de woningmarkt weer langzaam op gang komt. Een van de redenen die wordt genoemd komt door de relatief lagere rente ten opzichte van 2023[5]. Door de lagere rente neemt de leencapaciteit toe en in relatie tot de gestegen lonen daarmee ook de ruimte in de woningmarkt. ABN AMRO stelt daarin haar verwachting bij van een stijging van 2,5 procent naar een stijging van 4 procent in 2024 van de woningprijzen**. Voor 2025 wordt verwacht dat de prijzen verder zullen stijgen met 3,5 procent.**

RaboResearch stelt in haar artikel van 12 september 2023 dat er verwacht wordt dat er een eerdere stabilisatie van de huizenprijzen komt dan verwacht. Waarin in de start van 2023 nog sprake was van onzekerheid over wat de huizenprijzen gaan doen, is deze onzekerheid nu omgedraaid naar een prijsstijging voor 2024[6]. In lijn met de analyse van de ABN AMRO spelen de gestegen lonen en de toegenomen leencapaciteit in de vorm van een lagere hypotheekrente mee als het gaat om de ruimte die er is voor de geprognosticeerde stijging van de huizenprijzen. In een krappe markt betekent meer leenruimte een opwaartse druk op de huizenprijzen. RaboResearch verwacht

[1] Bouwkostenkompas (2024). *Indexcijfers bouwkosten woningbouw.* Geraadpleegd op 29 januari 2024, van https://www.bouwkostenkompas.nl

[2] CBS (2023, 22 maart). *Consumenten minder somber in maart*. Geraadpleegd op 22 maart 2023, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/12/consumenten-minder-somber-in-maart

[3] CBS (2023, 8 februari). *Consumenten fractie minder negatief in januari.* Geraadpleegd op 29 februari 2024, van https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistisch-bulletin/2024/statistisch-bulletin-2024-02/4-inkomen-en-bestedingen#:~:text=Consumenten%20fractie%20minder%20negatief%20in,klimaat%20als%20de%20koopbereidheid%20verbeterde.

[4] CBS (2024, 22 febuari). *Prijzen koopwoningen in januari bijna 2 procent hoger dan jaar eerder.* Geraadpleegd op 29 februari, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/08/prijzen-koopwoningen-in-januari-bijna-2-procent-hoger-dan-jaar-eerder

[5] ABN AMRO (2024, 24 januari). *Woningmarktmonitor.* Geraadpleegd op 29 januari 2024, van https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-januari-2024.html

[6] RaboResearch (2023, 12 september). *Huizenprijzen stabiliseren eerder dan verwacht, voor 2024 prijsstijging voorzien.* Geraadpleegd op 29 februari 2024, van https://www.rabobank.nl/kennis/d011382417-huizenprijzen-stabiliseren-eerder-dan-verwacht-voor-2024-prijsstijging-voorzien

daarin dat er voor 2024 een stijging is van gemiddeld 2,4 procent. **Specifiek ingezoomd op de regio Zuidwest Gelderland verwacht RaboResearch een stijging van 2 tot 3 procent.**

De ING bank verwacht dat er in 2024 een forse stijging gaat komen van de huizenprijzen. In vergelijking met RaboResearch en de ABN AMRO stelt ING Research dat in het basisscenario er sprake kan zijn van een huizenprijsstijging van 5 tot 8 procent in 2024. Hierbij moet vermeld worden dat het ING artikel het meest recente is gedateerd en daarbij toegang heeft tot de meest recente data. De redenen voor deze forse stijging liggen in de sterke loonstijging en de toename van krapte op de woningmarkt doordat er meer woningen worden verkocht. **In relatie tot de lagere hypotheekrente en deze sterk gestegen lonen maakt dat meer woningen gefinancierd kunnen worden door de consument**. Daarbij komt dat beleggers minder actief worden in dit jaar (ING, 2024)[7] door de onzekerheid van wet- en regelgeving omtrent middenhuur regulering.

Uit de regionale analyse van NVM voor Zuidwest-Gelderland van Q4 2023 laat zien dat het aantal verkopen in de jaar op jaar vergelijking is gestegen met 6,6 procent. De prijs van verkochte woningen is toegenomen met 4 procent**. Het aanbod neemt daarentegen in de jaar op jaar vergelijking af, terwijl de vraagprijzen zijn gestegen met bijna 8 procent**. Deze ontwikkeling komt voort uit de krapte die ontstaat die de prijs laat stijgen (NVM, 2023)[8]. De transactieprijzen zijn het afgelopen jaar gemiddeld met 5,0% gestegen in de gemeente Culemborg (CBS, 2023)[9].

De rente heeft indirect ook effecten op de huurmarkt. Bij beleggers gaat het om beschikbaar vermogen, rendement en vertrouwen. Het beschikbare vermogen wordt lager door rendabele alternatieven en de rendementseisen gaan omhoog door de renteontwikkeling. Dat betekent dat de marktwaarde van beleggingen afneemt. Daarnaast is bij beleggers en kopers het vertrouwen afgenomen door de onzekerheid van regelgeving vanuit de overheid.

Vraag naar commerciële voorzieningen

Momenteel betreft Pavijen V de enige locatie waar grootschalige bedrijven zich kunnen vestigen. Met de vaststelling van het Transitie- en transformatieplan Pavijen op 10 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Culemborg besloten om de laatste kavels op Pavijen V te reserveren voor lokale bedrijven die moeten verplaatsen. Dit betekent dat er momenteel, ondanks dat er interesse is, geen ruimte is voor bedrijven van buiten Culemborg om zich te vestigen in Pavijen V.

2.2 Productie

Productie van woningen

De gemeente Culemborg houdt een overzicht bij van de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn en de mogelijk toekomstig te ontwikkelen locaties. De volgende tabel laat het productieoverzicht zien dat er in de periode 2015 tot en met 2023 2.108 nieuwbouwwoningen bruto zijn toegevoegd, hiervan zijn er 248 in 2023 toegevoegd. Van 2024 tot 2030 staan er (zonder de Stationsomgeving) 1.662 woningen geprogrammeerd. In deze tabel zijn de woningen van de Stationsomgeving (658 woningen tot en met 2029) in een aparte categorie

[7] ING (2024). *Flinke huizenprijsstijging verwacht in 2024.* Geraadpleegd op 29 januari 2024, van https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/flinke_huizenprijsstijging_verwacht_in_2024#:~:text=ING%20Research%20stelt%20het%20basisscenario,%25%20en%208%25%20in%202024.&text=De%20prijzen%20van%20koopwoningen%20zijn%20in%20de%20afgelopen%20maanden%20flink%20gestegen.

[8] NVM (2023). *Woningtransacties Q4 2023, marktoverzicht en regionale analyse COROP-regio Zuidwest-Gelderland.* Geraadpleegd op 29 januari 2024 van https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA84CvBhCaARIsAMkAvkIL2UucRsaHjBaezs9D4iFWkrSpx7ShzGZc3NUwk9G5eYYm0a1SAsYaAruoEALw_wcB

[9] CBS (2023, 15 februari). *Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio*. Geraadpleegd op 22 maart 2023, van https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table

opgenomen. De woningaantallen daarvan liggen nog niet vast omdat de ontwikkeling van dit project zich nog in een heel vroeg stadium bevindt.

Gemeentelijk woningbouw programma	Programma							Periode		Totaal
	2015 t/m 2023	nog te realiseren						2015 t/m 2029	2030 t/m 2034	
		2024	2025	2026	2027	2028	2029			
I. Actief grondbeleid	192	-	51	47	30	11	-	331	-	331
Lanxmeer	*46*	-	*51*	-	*30*	*11*	-	*138*	-	*138*
Sprokkelenburg	*26*	-	-	-	-	-	-	*26*	-	*26*
Overig	*120*	-	-	*47*	-	-	-	*167*	-	*167*
II. Facilitair grondbeleid	824	91	460	174	117	128	180	1.974	340	2.314
Facilitair	*824*	*91*	*460*	*174*	*117*	*128*	*180*	*1.974*	*340*	*2314*
III. Verbonden partijen	1.092	102	153	118	-	-	0	1.465	-	1.465
CV Parijsch	*1.092*	*102*	*153*	*118*	-	-	-	*1.465*		
IV. Integrale Gebiedsontwikkeling	-	-	-	-	-	329	329,2	658	2.092	2.750
Stationsomgeving	-	-	-	-	-	*329*	*329*	*658*	*2.092*	*2750*
Bruto toevoeging nieuwbouw	2.108	193	664	339	147	468	509	4.428	2.432	6.860
Af: onttrekking / sloop	335							*335*	-	335
Netto toevoeging woningbouw	1.773	193	664	339	147	468	509	4.093	2.432	6.525

De gemeente houdt bij de te ontwikkelen locaties rekening met zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraagbehoefte en de wensen die in het kader van de woonvisie door de inwoners van de stad zijn uitgesproken.

Realisatie van woningen

De gemiddelde historische jaarproductie van zowel gemeentelijke als particuliere projecten in de periode 2015 t/m 2023 is circa 92 woningen. De gemiddelde jaarproductie van CV Parijsch (samenwerkingsverband) in dezelfde periode is gemiddeld circa 121 woningen. Met het programma woningbouwopgave werken we aan een verhoging van de productie per jaar (startnotitie Woningbouwopgave 128923/133375).

Een totaaloverzicht van de woningmarktcijfers van Culemborg is weergegeven in de Informatienotitie Wonen 2024, bijgevoegd als bijlage van het MPG. Jaarlijks informeren wij de raad over de cijfers van het afgelopen jaar in het kader van de woningmarkt. Dit jaar doen we dit in combinatie met het MPG omdat veel van de cijfers gebruikt worden in het kader van de MPG en daarmee een logisch verband is om zo alle nuttige cijfers tegelijkertijd aan de raad aan te bieden.

Productie van bedrijventerrein

De gemeente heeft op dit moment één bedrijventerrein in Culemborg in ontwikkeling. Dit betreft bedrijventerrein Pavijen V, waar op dit moment nog circa 5 hectare terrein beschikbaar is. Pavijen V komt in hoofdstuk 3 van dit MPG nader aan de orde.

Realisatie van maatschappelijke initiatieven

Voor de ontwikkeling van de gemeente Culemborg zijn Maatschappelijke Initiatieven een belangrijk goed. Ze maken daarom ook een substantieel onderdeel uit van de projectenagenda:

- In de Jan van Riebeeck: haalbaarheidsonderzoek met starters CPO
- CPO voor senioren onderzoekt mogelijkheden in Houtvijver en Parijsch
- Behoud door herontwikkeling van Watertoren en pomphuis
- Verenigingsgebouw Taqwa
- Behoud en doorontwikkeling van de Gelderlandfabriek en Gaasbeek & van Tiel in de Stationsomgeving

Deze projecten passen in de stadsvisie en maken de gemeente tot wat zij is. Met deze financiële opstelling wordt duidelijk dat deze projecten vaak meer begeleiding kosten dan via het kostenverhaal kan worden gerealiseerd.

Niet altijd is de initiatiefnemer bekend met alle procedures die horen bij een ontwikkeling. Daarnaast vragen deze initiatieven ook om begeleiding vanuit andere gemeentelijke belangen dan alleen de Ruimtelijk Ordening / ontwikkeling. De gemeente speelt bij dergelijke ontwikkelingen ook vaak een grotere rol in de participatie. Het ondersteunen van dergelijke ontwikkelingen vraagt dus ook om een bijdrage van de gemeente.

3. ACTIEF GRONDBELEID

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vijf categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. 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:

3.1 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.

3.2 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'.

3.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend 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 bestemmingsplanprocedures 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:

4.1 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.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), 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'.

4.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

5. Integrale gebiedsontwikkeling:
Binnen integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een 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.

6. 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'.

7. Verspreide eigendommen:
Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door het Grondbedrijf 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 verspreide eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

3.1 Projecten in voorbereiding

3.1.1 Jan van Riebeeck

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding
>	Fase proces SO:	Initiatieffase
>	Startdatum:	01-01-2019
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman
>	Projectleider:	V. Schipper
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen

PROJECTBESCHRIJVING

De locatie Jan van Riebeeckstraat is voor het grootste deel in gemeentelijk bezit. In het verleden heeft de gemeente samen met KleurrijkWonen plannen gemaakt voor de transformatie naar woningbouw. De opstallen zijn indertijd gesloopt en de locatie ligt braak. Het bestemmingsplan is in 2013 door de Raad van State vernietigd. Het project heeft jaren stilgelegen en de grondexploitatie is eind 2018 afgesloten. Daarbij zijn de kosten afgeboekt tot de boekwaarde van de grond en de sloopkosten.

In 2019 is nagegaan op welke wijze de ontwikkeling van het gebied weer opgepakt zou kunnen worden. Eind 2020 is gestart met een verkennend onderzoek voor de ontwikkeling van deze circa 4.700 m2 grootte locatie door KleurrijkWonen en een initiatief van een collectief particuliere opdrachtgevers genaamd CPO Wonium Kwartier. Deze partijen hebben aangegeven graag en op korte termijn verder te willen onderzoeken of en hoe zij op de locatie Jan van Riebeeckstraat een ontwikkeling met sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor starters mogelijk kunnen maken. Het college heeft besloten zich te kunnen vinden in het voortzetten van het recht om een haalbaarheidsonderzoek te doen door de partijen en daartoe voor deze partijen de grond exclusief te reserveren.

Dit plan kent meerdere risico's waaronder de molenbiotoop, de voorgeschiedenis met omwonenden en de lagere grondopbrengsten voor de gemeente vanwege het sociale woningbouwprogramma bij het deel dat KleurrijkWonen bij de locatie heeft aangekocht.

In 2023 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en daarnaast zijn omwonenden en belanghebbende partijen op de hoogte gebracht van de intentieovereenkomst (IOK). Tegelijkertijd wordt er gerekend en getekend zodat er naar verwachting in september 2024 gestart kan worden met een omgevingsvergunning traject. Begin 2025 zal de vergunning ter inzage worden gelegd, zodat later in 2025 een omgevingsvergunning kan worden afgegeven en de woningen kunnen worden ontwikkeld.

De uren die intern gemaakt werden voor het haalbaarheidsonderzoek kwamen ten laste van de grondexploitatie (Bouwgrond zonder transformatie).Het haalbaarheidsonderzoek is eind 2023 afgerond en vastgesteld door de gemeenteraad. Er is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling een op zichzelf staande sluitende businesscase heeft, gebaseerd op het beoogde programma. Door de vaststelling is ook direct de volgende ontwikkelfase gestart, hiermee worden de plankosten van de gemeente ook direct overgeboekt op de project eigen grondexploitatie en is daarmee een risico afgedekt. In de definitiefase wordt tezamen met initiatiefnemers toegewerkt naar een anterieure overeenkomst.

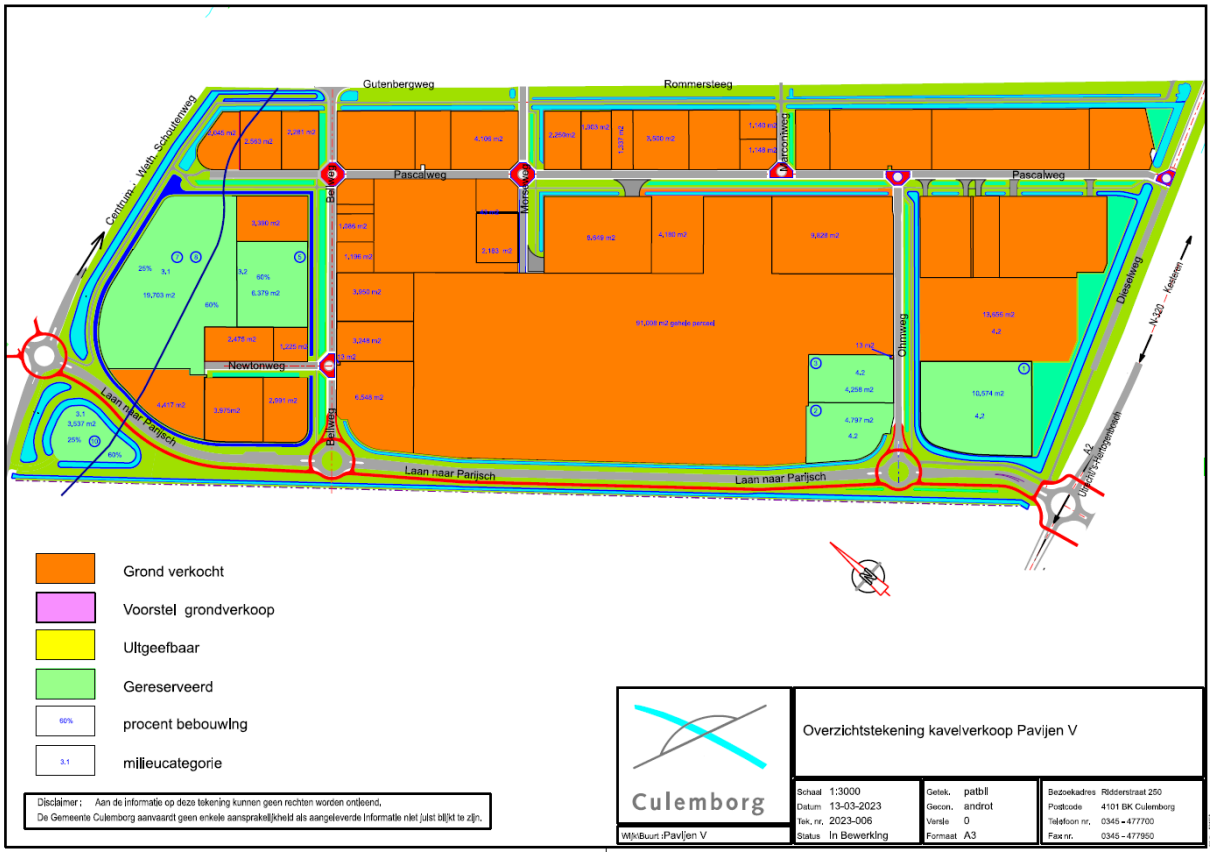
3.2 Projecten in uitvoering

3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Fase proces SO:	Uitvoeringsfase	
>	Startdatum:	01-01-1998	
>	Einddatum:	31-12-2031	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. van Aerle	
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2023	€ 14.220.848	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 25.346.227	93%
>	Opbrengsten (EW):	€ 50.292.095	75%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 24.945.868	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	€ 16.829.519	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 2.608.670	*nadelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 973.997	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 320.585	*voordelig*



Projectbeschrijving

Pavijen V is het laatst ontwikkelde deel van Pavijen. Met circa 162 hectare is Pavijen één van de grotere bedrijventerreinen in Gelderland. Het bedrijventerrein bestaat uit twee delen. Op het ene deel zijn er gronden beschikbaar voor bedrijven met milieucategorie 1 t/m 3 en op het andere deel zijn er gronden beschikbaar voor milieucategorie 1 t/m 4. Op beide bestemmingen zijn zowel groothandel, distributie, meubelindustrie en kleinschalige bedrijven welkom. Op dit moment zijn bedrijven zoals Gispen, ALDI en CB (voorheen Centraal Boekhuis) op het bedrijventerrein gevestigd en zijn er circa 5.500 mensen werkzaam.

Genomen besluiten & planologie

In 2009 is het bestemmingsplan bedrijventerrein Pavijen I-IV vastgesteld. In november 2011 is het bestemmingsplan Pavijen V geactualiseerd. In 2019 is er een herziening voorgesteld voor de Noordrand. De procedure wordt afgerond zodra de kavels 7 en 8 zijn verkocht. In 2022 is het Transitie- en transformatieplan Pavijen vastgesteld. Hiermee heeft de raad van de gemeente Culemborg besloten om de laatste kavels op Pavijen V te reserveren voor lokale bedrijven die moeten verplaatsen. In juni 2023 is het toewijzingsbeleid vastgesteld waarin de relatie met de stationsomgeving is vastgelegd en rekening is gehouden met het Didam-arrest. Dit beleid is van toepassing op alle gemeentelijke bedrijfskavels.

Programma en afzetplanning

Het totale plangebied van Pavijen V heeft een omvang van 422.873 m². De uitgifte van de kavels verloopt de laatste jaren na de financiële crisis voorspoedig. Er zijn op dit moment geen kavels vrij beschikbaar. De nog niet verkochte kavels zijn ofwel onder optie ofwel strategisch gereserveerd.

Ruimtegebruik			
VI. Netto exploitatiegebied	422.900	m²	100%
uitgeefbaar	*296.698*	*m²*	*70%*
verharding	*39.508*	*m²*	*9%*
groen	*52.672*	*m²*	*12%*
water	*34.022*	*m²*	*8%*

Als gevolg van de netcongestie is het niet mogelijk om eerder dan 2029 kavels uit te geven. De uitgifte is zodoende gepland in 2029 en 2030.

Grondexploitatie

Het te verwachten resultaat op eindwaarde, excl. rente over reeds genomen winsten, bedraagt circa € 23,9 miljoen voordelig. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar met circa € 1,1 miljoen. Het verschil ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt doordat de kavels opnieuw zijn gewaardeerd. Hieruit komt een hogere grondwaarde dan dat voorheen werd voorzien.

Risico's & Kansen

Het risico is aanwezig dat het resultaat lager uitvalt door met name uitgifterisico's voor de tot nu toe onverkochte kavels (lagere opbrengst). Daarnaast is er ook een kans aanwezig dat het resultaat hoger uitvalt door een bestemmingsplan wijziging die het bebouwingspercentage verhoogd in de noordzijde (hogere opbrengst). Tot bestaat het risico dat de fasering uitloopt door een gebrek aan capaciteit bij de netbeheerder.

Vooruitblik & Mogelijke scenario's

De resterende kavels zijn gereserveerd voor strategische verplaatsingen i.v.m. het transitie- en transformatieplan voor de Stationsomgeving.

Het project is grotendeels voltooid, waardoor er beperkte bijsturingsmogelijkheden zijn.

3.2.2 Lanxmeer (gemengd)

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
> Proces SO:	Uitvoeringsfase	
> Startdatum:	01-01-2006	
> Einddatum:	31-12-2029	
> Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
> Projectleiders:	A. Vader & A. Gijzel	
> Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens	*Totaal*	*Voortgang*
> Boekwaarde per 31-12-2023:	€ 5.930.268	*Nadelig*
> Kosten (EW):	€ 12.498.753	71%
> Opbrengsten (EW):	€ 7.381.269	40%
> Resultaat op eindwaarde:	€ 5.117.485	*nadelig*
> Getroffen voorziening:	€ 5.117.485	
> Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
> Gewogen nadelige risico's:	€ 122.916	*nadelig*
> Gewogen voordelige risico's:	€ 26.761	*voordelig*



PROJECTBESCHRIJVING

Sinds 1996 wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van Lanxmeer. Er wordt een woonwijk gerealiseerd met een hoog ambitieniveau op het gebied van landschap, water, energie, (her)gebruik van bouwmaterialen, mobiliteit en cultuurhistorie. Het bouwrijp maken en inrichten van de openbare ruimte is specifiek aangepast voor Lanxmeer. Sociale betrokkenheid, bewonersparticipatie en het gezamenlijk onderhouden van het openbaar gebied staan hoog in het vaandel. Grote delen van Lanxmeer zijn in mandeligheid uitgegeven. Dit betekent dat gebieden per cluster in bezit en in beheer zijn van de bewoners.
In 2000 is deze wijk door het ministerie van VROM gekozen als voorbeeldproject in de categorie “duurzame stedenbouw” en heeft daarmee zowel nationaal als internationaal erkenning gekregen.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

Het huidige bestemmingsplan is sinds 3 januari 2011 onherroepelijk. Enkele deelgebieden van Lanxmeer moeten nog gerealiseerd worden. Voor de zuidrand van Lanxmeer is een studie uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een ander programma. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het nog te realiseren programma bevat ca. 92 woningen en is te verdelen in verschillende deelgebieden. Voor een aantal gebieden zijn overeenkomsten gesloten.
Het bestemmingsplan (omgevingsplan) maakt het mogelijk om in Lanxmeer kantoren te realiseren. Door de beperkte marktvraag is ervoor gekozen in de grondexploitatie het kantorenprogramma te vervangen door woningbouw.

Ruimtegebruik			
I. Plangebied	46.076	m²	
II. In andere exploitatie / Buiten beschouwing	5.660	m²	
III. Bruto exploitatiegebied	40.416	m²	100%
IV. Planstructuur	40.416	m²	100%
V. Te handhaven elementen	0	m²	0%
VI. Netto exploitatiegebied	40.416	m²	100%
uitgeefbaar	*15.034*	*m²*	*37%*
verharding	*12.537*	*m²*	*31%*
groen	*11.080*	*m²*	*27%*
water	*1.765*	*m²*	*4%*

GRONDEXPLOITATIE

In 2006 is de grondexploitatie van het tot dan toe gerealiseerde deel van Lanxmeer afgesloten en het financiële resultaat hiervan genomen. Er is voor het nog te realiseren deel een nieuwe grondexploitatie opgesteld. Dit betreft de ontwikkelvlekken die binnen de kaders van het project qua ontwikkelpotentie meer inspanning vragen. Het te verwachten resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde is nagenoeg gelijk.

RISICO’S & KANSEN

Het risico is aanwezig dat het resultaat lager uitvalt door met name hogere kosten voor sanering en archeologie en een vertraagde kaveluitgifte. Daarnaast is er ook een kans aanwezig dat het resultaat hoger uitvalt (hogere opbrengsten) door optimalisaties. In de loop van 2024 zal verkend worden in hoeverre het resterende programma geoptimaliseerd kan worden.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO’S

De vraag naar woningen in Lanxmeer is groot. Bij de lopende projecten streeft de gemeente naar het realiseren van een brede differentiatie aan woningtypen met tiny houses (reeds gerealiseerd), middeldure en dure koop en middeldure huur. In de loop van 2024 zal verkend worden in hoeverre het resterende programma geoptimaliseerd kan worden.

3.3 Projecten afgesloten in 2023

3.3.1 Spoorzone-West (gemengd)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	Af te sluiten	
>	Startdatum:	19-05-2005	
>	Einddatum:	31-12-2023	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	B. Vellinga	
>	Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2023:	€ 890.202	*nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 3.351.447	100%
>	Opbrengsten (EW):	€ 2.461.245	100%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 890.202	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	€ 890.202	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	-.-
>	Gewogen nadelige risico's:	geen	-.-
>	Gewogen voordelige risico's:	geen	-.-

PROJECTBESCHRIJVING

Spoorzone-West betreft een stationslocatie met verouderde voorzieningen die plaats moeten maken voor andere functies: winkels, bedrijven en voorzieningen. Vanaf 2005 wordt met wisselende partijen samengewerkt aan de herontwikkeling van dit gebied. Vooruitlopend op de definitieve planvorming heeft de gemeente, in overleg met de NS en gebruikmakend van subsidiemogelijkheden, extra P+R-faciliteiten gerealiseerd in het gebied. Daarnaast is er het project Spoorzone Bereikbaarheid uitgevoerd. Met eigenaar Investment In den Eng BV heeft de gemeente in maart 2014 een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

De transformatie van de Stationsomgeving is een belangrijke ontwikkeling voor de gemeente. We zetten erop in dat de Stationsomgeving een levendige plek is, een regionale mobiliteitshub, en ook de entree van Culemborg, een plek voor wonen, werken en creativiteit. Daarmee zetten we als gemeente in op een ander ambitieniveau als dat op dit moment past in het bestemmingsplan Spoorzone. In maart 2023 heeft de gemeenteraad de structuurvisie en gebiedsexploitatie Stationsomgeving vastgesteld. De uitwerking hiervan, het Masterplan Stationsomgeving, wordt in juni dit jaar voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

De locatie Spoorzone-West is onderdeel van de Stationsomgeving. De afspraken in de samenwerkings-overeenkomst 2014 worden ingebracht in de onderhandelingen over de ontwikkeling in de Stationsomgeving. Deze grondexploitatie werd daarom per 31 december 2023 afgesloten

3.3.2 Sprokkelenburg (woningbouw)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Fase proces SO:	Uitvoeringsfase	
>	Startdatum:	01-01-2011	
>	Einddatum:	31-12-2023	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2023	€ 6.206.727	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 3.454.146	83%
>	Opbrengsten (EW):	€ 9.114.784	100%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 5.660.637	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Tussentijds genomen winst:	€ 4.730.983	*nadelig*
>	Boekwaarde na winstneming:	€ 1.475.745	*Voordelig*
>	Nog te nemen winst:	€ 925.745	*nadelig*
>	Boekwaarde na laatste winstneming	€ 550.000	*Voordelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	-.-	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	-.-	*voordelig*

PROJECTBESCHRIJVING

In Sprokkelenburg is op het voormalige sportpark een nieuwe woonwijk ontwikkeld bestaande uit zeven woonvelden met ieder een aantal bouwkavels. De specifieke oppervlakte per kavel is in samenspraak met de koper bepaald. Er is hierbij rekening gehouden met de wensen van de kopers, de vormgeving en verkoopbaarheid per woonveld. Het totale programma bestaat uit 26 kavels voor vrijstaande woningen. In 2022 heeft de levering van het laatste kavel (29) plaatsgevonden. In 2024 zullen de laatste resterende werkzaamheden plaatsvinden in dit gebied (onder andere realisatie van een brug). Aangezien het volledige programma is gerealiseerd en de resterende werkzaamheden beperkt zijn, is besloten om de grondexploitatie per 31-12-2023 af te sluiten. Er zal een werkkrediet worden aangemaakt waaruit de resterende kosten worden gedekt. Het betreft een post van € 550.000. Dit bedrag is gelijk aan de resterende boekwaarde nadat de laatste winstneming is genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie.

4. FACILITEREND GRONDBELEID

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vijf categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. 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:

3.1 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.

3.2 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'.

3.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend 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 bestemmingsplanprocedures 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:

4.1 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.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), 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'.

4.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

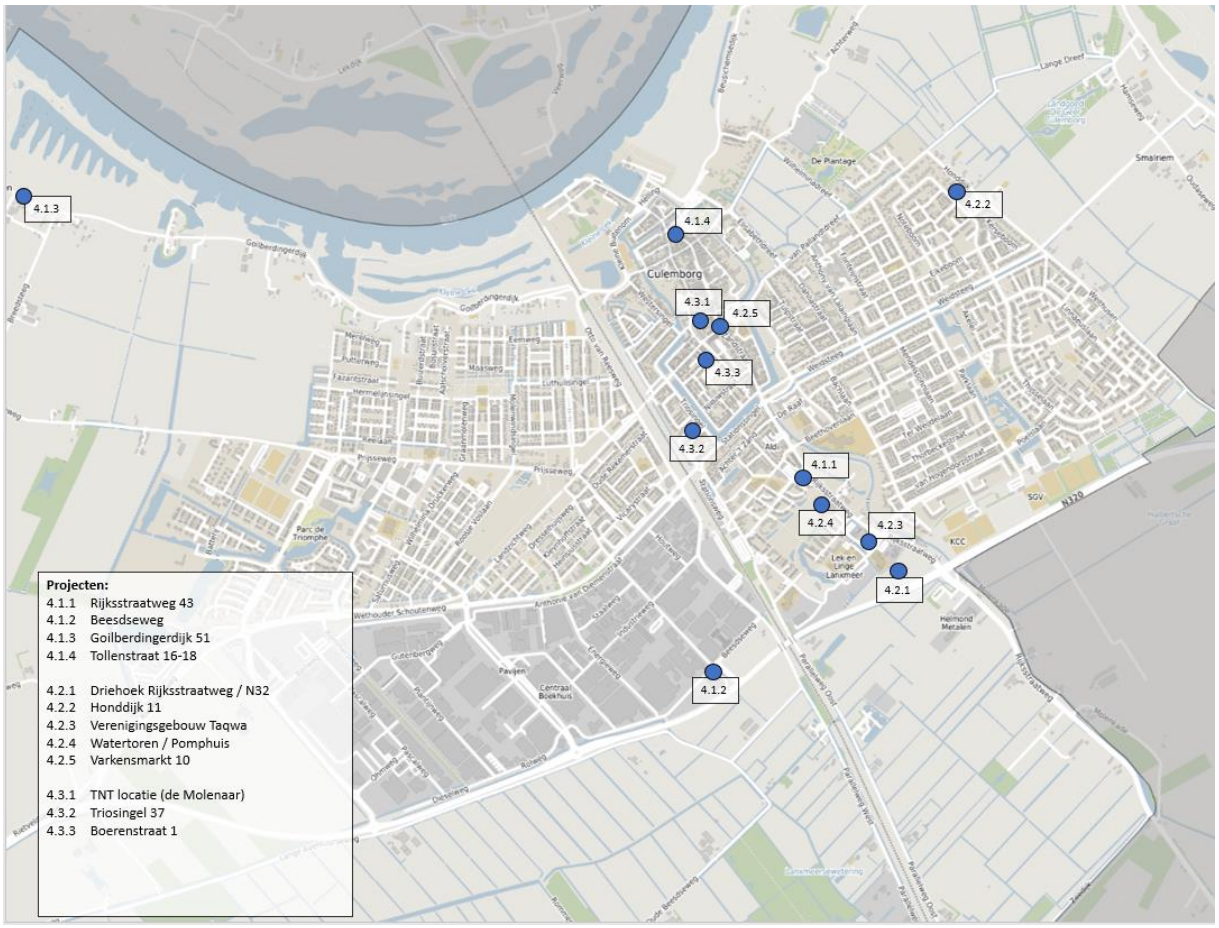
5. Integrale gebiedsontwikkeling:
Binnen de integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een programma waarbinnen (deel)ontwikkelingen zowel met actief grondbeleid als met faciliterend grondbeleid ontwikkeld kunnen worden. Over deze onderdelen van het programma rapporteren we in samenhang.

6. 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'.

7. Verspreide eigendommen:
Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door het Grondbedrijf 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 verspreide eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

FACILITAIRE PROJECTEN

In onderstaande kaart zijn de facilitaire projecten in voorbereiding en in uitvoering in de gemeente Culemborg weergegeven. De nummers in de kaart corresponderen met de indeling in hoofdstuk 4.



4.1 Projecten in voorbereiding

4.1.1 Rijksstraatweg 43

Er ligt een particulier initiatief om op deze locatie in totaliteit vier woningen te realiseren, waarvan drie nieuwe woningen. Voor het herontwikkelen van deze locatie is de eind 2019 bij de ODR ingediende aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken en vervangen door een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning op 22 september 2022.

Het initiatief behelst het splitsen van de bestaande boerderij op deze plek in twee afzonderlijke wooneenheden en het realiseren van twee nieuwe woningen op het achtererf. Daarbij wordt ook een tweede ontsluiting aan de westzijde van de Locatie (zijde Hendrik Marsmanweg) gemaakt. Via een anterieure overeenkomst, waarvan de ondertekening binnenkort plaatsvindt, worden de kosten verhaald bij de initiatiefnemer. Dit betreft zowel plankosten als de kosten voor het realiseren van een tweede ontsluiting op de Hendrik Marsmanweg.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst opgesteld, nog niet ondertekend
> Kostenverhaal	In voorbereiding (via Anterieure overeenkomst)

4.1.2 Beesdseweg

Aan de Beesdseweg naast het bedrijfspand van Middelkoop ligt een kavel waar de gemeente waterberging wil realiseren en waar eventueel een ontwikkeling naar bedrijvigheid mogelijk is. Om beide ontwikkelingen te versnellen heeft de gemeente in juni 2022 een memo opgesteld waarin is aangegeven hoe de beide functies op het kavel gecombineerd zouden kunnen worden.

Naar aanleiding van dat memo is het kavel verkocht aan de firma Middelkoop. De firma Middelkoop wil op het kavel het eigen bedrijfspand uitbreiden binnen de randvoorwaarden van het memo. Daarmee kan het bedrijf alle functies combineren op een aaneengesloten locatie. Middelkoop wil ook meewerken aan de realisatie van de waterberging en onder voorwaarden meewerken aan verkoop van de benodigde grond aan de gemeente. De kosten voor aanleg van de waterberging komen voor kosten van de gemeente.

De gemeente werkt ondertussen ook aan de bereikbaarheid van de Stationsomgeving door de aanleg van een nieuwe aansluiting van de Stationsomgeving op de Provinciale Weg. Uit eerste studies van de provincie is gebleken dat voor deze ontsluiting wellicht het genoemde kavel nodig is. Het komend jaar pakt de gemeente in overleg met Middelkoop en de provincie deze opgave verder op.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentieovereenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	In voorbereiding

4.1.3 Goilberdingerdijk 51

De initiatiefnemer wil op deze locatie een woning toevoegen. Voor deze locatie heeft inmiddels een omgevingsdialoog plaatsgevonden en is een bestemmingsplan in voorbereiding. Het laatst aangeleverd conceptontwerp van dit bestemmingsplan moet nog inhoudelijk worden getoetst en beoordeeld. Voor dit project worden plankosten in rekening gebracht. De anterieure overeenkomst is in de maak.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	In voorbereiding

4.1.4 Tollenstraat 16-18 en Achterstraat

De initiatiefnemer wil op deze locatie een bestaande winkel verkleinen en ten kosten van winkelruimte extra appartementen realiseren. De plankosten voor dit project worden in rekening gebracht. De anterieure overeenkomst is in de maak.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	In voorbereiding

4.2 Projecten in uitvoering

4.2.1 Driehoek Rijksstraatweg / N320

Tussen Lanxmeer, de Rijksstraatweg en de N320 ligt een onbebouwd driehoekig stuk grond. De gemeente is in overleg met ontwikkelende partijen om onder randvoorwaarden woningbouw mogelijk te maken op deze locatie. In 2021 is er een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen. Deze overeenkomst hangt samen met de ontwikkeling van Honddijk 11 en de verkoop van een kavel op Pavijen V.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentieovereenkomst getekend d.d. 22 juni 2021
> Nota van Uitgangspunten	Vastgesteld door raad d.d. 15 april 2021 en aangepast op 30 juni 2023
> Kostenverhaal	Eerste deel bijdrage ontvangen. Anterieure overeenkomst getekend op 13 december 2023

4.2.2 Honddijk 11

Tuincentrum Van den Hurk heeft in 2023 haar activiteiten beëindigd op de huidige locatie aan de Honddijk 11. De verplaatsing en uitbreiding van het tuincentrum naar een kavel op het bedrijventerrein gaat niet meer door. Na de beëindiging kan met de ontwikkeling van de locatie Honddijk 11 gestart worden. Daarvoor is in 2021 een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij Daelmans. De uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentieovereenkomst getekend d.d. 22 juni 2021
> Nota van Uitgangspunten	Vastgesteld door raad d.d. 15 april 2021 en aangepast op 30 juni 2023
> Kostenverhaal	Bijdrage vastgelegd in Intentieovereenkomst getekend op 13 december 2023

4.2.3 Verenigingsgebouw Taqwa

Het voormalige zwembad is verkocht aan het bestuur van de Islamitische Moskee. Eind 2016 is het zwembad afgebrand. De resten van het gebouw en de fundering zijn daarna gesloopt. Eind 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten voor de bouw van een nieuwe moskee. Begin 2021 is er een wijzigingsplan opgesteld en is de omgevingsvergunning om te bouwen aangevraagd. Op 4 mei 2022 waren zowel het wijzigingsplan als de

omgevingsvergunning om te bouwen onherroepelijk. In het derde kwartaal 2023 is gestart met de bouw. De verwachting is dat het gebouw gerealiseerd is in het derde kwartaal 2024.

De boekwaarde van circa € 25.000,- is per 31 december 2021 afgeboekt omdat er meer uren zijn gemaakt dan strikt voor de RO-procedure noodzakelijk was vanwege het maatschappelijk belang van het realiseren van dit verenigingsgebouw en alle contextvragen die met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaan.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.2.4 Watertoren / Pomphuis

Waterleidingbedrijf Vitens heeft de oude watertoren en het pomphuis aan de Rijksstraatweg afgestoten en verkocht. De nieuwe eigenaren hebben het plan de historische watertoren en het pompgebouw te restaureren en te verbouwen naar woningen. Ook is onderzocht binnen welke stedenbouwkundige kaders woningen toegevoegd kunnen worden. Voor deze woningen zijn kavelpaspoorten opgesteld die de basis van vormen van het nog op te stellen bestemmingsplan. In overleg tussen provincie en gemeente is vastgesteld dat het project binnen de Regeling Steengoed Benutten Gelderland ontwikkeld kan worden. De provincie is bereid om zowel procedureel als financieel te ondersteunen. De gemeente stelde voor het wettelijke kostenverhaal een anterieure overeenkomst op met de ontwikkelende eigenaren. De voorovereenkomst is in het voorjaar van 2020 getekend. De anterieure overeenkomst is eind 2021 getekend. In 2024 zal de gemeente betrokken zijn ter ondersteuning van een subsidieaanvraag voor Steengoed benutten.

De boekwaarde van circa € 50.000,- is per 31 december 2021 afgeboekt. Er zijn substantieel meer uren gemaakt dan voor een reguliere RO-procedure gebruikelijk is. Het maatschappelijk belang van het behoud van de Watertoren dat een extra niet te verhalen inzet van de gemeente verantwoordt. Daarnaast heeft de grote betrokkenheid van de omgeving veel extra tijd gekost voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend op 16-12-2021
> Nota van Uitgangspunten	22 maart 2016 en 26 juni 2018
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.2.5 Varkensmarkt 10

Initiatiefnemer wil op deze locatie een winkel transformeren naar woningen (appartementen).

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.3 Projecten afgesloten in 2023

4.3.1 TNT locatie (de Molenaar)

De Molenaar is een transformatieproject op de locatie van het voormalige postkantoor. Ontwikkelaar DKVG Rotterdam heeft op deze locatie vijftien koopappartementen met parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. Momenteel worden de (contractuele) financiële afspraken met de Ontwikkelaar DKVG Rotterdam afgerond.

4.3.2 Triosingel 37

Op deze locatie is een kantoorpand getransformeerd naar appartementen.

4.3.3 Boerenstraat 1

Op de Boerenstraat 1 was het Rabobankkantoor gevestigd, dit kantoor is getransformeerd naar woningen.

5. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vijf categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. 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:

3.1 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.

3.2 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'.

3.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend 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 bestemmingsplanprocedures 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:

4.1 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.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), 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'.

4.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

5. 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.

6. 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'.

7. Verspreide eigendommen:

Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door het Grondbedrijf 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 verspreide eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

5.1.1 Programma Stationsomgeving

HET PLAN

Sinds vlak voor de zomer vorig jaar wordt hard gewerkt aan de totstandkoming van het masterplan voor de stationsomgeving. Afgelopen januari werd het ruimtelijk model echt zichtbaar. Bijzonder om te vermelden is dat we dit integraal tot stand brachten met beleidsmedewerkers van vrijwel alle vakgebieden, die in diverse *pressure cooker* sessies met elkaar de vertaling maakten van de beleidsambities uit de structuurvisie naar een ruimtelijk beeld.
Een opwindend resultaat dat we als eerste met de raad deelden in een beeldvormende avond op 25 januari bij kunstbroedplaats Haaks op Pavijen. Daar haalden we op diverse thema's feedback op. Vervolgens was de participatie met allerlei organisaties en instanties en tot slot met de inwoners. Met de ondernemers spraken we over het proces van het masterplan en de visie op Pavijen.
Op moment van schrijven -eind maart 2024- ronden we het masterplan af, schrijven we de teksten voor alle beleidsvelden en werken aan de financiële onderbouwing. Vanaf begin april ligt de focus op de bestuurlijke stukken voor de besluitvorming eind juni 2024.

Ondertussen kwam begin december minister Hugo de Jonge nog een bezoek brengen aan de stationsomgeving en voerden we met hem een goed gesprek over de soms weerbarstige praktijk van gebiedsontwikkeling en het behalen van de doelstelling van Rijk en regio om meer woningen te bouwen. En er gebeurde ook op vele andere fronten van alles. U leest dat in de volgende paragrafen.



Figuur 1 Essentiekaart Stationsomgeving

Projectbeschrijving

In het 'programma' Stationsomgeving werken we aan de transformatie van een deel van Pavijen I naar een groen, stedelijk en aantrekkelijk stadsdeel met een vernieuwd station dat uitstekend verbonden is met de wijken binnen onze stad en de kernen in de regio. Binnen het programma voeren we met tientallen projecten de vastgelegde ambities en doelen uit van o.a. woningbouw, duurzame mobiliteit, verbeterde bereikbaarheid, klimaatadaptatie, werkgelegenheid, enz. Daarin sturen we naarmate het programma vordert steeds bij, om binnen de financiële draagkracht en te lopen risico's de doelen zo goed mogelijk te realiseren.

We zijn voornemens van het station een regionale OV-hub te maken en rondom het station in een eerste fase tot 2032 ongeveer 2000 woningen te bouwen. Het realiseren van de regionale OV-hub is een beleidsdoel van de provincie Gelderland en die heeft daarvoor een subsidie aan de gemeente toegekend. Dat helpt ook de gemeente, met een betere ontsluiting van het gebied, de gewenste onderdoorgang voor langzaam verkeer en een gebouwde P+R, waarmee de huidige parkeerterreinen vrijkomen voor een andere invulling. We doorlopen het realiseren van de stationshub naast de provincie met de spoorse partijen NS en ProRail. Het ministerie van BZK heeft voor deze infrastructurele maatregelen ook grote subsidies toegekend aan de gemeente.

Het grootste deel van de woningen wordt voorzien op Pavijen I. Dit is het deel dat het dichtst tegen het station ligt. Dit heeft veel impact op de zittende ondernemers. Voor sommigen een kans, voor anderen een grote zorg. We voeren daarom veel gesprekken met ondernemers over kansen, toekomst en verplaatsing.

Een gebiedsontwikkeling in een binnenstedelijk transformatiegebied is door de hoge verwervingskosten zelden rendabel. Daarvoor is de subsidie Woningbouw Impuls (WBI) in het leven geroepen. De Stationsomgeving Culemborg heeft in december 2021 van het Rijk en de provincie de 'WBI 3e tranche' toegekend gekregen, waarmee het publieke tekort op de gebiedsexploitatie is gedekt. Voorwaarden zijn minimaal 50% betaalbare woningen maken, start bouw binnen drie jaar, en start laatste deelgebied binnen tien jaar.

Ontwikkelingen en besluiten afgelopen jaar 2023

> Op 9 maart 2023 is de structuurvisie, met bijbehorende ontwikkelstrategie en gebiedsexploitatie vastgesteld. Ook is hierbij een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 1.200.000 voor de plan- en apparaatskosten te maken in 2023.
> Op 15 juni 2023 is het bestemmingsplan Herziening milieucategorieën Pavijen vastgesteld. Er zijn twee beroepen aangetekend, die in behandeling zijn. Met beide partijen zijn we goed in gesprek. Als we met die partijen tot overeenstemming kunnen komen over hun toekomst, en daar werken we aan, zouden de beroepen kunnen worden ingetrokken.
> In december 2023 kocht de gemeente het perceel Parallelweg West 4, waar voorkeursrecht gemeente op rustte omdat het perceel onderdeel is van deelgebied Spoorzone West waarmee de gemeente in gesprek is over een samenwerking in de ontwikkeling van het gebied. Er was geen haast, maar de eigenaar overleed en de nabestaanden wilden direct van het perceel af. De gemeente heeft het perceel daardoor gunstig kunnen verwerven. Inmiddels wordt gezocht naar de tijdelijke verhuur aan een huisarts tot dat het pand plaats moet maken voor de nieuwbouw (zie ook 5.5.2).
> We hebben een vooraanstaand bureau gevraagd om met ons mee te kijken naar hoe, waarom en met welke fasering we het gebied tot ontwikkeling willen brengen. En waar kansen liggen om te versnellen. Fijn is te vermelden dat zij onder de indruk waren van wat de gemeente al voor elkaar heeft gekregen. De weg die we met de ontwikkeling hebben ingeslagen, een combinatie van een actieve en faciliterende rol om regie te nemen waar nodig, en aan de markt overlaten waar het kan, onderschrijven zij als de juiste weg. Dit valt te lezen in de ontwikkelstrategie die een bijlage zal zijn bij het masterplan.
  Wel adviseerde het bureau om een andere volgorde in de fasering te verkennen om sneller tot ontwikkeling te kunnen komen. O.a. met het oog op de subsidietermijn is het belangrijk om aan de slag te gaan daar waar initiatiefnemers zich aandienen. Rond de vaststelling van de structuurvisie is die mogelijkheid al voorzien, maar toen was er nog geen bureau die dit vermoeden kon onderbouwen en bevestigen. De optie tot wijzigen

van de fasering is daarom wel opgenomen in de Structuurvisie. Wat toen voorzien was zijn we nu aan het verkennen.

- Op 28 oktober 2023 vond een raadsexcursie plaats naar Zeeburgereiland in Amsterdam. De omvang van het gebied en het aantal woningen van deze wijk is vergelijkbaar met onze stationsomgeving. Hoewel de oplossingen en de architectuur alweer 10 -15 jaar oud zijn, en de architecten in de stationsomgeving pas over 3 jaar aan de slag gaan, was er toch veel te leren van wat we sterk vinden, beter kunnen doen, of wat we echt niet vinden passen. Het hielp enorm om te beseffen wat er mogelijk is in onze stationsomgeving, onder andere het wijkpark werd goed ontvangen, wat in onze plannen nog veel groener wordt. En wat hogere bebouwing langs een groen park past soms best goed.
- Het Masterplan wordt geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan, maar geeft een globale ruimtelijke invulling van het gebied en schetst de hoofdstructuur. Op basis daarvan gaan we in gesprek met ontwikkelende partijen voor de eerste verkenningen van wensen en mogelijkheden.
- Voordat er contracten worden gemaakt zullen er eerst nog ‘nota’s van uitgangspunten’ worden opgesteld: daarin staan bijvoorbeeld de aantallen woningen, hoeveel en welk soort groen, parkeren, etc. Daarmee kan de marktpartij een ontwerp laten maken voor het deelgebied. De nota’s van uitgangspunten gaan eerst langs de raad.

Stationshub

Samen met de provincie hebben we een bureau ingehuurd als kwartiermaker voor de stationshub. In maart 2024 leverden zij hun plan van aanpak op voor het vervolgtraject. Daarvoor wordt momenteel een procesmanager geworven, die de organisaties van de spoorse partijen - en hun besluitvorming- goed kent.

Het Rijk heeft aangegeven geen middelen meer beschikbaar te hebben voor de voorbereiding en onderzoeken, en dat we die kosten dienen te betalen uit de reeds toegekende middelen. ProRail geeft aan -omdat zij gefinancierd worden door het ministerie- zelf geen opgave te hebben en werkt daarmee puur in opdracht van de gemeente.

Voor de uitwerking van de onderdoorgang heeft de gemeente daarom ProRail moeten verzoeken een plan van aanpak te leveren met een offerte, om zicht te krijgen op de varianten voor een onderdoorgang en de voorbereidingskosten. Hogere kosten zullen invloed hebben op het uitrustingsniveau van de maatregelen. De aanbieding is geleverd in maart 2024. We hebben eerst opdracht gegeven voor de analyse van mogelijke varianten. Pas als daar een voorkeur uit volgt, laten we ProRail gedetailleerder onderzoek doen.

Ondertussen blijft de gemeente lobbyen bij de ministeries om bij de cruciale keuzes voor Culemborg te betrekken, zodat iedereen bewuste keuzes voor de toekomst maakt. Essentieel voor Culemborg is dat de onderdoorgang voldoende maat heeft om de nieuwe wijk aan de bestaande stad te koppelen.

De aansluiting op de N320 om het gebied beter te ontsluiten heeft tot een ontwerp geleid dat ca 100m voorbij de huidige afrit ligt, achter de firma Middelkoop. De reden is dat door de berekende hoeveelheid te verwachten verkeer, de afrit verlengd moet worden om files op de N320 te voorkomen. Aangezien de spoortunnel niet verbreed kan worden om dit mogelijk te maken, zal de nieuwe afrit verder naar achteren moeten. We zijn in gesprek met de grondeigenaar over de ontstane situatie. De provincie is trekker van het project, maar de gemeente te zorgt dat de communicatie goed verloopt.

TTP & verhuiscarroussel

Op 20 april 2023 stelde de raad een investeringskrediet beschikbaar waarmee in juni 2023 de gemeente de locatie Beesdseweg 7 kocht van het vertrekkende bedrijf Carrier. De locatie ligt net buiten het plangebied van de stationsomgeving en is gekocht als strategische locatie om bedrijven naartoe te kunnen verplaatsen die in de stationsomgeving moeten of willen verplaatsen. Dit was een zeer bijzondere en moedige stap van de gemeente, die hiermee heeft laten zien voor het behoud van de ondernemers echt de nek uit te steken.
De gemeente is al ruim vòòr de aankoop in gesprek met een cruciale partij die zal moeten verplaatsen, en waarvoor de Beesdseweg een geschikte locatie kan zijn. Een verplaatsing is complex en tijdrovend. Deze

gesprekken zijn nog steeds gaande, en afspraken zijn nu gemaakt over de planning om besluiten te gaan nemen. We zijn aan het verkennen of er vanuit de gedachte van symbiose meerdere samenwerkende bedrijven naar het perceel kunnen verhuizen.
De locatie is ingebracht in de verhuiscarrousel, waarin vraag en aanbod van bedrijven wordt bijgehouden en waar mogelijk de gemeente helpt om een match te maken. De nog beschikbare kavels op Pavijen zitten ook in de carrousel. Middels een vastgesteld toewijzingsbeleid hebben bedrijven vanuit de stationsomgeving hier prioriteit.

De fabriekshallen van Gispen zijn bijna volledig tijdelijk verhuurd aan Culemborgse bedrijven, die het gebruiken voor opslag. Ook hebben we Dickij's Doppen Depot waar brand is uitgebroken hiermee aan een tijdelijk onderkomen kunnen helpen.

De dynamiek op het bedrijventerrein blijft groot. Er worden continu (grote) percelen te koop aan geboden. De gemeente probeert hier in diverse gevallen tussen te komen, om te onderzoeken in hoeverre deze percelen interessant kunnen zijn voor een match in de 'verhuiscarroussel'. Er is hier flinke concurrentie van de logistieke sector die te maken heeft met een enorme schaarste aan terreinen. Het is echter een sector die veel ruimte vraagt maar weinig banen oplevert. Onlangs is de Regionale Visie verschenen, waarin staat dat grotere logistieke bedrijven naar de XXL locatie in Tiel worden verwezen.

Gebiedsexploitatie

De gebiedsexploitatie geeft aan hoe we de uitvoering van het masterplan denken te betalen. Die uitvoering duurt ruim 10 jaar en daarin verandert de wereld op diverse fronten. De gebiedsexploitatie is daarom dynamisch en beweegt mee met nieuwe ontwikkelingen, met voortschrijdend inzicht, onderzoek, of veranderende marktomstandigheden. Binnen die veranderende context zorgen we steeds dat de haalbaarheid overeind blijft staan, dat wil zeggen dat we binnen de afgesproken grenzen van de financiële draagkracht en risicobuffers van de gemeente blijven. Dat past volledig bij soort langjarige processen als gebiedsontwikkeling.

Met de structuurvisie is op 9 maart 2023 ook de definitieve gebiedsexploitatie vastgesteld. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad de rapportage Bovenwijkse Maatregelen i.r.t. GVVP vastgesteld. Daarin zijn de verschillende maatregelen met hun kostendragers en dekkingsmiddelen in samenhang met de gebiedsexploitatie in beeld gebracht.

Op moment van schrijven wordt de gebiedsexploitatie passend bij het detailniveau van het Masterplan geactualiseerd en gelijktijdig met het Masterplan aan uw raad voorgelegd in juni 2024.

Aan een belangrijke voorwaarde van de WBI-subsidie is inmiddels voldaan. Als eerste van alle ongeveer zeventig door de WBI 3e tranche gehonoreerde grootschalige woningbouwontwikkelingen in Nederland, heeft de Stationsomgeving van Culemborg een vereiste 'start bouw binnen drie jaar' gehad: in januari 2023 is gestart met de transformatie van kantoor naar 55 sociale huurwoningen in Panta Rhei aan de Godfried Bomansstraat. Dit was de aanleiding voor demissionair minister van BZK & Wonen Hugo de Jonge om op bezoek te komen in de Stationsomgeving, samen met gedeputeerde Dirk Vreugdenhil.

Risico's & kansen

Elk jaar nemen we het hele risico-overzicht integraal door, en kijken of de kans van optreden van de risico's nog klopt, zijn vervallen, of dat er zich nieuwe voordoen. In de vastgestelde gebiedsexploitatie is een kwantitatief risico-overzicht opgenomen.

Risico's die ten opzichte van begin 2023 significant gewijzigd zijn:

> Op 18 oktober 2023 verzond Liander een brief aan gemeenten over de uitkomsten van het Tennet congestieonderzoek. Volgens de netwerkbeheerder is er vooral congestie is bij bedrijven met 'zware' aansluitingen. Dat kan gevolgen hebben voor de planning van de transformatie van Pavijen en de ontwikkeling van de Stationsomgeving. Op dit moment wordt met het KCB en ondernemers gezocht naar mogelijkheden om voor de korte termijn de bestaande capaciteit beter te benutten en daarmee

piekbelasting te beperken. En zoeken we uit of en hoe te verplaatsen bedrijven hun aansluiting kunnen ‘meenemen’. Op de langere termijn is uitbreiding van de netwerkcapaciteit noodzakelijk. Die wordt pas voorzien tussen 2027 en 2029.

> Nadere onderzoeken naar spoorweg gerelateerde hinder en risico’s zijn in overleg met de ODR in gang gezet.
> We gingen nog uit van het risico van uitstel van de Omgevingswet. De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, waarmee dit risico is vervallen.
> Het Rijk heeft voor de inframaatregelen (tunnel, P+R, aansluiting N320) subsidies toegezegd voor de realisatie. We hadden het risico opgenomen dat er voor die realisatie niet de noodzakelijke voorbereidingskosten beschikbaar zouden worden gesteld. Dit is inmiddels een feit geworden, en dus geen risico meer.

VERANTWOORDING KREDIET PLAN & APPARAATSKOSTEN

Bij het vaststellen van de concept en definitieve gebiedsexploitatie in 2022 en 2023 is het voorbereidingskrediet met de plan- en apparaatskosten in beeld gebracht. Daarvoor heeft de raad totaal € 2,6 miljoen krediet beschikbaar gesteld. We verantwoorden de (financiële) voortgang en de prognose van het beschikbaar gestelde kredieten hier op hoofdlijnen.

Plan- & apparaatskosten *]	Beschikbaar raadskrediet		Saldo	*Lasten*	*Baten*	Restant
2022	1.400.000	*boekwaarde*	973.500	*1.023.500*	*50.000*	426.500
2023	1.200.000	*boekwaarde*	576.000	*907.500*	*331.500*	81.000
eerste helft 2024		*verwacht*	543.000	*543.000*	-	
Totaal	2.600.000		2.092.500	*2.474.000*	*381.500*	507.500
w.v. boekwaarde			***1.549.500***	*1.931.000*	*381.500*	

**] bedragen afgerond op veelvouden van € 500*

In 2022 en 2023 hebben we € 1,55 miljoen aan krediet benut (boekwaarde). Tegenover de gerealiseerde plan- & apparaatskosten voor een bedrag van circa € 1,93 miljoen, staan gerealiseerde subsidies en bijdragen voor een bedrag van circa € 0,33 miljoen. Voor de periode tot en met de vaststelling van het masterplan, in juni 2024, verwachten we nog circa € 543.000 aan uitgaven. Op basis van het voorgaande verwachten we, in de eerste helft van 2024, met het beschikbaar gestelde krediet uit te komen.

Bij de voorstellen voor het vaststellen van het masterplan Stationsomgeving, leggen we de raad een voorstel voor het benodigde krediet voor de volgende periode.

5.2 Projecten in voorbereiding

5.2.1 De Houtvijver (facilitair)

Parallelweg Oost 12-12A is in eigendom van Albro BV. Aangrenzend liggen nog twee percelen braak waarvan één perceel in gemeentelijk bezit is. Het andere perceel is in bezit van We Do Projects BV.

De gemeente wil hier graag woningbouw realiseren. De planvorming is beschouwd als onderdeel van de ontwikkeling van de Stationsomgeving. Het is de bedoeling dat de historische ‘Houtvijver’ een centrale plek krijgt in deze transformatie.

De gemeente wil graag de woningbouw versnellen op de locatie. Daarom heeft het college van B&W in oktober 2022 een Concept Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld voor de locatie.

Het vaststellen van de Concept NvU heeft ertoe geleid dat een van de grondeigenaren in het gebied zijn positie te koop heeft aangeboden. De verwachting is dat deze voorgenomen verkoop leidt tot een nieuwe eigendomssituatie waarbij de gemeente met de nieuwe eigenaar afspraken kan maken over de verdere ontwikkeling.

De gemeente hoopt in mei 2023 met de eigenaren in het gebied een intentieovereenkomst aan te kunnen gaan om de verdere ontwikkeling van het gebied voorspoedig op te kunnen pakken. De gemeente wil de eigen grond in het gebied graag inzetten om Kleurrijk Wonen de kans te geven een eigen gebouw te ontwikkelen voor circa 25 sociale huurwoningen.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentieovereenkomst verlopen – nieuwe vast te stellen in mei 2023
> Nota van Uitgangspunten	Concept vastgesteld oktober 2022
> Kostenverhaal	Nieuwe afspraken over te maken in de intentieovereenkomst.

5.2.2 Spoorzone-West II (facilitair)

Spoorzone-West is een binnenstedelijk functiewijzigingslocatie waar vanaf 2005 met wisselende partijen wordt samengewerkt aan de herontwikkeling van het gebied. Het is in eigendom van verschillende eigenaren en we willen hier graag een gebied met gemengde functies van maken. Spoorzone-West II neemt een bijzondere plek in binnen de Stationsomgeving. Het grenst aan de ontwikkeling van de Stationshub. Daarom is begin 2024 gestart met de planvorming passend binnen het programma Stationsomgeving en is het de bedoeling dat het gebied hier een speciale plek krijgt met een unieke kwaliteit.

De gemeente wil graag snel starten met deze ontwikkeling passend binnen het masterplan. We hebben verkennende gesprekken gevoerd met de eigenaren. Eind 2024 hopen we een nadere overeenkomst te sluiten met de eigenaren. Als start van de volgende fase van de ontwikkeling.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentiebrief in voorbereiding
> Nota van Uitgangspunten	In voorbereiding i.r.t. vast te stellen masterplan Stationsomgeving
> Kostenverhaal	Afhechten lopende afspraken en nieuwe in voorbereiding.

Elders in dit MPG (H3.3.1) hebben we voorgesteld de lopende grondexploitatie Spoorzone-West met de jaarrekening 2023 af te sluiten.

5.3 Projecten in uitvoering

Er zijn binnen het programma Stationsomgeving op dit moment geen projecten in uitvoering.

5.4 Projecten afgesloten in 2023

5.4.1 Godfried Bomansstraat 4-8, Panta Rhei (facilitair)

Godfried Bomansstraat 4 is een kantoorgebouw in Lanxmeer (ook bekend als Pantha Rhei). Er zijn plannen om het gebouw te transformeren naar 55 huurappartementen. Dat is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Bij deze transformatie wijzigt enkel het gebruik van het gebouw; er wordt geen uitbreiding van het bouwvolume voorzien. De initiatiefnemers zijn een ontwikkelaar en de woningcorporatie KleurrijkWonen.
De vergunning voor dit project in inmiddels verleend en er zijn geen bezwaren binnengekomen. De bijdrage in het kader van het wettelijk kostenverhaal is inmiddels ontvangen. De bouw is inmiddels ook al gestart. De initiatiefnemer moet nog een storting doen in het parkeercompensatiefonds van € 200.000. In de anterieure overeenkomst staat dat dat pas hoeft wanneer het plangebied in gebruik is genomen. De initiatiefnemer verwacht dat dit voor de zomervakantie van 2024 zal zijn. Dit project maakt onderdeel uit van de Woningbouwimpuls aanvraag voor de Stationsomgeving

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

5.5 Inbreng / aankoop grond & opstallen

5.5.1 Industrieweg 2b / Randweg 14 (v/h Gispen locatie)

De productiehallen van Gispen zijn in december 2022 aangekocht. De hallen zijn bijna volledig verhuurd aan Culemborgse bedrijven. Daarmee beperken we de exploitatielasten.

Op basis van de BBV, notitie Grondbeleid wordt deze verwerving aangemerkt als *'warme gronden'*.

5.5.2 Parallelweg West 4

De woning aan de Parallelweg West is eind vorig jaar aangeboden en door de gemeente aangekocht om speculatie te voorkomen. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het tijdelijk vestigen van een huisarts. Zo gauw dit is afgerond wordt de woning tijdelijk verhuurt om de exploitatielasten te beperken

Op basis van de BBV, notitie Grondbeleid wordt deze verwerving aangemerkt als *'warme gronden'*.

5.5.3 Beesdseweg 7 (v/h Carrier locatie)

De strategische verwerving van de locatie Beesdseweg 7 van Carrier, medio 2023, biedt de gemeente de mogelijkheid bedrijven te verplaatsen vanuit de Stationsomgeving en her te vestigen op Pavijen II. Dit past binnen uitgangspunten van het Transitie- & Transformatieplan (TTP). De hallen worden tijdelijk verhuurt om de exploitatielasten te beperken.
We zijn aan het verkennen of er vanuit de gedachte van symbiose meerdere samenwerkende bedrijven naar het perceel kunnen verhuizen. Voor deze locatie wordt momenteel een grondexploitatie voorbereid (zie H3.1.1).

Op basis van de BBV, notitie Grondbeleid wordt deze verwerving aangemerkt als *'anticiperende of strategische aankopen'*.

5.5.4 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt)

In 2018 is de voorziening aan de Schoolhof Oost (Trefpunt / Treffer) overbodig geworden, gesloten en gesloopt. De locatie maakt onderdeel uit van de structuurvisie Stationsomgeving en de gronden zijn ingebracht in de gebiedsexploitatie in afwachting van de opstart van transformatie.

6. SAMENWERKINGSVERBANDEN

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vijf categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. 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:

3.1 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.

3.2 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'.

3.3 Projecten afgesloten in 2022; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2022 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend 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 bestemmingsplanprocedures 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:

4.1 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.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), 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'.

4.3 Projecten afgesloten in 2022; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2022 administratief zijn afgesloten.

5. Integrale gebiedsontwikkeling:
Binnen de integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een 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.

6. 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'.

7. Verspreide eigendommen:
Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door het Grondbedrijf 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 verspreide eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

6.1.1 CV Parijsch

HET PLAN

In 1995 sloot de gemeente een samenwerkingsverband met Mourik Groot Ammers BV om de wijk Parijsch te ontwikkelen. Deze samenwerking duurt nu al ruim 25 jaar. Parijsch is een uitbreidingswijk van Culemborg. Vanwege de ligging van Parijsch-Zuid binnen de contouren van de Hollandse Waterlinie, zijn er afspraken gemaakt met de provincie over de landschappelijke integratie. De hoofdstructuur van de wijk is ruim opgezet, met veel water en openbaar groen als verwijzing naar de Hollandse Waterlinie.

Het noordelijke deel van Parijsch is voltooid en de winst is verdeeld tussen de betrokken partijen. In 2015 werden het Masterplan 1.0 en de hoofdplanstructuur voor Parijsch-Zuid gezamenlijk herzien. Deze herziening had tot doel om kaders en ambities vast te leggen, evenals de financiële en ruimtelijke optimalisatie van de ontwikkeling van Parijsch-Zuid. Tijdens deze herziening werd besloten dat er maximaal 1.355 woningen in de vijf deelgebieden mogen worden ontwikkeld, waarbij de procentuele verdeling van woningtypen in de woonvisie als uitgangspunt geldt.

In het Masterplan werd een proefverkaveling voorgesteld waarbij ⅔ uitgeefbaar en ⅓ openbaar is. Belangrijke doelstellingen van Parijsch-Zuid werden hierin vastgelegd, zoals hoge woningkwaliteit, sociale samenhang, leefbaarheid en duurzaamheid. Tegelijkertijd met de herziening van Masterplan 1.0 werd een beeldregieplan opgesteld, waarin de gewenste beeldkwaliteit van toekomstige bebouwing werd gevisualiseerd. Het plan legde ook vast dat alle ontwikkelde woningen een Culemborgse identiteit en een relatie met de specifieke context moeten hebben, geïnspireerd op de robuuste architectuur van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ver is benadrukt dat naast deze uniformiteit ook verscheidenheid en herkenbaarheid van deelidentiteiten belangrijk zijn.

In de bijgevoegde figuur wordt Parijsch-Zuid weergegeven. De openbare ruimte in de gerealiseerde deelgebieden is grotendeels overgedragen aan de gemeente voor beheer. De voortgang van de overige deelgebieden, de voorzieningenstrook en de hoofdplanstructuur wordt toegelicht onder de afbeelding. De verwachting is dat de verdere ontwikkeling nog zo'n vier jaar zal duren



Op basis van een motie van de gemeenteraad over kwaliteitsverbetering van het plan, onderzoekt de gemeente met de CV en Heijmans mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls in de nog te ontwikkelen gebieden. Dat heeft geleid tot bijstelling van de plannen bij Borg en Buiten (deelgebied 4) en het opstellen van het bidbook voor voorzieningenstrook veld 4.

In deelgebied 1B Sporthelden-Oost is afgerond:

Kop van Parijsch (voormalig KDV locatie). *Wonen a la Carte* werkte hier een concept uit, bestaande uit appartementen en een verloskundepraktijk. Medio februari 2021 startte de verkoop en de oplevering heeft inmiddels plaatsgevonden.

In deelgebied 1C Sporthelden-West zijn verschillende ontwikkelingen gaande.

1. **House of Concepts.** Het programma bestaat uit tien vrijstaande woningen in verschillende prijsklassen met verschillende thema's. Co-creatie met de koper/eigenaar en duurzaamheid staan centraal in dit plan. Een woning is opgeleverd/bewoond en vijf woningen zijn in aanbouw (inclusief de eerder afgebrande woning). Een tweetal ontwerpen zijn inmiddels gepresenteerd in het Kwaliteitsteam.
2. **Architectenkavels**. Betreft tien kavels waarvan een woning nog in aanbouw. De rest is opgeleverd en/of bewoond.
3. **Architectenkavel II.** Betreft vijftien kavels, die inmiddels allemaal verkocht zijn. De meeste woningen zijn bewoond en nog enkele in aanbouw.
4. **Architectenkavel III.** Betreft zeven kavels, waarvan er twee verkocht zijn en een in optie. Twee woningen zijn in aanbouw.
5. **Wadiwoningen/Le Jardin.** Alle vierendertig woningen zijn opgeleverd.
6. **Sportveldwoningen.** Het programma bestaat uit vijftien woningen ontwikkeld door Van Arnhem Bouwgroep. Alle woningen zijn afgelopen jaar opgeleverd.
7. **Heijmans ONE.** Deze veertien sociale huurwoningen zijn geplaatst en de oplevering zal in het eerste half jaar van 2024 plaatsvinden.

Deelgebied 2F is een ontwikkeling van een tweetal appartementen blokken door Van Arnhem Bouwgroep. De 36 appartementen zijn opgeleverd.

Deelgebied 3 Wetering Eiland: De ontwikkeling bestaat uit twee fasen die in 2019 zijn opgeleverd. Dit jaar worden door Heijmans herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan de kademuur.

Voor deelgebied 4 Borg & Buiten is een voorlopig stedenbouwkundig plan opgesteld door Imoss. In maart 2023 is het bestemmingsplan Parijsch-Zuid, 4e herziening vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt het realiseren van 134 woningen extra in het deelgebied Borg & Buiten en toevoeging van natuur mogelijk. Daarmee realiseren we een groter aantal (betaalbare) woningen met een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte. Dit laatste wordt invulling gegeven door de parkeernorm in het deelgebied te verlagen onder voorwaarden van inzet van een mobiliteitsconcept.

1. **Fase I:** De bouw van 47 woningen is gestart. Daarvan zijn er drie in optie en nog twee te koop. Naar verwachting wordt deze fase in het najaar opgeleverd.
2. **Fase II Van Arnhem Bouwgroep:** De tien tweekappers en vier vrijstaande woningen zijn op drie na in optie.
3. **Fase II Van Wanrooij:** De negentien woningen waarvan vijf sociaal zijn in ontwikkeling genomen.
4. **Fase IIA:** Van de totaal 61 geschakelde woningen zijn er 31 in de verkoop. Daarvan zijn er zevenentwintig verkocht en vier in optie. De bouw start dit najaar.
5. **Fase IIC:** De verkoop van achttien tweekappers en vijf vrijstaande woningen is begin dit jaar gestart. Inmiddels zijn er nog twee tweekappers te koop, de rest is in optie.

In deelgebied 5 Forteneiland:

Forteneiland-West. Het westelijke deel bevat 117 woningen. De eerste twee fases van totaal 95 woningen zijn in de verkoop. Er is gestart met bouw van fase I. Fase II volgt binnenkort. Voor de vijftien vrije kavels worden de plannen verder uitgewerkt.

De fortenkavels zijn in de verkoop er zijn er zeven verkocht, zes onder optie en twee nog beschikbaar.

In de Voorzieningenstrook, langs de Prijsseweg, zijn drie ontwikkelvlekken uit te werken:

- **Veld 2:** Voor dit veld ten westen van de kerk worden twintig “smart” woningen in combinatie met een hospice ontwikkeld. De woningen in de prijsklasse tot € 250.000 VON zijn verkocht aan Culemborgers en inmiddels opgeleverd. Het hospice is in aanbouw en wordt in de eerste helft van 2024 opgeleverd.
- **Veld 3:** Ten oosten van de kerk wordt door KleurrijkWonen ontwikkeld. Het programma bestaat uit circa tweeëndertig sociale woningen. De woningen worden bio-based (houtbouw) uitgevoerd. Er is hoger beroep aangetekend tegen de omgevingsvergunningen voor de woningen.
- **Veld 4:** Er is voor dit veld ten westen van de school een bidbook opgesteld. Er hebben zich enkele geïnteresseerde partijen gemeld.

De hoofdplanstructuur bestaat uit de hoofdwegen-, hoofdgroen- en hoofdwaterstructuur van Parijsch. Het is de drager van het plan en vormt de contramal voor de verschillende woongebieden.

Ontwikkelvorm

De Publiek Private Samenwerking (PPS) waarin Mourik en de gemeente samenwerken kent de vorm van een commanditaire vennootschap (CV Parijsch). Mourik en de gemeente zijn commanditaire vennoten van deze CV. Bij commanditaire vennoten geldt dat de inbreng en aansprakelijkheid zich beperkt tot de inbreng van middelen. Alle beheerstaken worden belegd bij een beherend vennoot, waarvoor stichting Parijsch in het leven is geroepen. In 2015 heeft er een statutenwijziging plaatsgevonden die heeft geleid tot de structuur waarin nu gewerkt wordt. Met de statutenwijziging is een raad van toezicht in het leven geroepen. Onder de raad van toezicht is een bestuur aangesteld. In zowel het bestuur als de raad van toezicht zijn Mourik en de gemeente vertegenwoordigd. Het bestuur heeft een onafhankelijke directeur aangetrokken die leiding geeft aan een eigen projectorganisatie. Besluitvorming binnen het bestuur gebeurt op basis van een 50/50 stemverhouding. De afspraken voor de verdeling van het ontwikkel resultaat zijn gebaseerd op het aantal ingebrachte vierkante meters grond in de CV Parijsch door Mourik (⅝) en de gemeente (⅜).

De gemeenteraad heeft bij de ontwikkeling van Parijsch een kaderstellende rol. Bij de oprichting van de CV Parijsch in 1995 en in de afgelopen jaren heeft de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen ingebracht bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst en diverse aanvullingen/herzieningen daarop. Ook beslist zij over de middelen die door de gemeente geïnvesteerd worden (budgetrecht). Daarnaast stelt de gemeenteraad de structuurvisie, het bestemmingsplan en de beleidskaders van de gemeente vast. De CV en de stichting kunnen gezien worden als een uitvoeringsorganisatie van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

De gemeenteraad heeft met een motie een evaluatie van de samenwerking ingezet. Deze evaluatie heeft een aantal verbeterpunten opgeleverd die het college en de raad hebben overgenomen. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld, dat in het najaar van 2019 met de raad is besproken. Vooruitlopend zijn *quick wins* doorgevoerd. In 2021 is de herziene Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Mourik en de C.V. aangeboden aan de Raad en inmiddels ook ondertekend. In deze overeenkomst zijn de verbeterpunten opgenomen.

Gevolgen voor de gemeente

De CV Parijsch is een verbonden partij met een eigen grondexploitatie en risicoanalyse (paragraaf verbonden partijen in de jaarrekening). De risico’s samenhangend met de door de gemeente verstrekte financiering van de CV Parijsch zijn beschreven in de paragraaf weerstandsvermogen van de jaarrekening en blijven hier buiten beschouwing.

Uit de evaluatie van de samenwerking in de CV Parijsch zijn aanbevelingen vastgelegd en doorgevoerd. Ook is de beslisstructuur en verschillende werkprocessen zijn vastgelegd. Een belangrijk punt uit de evaluatie was meer transparantie over de financiën. Voor de gemeentelijke activiteiten in de samenwerking in de CV Parijsch is een kosten-/ batenopstelling Parijsch-Zuid opgesteld (geheim) die jaarlijks wordt geactualiseerd. Deze wordt gelijktijdig met dit MPG ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad wordt expliciet gevraagd de

raming van de gemeentelijke opbrengsten en kosten samenhangend met de realisatie door de CV Parijsch vast te stellen.

De gemeente is voor ⅜ deel aandeelhouder en heeft de helft van het stemrecht in de CV en draagt daarmee een deel van de ontwikkelrisico's. De bekende risico's samenhangend met de ontwikkeling zijn meegenomen in de analyse van de gemeentelijke grondexploitaties. Het betreft circa € 0,1 mln. aan gewogen negatieve risico's en circa € 8,7 mln. aan gewogen positieve risco's.

7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vijf categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. 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:

3.1 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.

3.2 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'.

3.3 Projecten afgesloten in 2023; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend 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 bestemmingsplanprocedures 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:

4.1 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.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), 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'.

4.3 Projecten afgesloten in 2023 voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2023 administratief zijn afgesloten.

5. Integrale gebiedsontwikkeling:
Binnen de integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een 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.

6. 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'.

7. Verspreide eigendommen:
Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door het Grondbedrijf 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 verspreide eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

Voorjaar 2021 heeft de gemeente de verspreiden eigendommen laten taxeren door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

7.1.1 Jan van Riebeeckstraat

Voor de locatie Jan van Riebeeckstraat loopt een procedure om het project om te zetten naar actief grondbeleid (grondbanken met transformatie, bestemd voor derden) . Meer informatie over het project is te vinden in H3.1.1.

7.1.2 Voorkoop (voormalige schoollocaties)

Enkele jaren geleden zijn in Voorkoop de Prins Willem Alexanderschool en de basisschool Kaardebol samengevoegd in een brede school. De achtergebleven gebouwen zijn, inclusief de Vrijstadhal gesloopt. In afwachting van transformatie heeft de gemeente ingestemd met het tijdelijke gebruik door omwonenden.

7.1.3 Veerweggebied

Het Veerweggebied ligt buitendijks tussen de Lek, de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch, de Veerweg en de binnenstad. In het verleden is de locatie betrokken geweest bij de (her)ontwikkeling van het rivierfront. Ondanks dat het gebied buitendijks ligt en valt onder de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (voorheen Rivierenwet 1908) en mag er gebouwd worden.
Bij een transformatie van deze locatie moet er echter wel rekening gehouden worden met onder meer een zware en grote bodemvervuiling, andere milieuaspecten en het feit dat verschillende verenigingen in het gebied gehuisvest zijn.

BIJLAGE: DEFINITIES

BOEKWAARDE

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer, die op de peildatum (in dit geval 1-1-2022) 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 1-1-2023). 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 2025). 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 2023

Brug wordt aangelegd in 2025

Einddatum exploitatieberekening..... : 31 december 2028

Kostenstijging..... : 3%

Rente..... : 0,75%

Kosten van een brug op startwaarde (op 1 januari 2023).....= € 100,00

Reële waarde van deze investering (op 1 juli 2025) is € 100 ,00 + 2,5 jaar kostenstijging .....= € 107,67

Eindwaarde van deze investering (op 31 december 2028) is € 107,67 + 2,5 jaar rente .....= € 109,70