5. Conclusies en aanbevelingen

We hebben de concept gebiedsexploitatie van Stationsgebied Culemborg (versie 24 mei 2022) beoordeeld op (a) juistheid van de gehanteerde financiële parameters en aannames, en (b) of de concept gebiedsexploitatie en bijbehorende informatievoorziening een volledig financieel beeld van het project, inclusief inzicht in de onzekerheden en risico's. We constateren dat er in beginsel een realistische concept gebiedsexploitatie ligt. We kunnen de berekeningen en gekozen uitgangspunten, aannames en kengetallen over het algemeen goed volgen.

Onze belangrijkste opmerkingen / aanbevelingen voor het vervolg met (mogelijk) een financiële impact zijn:

1. De WBI en provinciale bijdragen dienen opgenomen te worden in het financieel model onder overige opbrengsten. Dit heeft een positief effect op de opbrengsten en is nu verwerkt via de gevoeligheidsanalyse.
2. We adviseren om het risico van stijgende bouwkosten en daarmee ook dalende grondwaarde te benoemen in de risicoparagraaf (hij staat wel in de gevoeligheidsanalyse maar niet in de risicolijst), en hier eventueel ook rekening mee te houden in de berekeningen van de base case.
3. We adviseren om het thema parkeren nader uit te werken, met aandacht voor het parkeerconcept, de publiek/private rol bij het ontwikkelen en exploiteren van parkeervoorzieningen, straatparkeren en flankerend beleid in het gebied en de omgeving, en wat de opbrengsten voor parkeren (€ 15.000 euro incl BTW) betekent ten aanzien van tarieven en de bezettingsgraad van de garages.
4. We adviseren een post project (specifiek) onvoorzien toe te voegen voor noodzakelijke (of zeer wenselijke) werkzaamheden in het gebied die nu nog niet voorzien zijn. Dit naast de post nader te detailleren van 15% die reeds opgenomen is. Deze post is dan specifiek bedoeld voor bijvoorbeeld onvoorziene omstandigheden in verband met de binnenstedelijke herontwikkeling.
5. We adviseren om in de verdere planuitwerking het gewenste kwaliteitsniveau van het gebied (waaronder referentiebeelden) te laten aansluiten op de kostenramingen.
6. De gehanteerde kengetallen voor sloopwerkzaamheden (opstallen) zijn aan de lage kant van de bandbreedte. We adviseren voor het vervolg om in ieder geval het risico op asbestsanering in te schatten en op basis daarvan eventueel de kostenraming aan te passen.

We constateren tot slot dat er veel analysewerk ligt ten aanzien van (financiële) risico's, maar dat het op basis van het huidige document niet eenvoudig is om de belangrijkste conclusies uit de toelichting te halen. We adviseren voor het vervolg daarom om de risico's uit bijlage 5 op een andere manier te filteren en daarbij een indicatie te geven van de financiële impact, en om meer toelichting te geven bij de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse. Op deze manier kan er worden gewerkt aan een basis risicoanalyse voor het bepalen van het weerstandsvermogen.