Gemeente Culemborg

MPG 2022

Meerjarenprogramma Grondexploitatie

Deel II - Projecten & Activiteiten

Culemborg

Versie 21 april 2022

Colofon

Opdrachtbeschrijving: Meerjarenprogramma Grondexploitatie 2022

Opdrachtgever:

bestuurlijk Portefeuille Grondzaken
M. Wichgers (wethouder)

ambtelijk Programma Stedelijke Ontwikkeling
S. Bosman (programmaregisseur)

Opdrachtnemer:

auteurs H. Hanselaar. F. Ragetlie, P. Schinkel

contactpersoon P. Schinkel (planeconoom)
E p.schinkel@culemborg.nl
T 0345 - 477 819

Zaaknummer: GZDGCB 424295 / 454798

Versie: 21 april 2022

Openbaarheid: De rapportage is openbaar

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 4
2. MARKTBESCHOUWING 5
2.1 MARKTRUIMTE 5
2.2 PRODUCTIE 6
3. ACTIEF GRONDBELEID 9
3.1 PROJECTEN IN VOORBEREIDING 10
3.1.1 Jan van Riebeeck 10
3.2 PROJECTEN IN UITVOERING 12
3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein) 12
3.2.2 Lanxmeer (gemengd) 14
3.2.3 Sprokkelenburg (woningbouw) 16
3.2.4 Spoorzone-West (gemengd) 18
3.3 PROJECTEN AFGESLOTEN IN 2021 20
3.3.1 ONS-locatie 20
3.3.2 Dr. Hockesingel 20
3.3.3 Voorkoop 21
4. FACILITEREND GRONDBELEID 22
4.1 IN VOORBEREIDING 24
4.1.1 Parallelweg Oost (de Houtvijver) 24
4.1.2 Honddijk 11 24
4.1.3 Driehoek Rijksstraatweg / N320 25
4.1.4 Godfried Bomansstraat 4-8, Panta Rhei 25
4.1.5 Rijksstraatweg 43 25
4.1.6 Beesdseweg 26
4.1.7 Anthony van Lalainglaan 1 26
4.1.8 Goilberdingerdijk 51 26
4.1.9 Lange Dreef 6 26
4.1.10 Honddijk 4 en 4a 26
4.1.11 Triosingel 37 26
4.1.12 Boerenstraat 1 27
4.2 IN UITVOERING 28
4.2.1 TNT locatie (de Molenaar) 28
4.2.2 Amaliahof (voorheen Elisabethhof) 28
4.2.3 Verenigingsgebouw Taqwa 29
4.2.4 Watertoren / Pomphuis 29
4.3 PROJECTEN AFGESLOTEN IN 2021 30
4.3.1 Gelddijk 30
4.3.2 Centraal Boekhuis 30
4.3.3 Windwinning 31
5. SAMENWERKINGSVERBANDEN 32
5.1 CV PARIJSCH 33
6. VERSPREIDE EIGENDOMMEN 37
6.1.1 Hart van Nieuwstad 38
6.1.2 Jan van Riebeeckstraat 38
6.1.3 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt) 38
6.1.4 Voorkoop (voormalige schoollocaties) 38
6.1.5 Veerweggebied 38
BIJLAGE: DEFINITIES 39

1. INLEIDING

Voor u ligt de editie 2022 van het meerjarenprogramma grondexploitaties (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 per 1-1-2022 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
- Samenwerkingsverbanden
- Verspreide eigendommen

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

2. MARKTBESCHOUWING

2.1 MARKTRUIMTE

Voorjaar 2021 is de Stec Groep gevraagd om meer inzicht te geven in de marktontwikkelingen van woningen, bedrijventerreinuitgifte en de kantorenvoorraad. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente prognoses van de provincie Gelderland, het CBS en regio Rivierenland. We volgen de ontwikkelingen op de markt. Hieronder zijn de verwachte ontwikkelingen per markt (begin maart 2022) weergegeven.

De coronacrisis heeft impact op de economie. Toch herstelt de Nederlandse economie zich sneller dan die van de buurlanden. Het afgelopen jaar is het bbp met 4,8% gestegen CBS, 2022). Deze 4,8% is voorlopig en kan nog worden bijgesteld[1]. De precieze impact van de coronacrisis is afhankelijk van de beperkende maatregelen, de ontwikkeling van nieuwe virusvarianten, de vaccinatiebereidheid en de werking van de vaccins op (mutaties van) het virus.

Naast de coronacrisis, heeft de oorlog in Oekraïne effect op de economie. In de cijfers van maart speelt voor het eerst de oorlog in Oekraïne mee. Het consumentenvertrouwen kwam uit op -39 in maart, tegen -30 in februari 2022[2]. De verwachting is dat de oorlog in Oekraïne de groei van de economie afzwakt en de inflatie verhoogt. Aangezien deze ontwikkeling vrij recent is, is het onzeker wat voor effect dit heeft op de economie. In het onderzoek van de Rabobank wordt de groeiverwachting bijgesteld naar 3,1% in 2022[3].

VRAAG NAAR WONINGEN

Er is al enkele jaren sprake van een grote druk op de landelijke woningmarkt. Dit komt door het aanhoudende woningtekort (achterblijvende productie bij huishoudensgroei), de doorgaande ‘trek naar de stad’, de lage hypotheekrente, vergrote financieringsmogelijkheden en het sterke economische klimaat in Nederland. Het zijn dan ook vooral de grote steden en de gemeenten in de directe omgeving van deze steden die te maken hebben met een grote druk op de woningmarkt: opdrogen van het aanbod, achterblijvende nieuwbouw en sterke prijsstijgingen. De transactieprijzen zijn, ondanks de coronacrisis, het afgelopen jaar gemiddeld met 20,6% gestegen in de regio Culemborg (CBS, 2022)[4].

Ook in Culemborg dat deel uitmaakt van de regionale woningmarkt Utrecht zal de forse marktdruk voelbaar blijven. In de periode 2014 - 2019 was de regio Utrecht goed voor circa 7% van de inkomende verhuisbewegingen. In het regionaal woningbouwprogramma is voor de gemeente Culemborg een programma met een bandbreedte van 1.250 - 2.000 nieuw te bouwen woningen tot 2030 opgenomen. Waarbij 1.250 het absolute minimum is en er aan de situatie op de woningmarkt in Culemborg (druk, prijzen, etc.) niks verandert en waarbij 2.000 de woningbehoefte tot 2030 is op basis van prognoses en demografie. De prognoses geven aan dat in de periode van 2030 – 2040 het aantal

[11] CBS (2022, 24 februari). *Economie Nederland sneller hersteld van corona dan die van buurlanden*. Geraadpleegd op 4 april 2022, van https: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/08/economie-nederland-sneller-hersteld-van-corona-dan-die-van-buurlanden#:~:text=Economie%20Nederland%20sneller%20hersteld%20van%20corona%20dan%20die%20van%20buurlanden,-24%2D2%2D2022&text=In%20de%20omringende%20landen%20was,te%20maken%20dan%20onze%20buurlanden

[2] CBS (2022, 3 maart). *Consumentenvertrouwen daalt opnieuw*. Geraadpleegd op 4 april 2022, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/12/consumentenvertrouwen-daalt-opnieuw.

[3] Rabobank (2022, 8 maart). *Economische groei in Nederland zwakt naar verwachting af door oorlog in Oekraïne.* Geraadpleegd op 4 april 2022, van https://www.rabobank.nl/kennis/d011251401-economische-groei-in-nederland-zwakt-naar-verwachting-af-door-oorlog-in-oekrainehttps://

[4] CBS (2022, 23 februari). Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio. Geraadpleegd op 4 april 2022, van https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table

huishouders nog met circa 1.000 blijft groeien. Deze aantallen worden bevestigd door de Stec Groep (2021)5.

VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREIN

De overheid komt bedrijven in de coronacrisis volop tegemoet. Toch zitten bedrijven in onzekerheid. Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. Stec Groep voorziet, afhankelijk van hoe lang dit duurt, een dip in transacties, gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten.
In Culemborg is in 2021 de leegstand van 2,2% toegenomen tot 3%. Dit leegstandspercentage is echter alsnog onder een gezond frictieniveau van 5%. Het is aannemelijk dat op bedrijventerreinen de vraag zal afnemen zodra de steunpakketten aflopen en faillissementen en werkloosheid toenemen (Stec Groep, 2021).

Op basis van het Stec Groep onderzoek (2021) naar de marktontwikkeling van bedrijventerreinuitgifte is de verwachting dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Culemborg t/m 2030 circa 0,3 tot 1,4 hectare per jaar is. De totale kwantitatieve vraag bedraagt t/m 2030 indicatief circa 2,6 tot 14,3 hectare netto.

Ten behoeve van het transitie- en transformatieplan volgen we de vraag van de Culemborgse ondernemers en vastgoedeigenaren actief. Tot nu is de indicatie dat we met de bestaande beschikbaarheid de Culemborgse ondernemers kunnen blijven faciliteren.

VRAAG NAAR KANTOREN

De totale kantorenvoorraad van de gemeente Culemborg is al jaren redelijk stabiel. De voorraad bedraagt momenteel zo'n 73.500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). Daarnaast is te zien dat de voorraad in gebruik sinds 2018 is toegenomen. Als gevolg hiervan neemt de leegstand op de kantorenmarkt af. In 2021 stond circa 11% van de kantorenvoorraad leeg, waarvan circa 8% is toe te schrijven aan twee grote kantoorpanden die structureel leeg staan. Het overige deel van deze leegstand is voornamelijk kleinschalig. De leegstand van kantoren sinds corona is niet significant toegenomen. Dit komt omdat het gebruikelijk is om huurcontracten van 5 tot 10 jaar af te sluiten. De komende jaren zal de leegstand mogelijk toenemen als gevolg van corona (Stec Groep, 2021).

Op basis van het Stec Groep (2021) onderzoek naar de marktontwikkeling van de kantorenvoorraad in de gemeente Culemborg is gebleken dat in het lage scenario de kantorenvoorraad in gebruik afneemt met circa 3.000 m² vvo en in het hoge scenario toeneemt met circa 2.500 m² vvo in 2030. In zowel het lage als het hoge scenario is de huidige kantorenvoorraad voldoende om aan de geprognosticeerde vraag te voldoen.

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 2021 1.637 nieuwbouwwoningen bruto zijn toegevoegd. Van 2022 tot 2030 staan er (zonder de stationsomgeving) 1.488 woningen geprogrammeerd. In deze tabel

[5] Stec Groep (2021, 24 februari). Input Culemborgse Grondprijzen.

zijn de woningen van de stationsomgeving (1.010 woningen tot 2027) in een aparte categorie 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 2021	nog te realiseren						2015 t/m 2027	2028 t/m 2032	
		2022	2023	2024	2025	2026	2027			
I. Actief grondbeleid	172	17	3	37	52	65	25	371	45	416
Lanxmeer	46	-	-	7	52	65	25	195	5	200
Sprokkelenburg	23	-	3	-	-	-	-	26		26
ONS-locatie	-	17	-	-	-	-	-	17		17
Hart van Nieuwstad	29	-	-	-	-	-	-	29		29
Overig	74	-	-	30	-	-	-	104	40	144
II. Facilitair grondbeleid	713	173	137	101	55	61	85	1.325	47	1.372
Facilitair	713	173	137	101	55	61	85	1.325	47	1372
III. Verbonden partijen	752	215	121	100	100	141	0	1.429	-	1.429
CV Parijsch	752	215	121	100	100	141		1.429		
IV. Stationsomgeving	-	-	200	200	200	210	200	1.010	500	1.510
Stationsomgeving	-	-	200	200	200	210	200	1.010	500	1510
Bruto toevoeging nieuwbouw	1.637	405	461	438	407	477	310	4.135	592	4.727
Af: onttrekking / sloop	335							335	-	335
Netto toevoeging woningbouw	1.302	405	461	438	407	477	310	3.800	592	4.392

De gemeente houdt bij de te ontwikkelen locaties rekening met zowel de kwantitatieve en 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 2020 is circa 60 woningen. De gemiddelde jaarproductie van CV Parijsch (samenwerkingsverband) in dezelfde periode is gemiddeld circa 113 woningen. Met het programma woningbouwopgave werken we aan een verhoging van de productie per jaar (startnotitie Woningbouwopgave 128923/133375).

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 Lanxmeer: tiny houses in CPO (gereed), Gemeente ‘Schuilplaats’
- 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 Taqwaa
- Behoud en doorontwikkeling van de Gelderlandfabriek en Gaasbeek & van Tiel in de stationsomgeving

- Onderzoek naar een nieuwe (tijdelijke) locatie voor de Werfklas

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 vier 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 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 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 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 administratief zijn afgesloten.

5. 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'.

6. 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
>	Startdatum:	01-01-2019
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman
>	Projectleider:	M. Jurrius & V. Schipper
>	Planeconoom:	H. Hanselaar

PROJECTBESCHRIJVING

De locatie Jan van Riebeeckstraat is voor het grootste deel 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 de risico's speelt mee dat KleurrijkWonen in het verleden op verzoek van de gemeente, een deel van de locatie heeft aangekocht.

In de eerste helft van 2022 zal er een haalbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd en zullen omwonenden en belanghebbende partijen op de hoogte worden gebracht van de intentie-overeenkomst. Tegelijkertijd wordt er gerekend en getekend zodat er naar verwachting in september 2022 gestart kan worden met een ontwerp bestemmingsplan. Begin 2023 zal dit bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, zodat in 2024 een omgevingsvergunning kan worden afgegeven en de woningen kunnen worden ontwikkeld.

De uren die intern gemaakt worden voor het haalbaarheidsonderzoek komen ten laste van de grondexploitatie (Bouwgrond zonder transformatie). Een raming van de uren voor de haalbaarheidsfase, gebaseerd op onze faciliterende rol, volgt als de intentieovereenkomst aan uw college wordt voorgelegd. Indien het haalbaarheidsonderzoek niet leidt tot een haalbaar plan, moeten de initiatiefnemers een deel van de gemeentelijke kosten betalen. Voor de gemeente moet de beoogde

ontwikkeling een op zichzelf staande sluitende businesscase hebben, gebaseerd op het beoogde programma.

Er is nog geen grondexploitatie geopend voor dit project. Boekhoudkundig komt dit in de jaarrekening terug onder de ‘Verspreide eigendommen’.

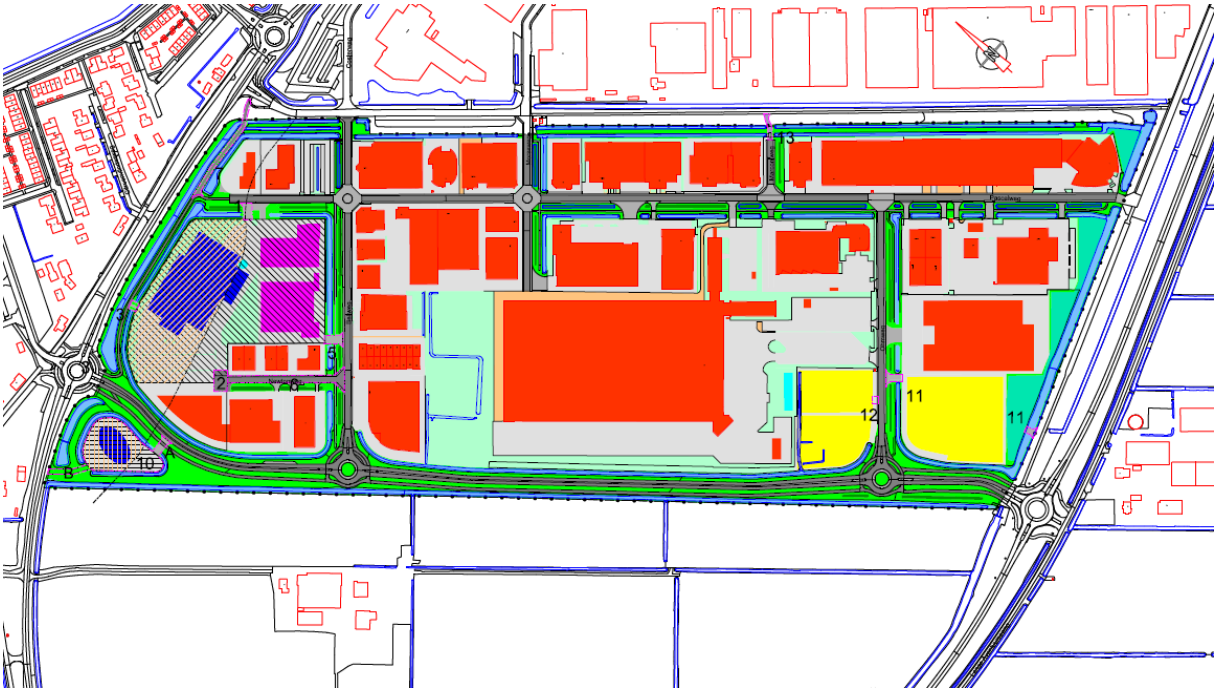
3.2 PROJECTEN IN UITVOERING

3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-1998	
>	Einddatum:	31-12-2025	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Rotink	
>	Planeconoom:	H. Hanselaar	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2021	€ 14.139.059	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 24.240.102	96%
>	Opbrengsten (EW):	€ 47.085.803	79%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 22.845.701	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	€ 7.379.713	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 3.240.654	*nadelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 599.705	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 539.424	*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.

PROGRAMMA EN AFZETPLANNING

Het totale plangebied van Pavijen V bedraagt 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%*

In 2022 staat een uitgifte gepland (zie tabel). De geplande uitgifte in 2022 betreft kavels 1, 2, 3, 5 en 10. De resterende kavels zijn gereserveerd voor strategische verplaatsingen. Op kavel 10 kan een bedrijf met een bijzondere uitstraling komen.

Afzetplanning	
2022	19.385
2023	29.548
	48.933

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde, excl. rente over reeds genomen winsten, bedraagt circa € 22,8 miljoen voordelig. Dit is een verslechtering ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,1 miljoen. Het verschil ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt door de vertraging van de verkoop van kavel 7 en 8.

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 de uitgifte van een teruggeleverde kavel aan een andere koper (hogere opbrengst).

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	
>	Startdatum:	01-01-2006	
>	Einddatum:	31-12-2025	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleiders:	A. Vader & B. Vellinga	
>	Planeconoom:	H. Hanselaar	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2021:	€ 5.681.543	*nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 11.456.922	75%
>	Opbrengsten (EW):	€ 7.152.975	41%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ -4.419.781	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	€ -4.419.781	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 500.845	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 488.796	*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

Ruimtegebruik			
Vl. Netto exploitatiege	40.416	m²	100%
uitgeefbaar	15.034	m²	37%
verharding	12.537	m²	31%
groen	11.080	m²	27%
water	1.765	m²	4%

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 95 woningen en is te verdelen in verschillende deelgebieden. Voor een aantal gebieden zijn overeenkomsten gesloten.
Het bestemmingsplan 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.

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 bedraagt circa € 4,8 miljoen nadelig. Dit is een verslechtering ten opzichte van vorig jaar met € 0,3 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de saneringskosten van de Multatulilaan. Deze post zat tot vorig jaar in de risicoanalyse.

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.

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, middeldure en dure koop en middeldure huur. We onderzoeken de mogelijkheid om sociale woningbouw toe te voegen.

3.2.3 Sprokkelenburg (woningbouw)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-2011	
>	Einddatum:	31-12-2023	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	H. Hanselaar	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2021	€ 5.946.347,-	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 3.435.363,-	82%
>	Opbrengsten (EW):	€ 9.114.783,-	96%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 5.679.421,-	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Tussentijdse winstneming	€ 3.956.668,-	*(totaal)*
>	Boekwaarde na winstneming	€ 1.989.679,-	*voordelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 27.762,-	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	geen	*voordelig*



PROJECTBESCHRIJVING

In Sprokkelenburg wordt 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.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

Eind 2011 heeft de raad besloten dat op het voormalige sportpark Sprokkelenburg een nieuwbouw wijk gerealiseerd moet worden met vrije kavels in de duurdere categorie. Momenteel is de bouw in volle gang.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het totale programma bestaat uit 26 kavels voor vrijstaande woningen. In 2021 zijn kavels 28 en 31 geleverd. Voor de laatste kavel (29) is een koopovereenkomst afgesloten. De levering zal begin 2022 plaatsvinden.

Ruimtegebruik		
Netto exploitatiegebied	41.390	m²
uitgeefbaar	25.006	m²
verharding	3.142	m²
groen	10.913	m²
water	2.329	m²

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde bedraagt circa € 5,7 miljoen voordelig. Dit is gelijk aan de verwachting van vorig jaar.

RISICO'S & KANSEN

Er is een beperkt, negatief risico dat de Japanse duizendknoop terugkeert.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

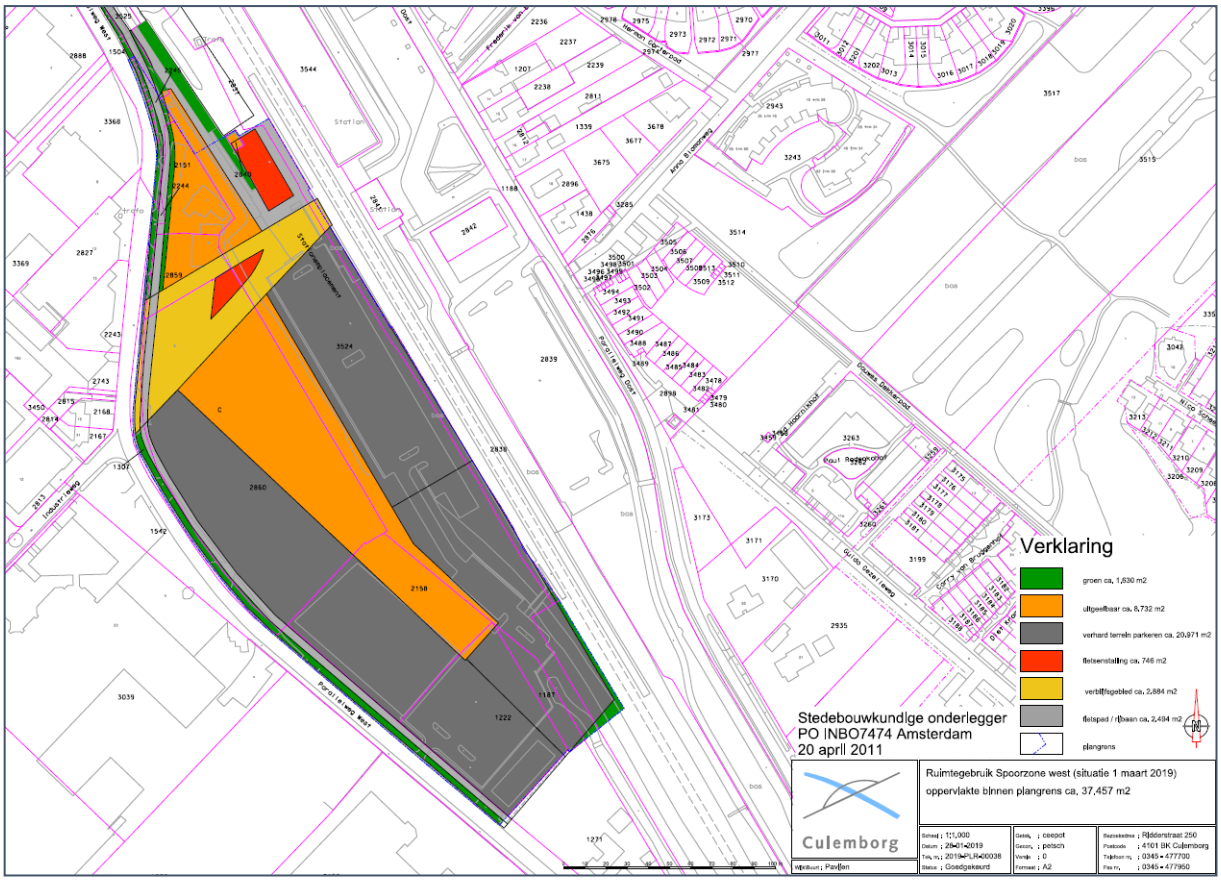
Het project wordt één jaar later afgerond dan vorig jaar werd voorspeld.

3.2.4 Spoorzone-West (gemengd)

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
> Startdatum:	19-05-2005	
> Einddatum:	31-08-2027	
> Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
> Projectleider:	B. Vellinga / W. van Boekel	
> Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens	*Totaal*	*Voortgang*
> Boekwaarde per 31-12-2020:	€ 927.493,-	*nadelig*
> Kosten (EW):	€ 5.006.015,-	66%
> Opbrengsten (EW):	€ 3.302.139,-	72%
> Resultaat op eindwaarde:	€ 1.703.876,-	*nadelig*
> Getroffen voorziening:	€ 1.703.876,-	
> Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
> Gewogen nadelige risico's:	€ 1.181.367,-	*nadelig*
> Gewogen voordelige risico's:	n.v.t.	



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 samenwerkings-overeenkomst gesloten. De gemeente brengt eigendom in en krijgt na realisatie van het project de openbare ruimte terug geleverd plus een financiële bijdrage in de kosten voor planontwikkeling en onderzoek per fase. Als onderdeel van deze overeenkomst heeft de gemeente werkzaamheden samenhangend met het project uitgevoerd.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad voor het project Spoorzone-West de grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie is jaarlijks herzien en door de raad vastgesteld. Begin 2017 is het bestemmingsplan, dat eerder door de Raad van State vernietigd was, opnieuw vastgesteld. Hierdoor is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De ontwikkelaar is begonnen met de voorbereiding van de plannen voor de eerste fase.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het programma in het huidige bestemmingsplan bestaat uit maximaal 20.100 m² bruto vloeroppervlak (m² bvo) aan gemengde functies, met onder andere een Albert Heijn en winkelvloeroppervlakte voor kleinschalige stationsgerelateerde detailhandel.

Ruimtegebruik			
Uitgeefbaar	20.971	m²	56%
Verharding	14.856	m²	40%
Groen	1.630	m²	4%
Plangebied	**37.457**	**m²**	**100%**

Programma			
winkels	3.400	m² bvo	17%
bedrijven	8.000	m² bvo	40%
niet commerciële voorzieningen	1.500	m² bvo	7%
overig	7.200	m² bvo	36%
Totaal	**20.100**	m² bvo	**100%**

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde bedraagt circa € 1,7 miljoen nadelig. Dit is een verslechtering ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,2 miljoen. Dit is een gevolg van een correctieboeking (grondruil), prijspeilcorrecties (gestegen inflatie) en hogere faseringskosten (inflatie).

RISICO'S & KANSEN

Het risico is aanwezig dat het resultaat lager uitvalt door onder meer 1) hogere investeringen dan geraamd en 2) tegenvallende opbrengsten.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

De aanvraag van de Woningbouw Impuls subsidie voor het programma Stationsomgeving heeft geleid tot een positieve beschikking van het Rijk en de provincie. De gemeente is midden in het besluitvormingstraject over een Structuurvisie, een Transitie- en Transformatieplan voor de huidige functies in het gebied, een Ontwikkelstrategie en een Gebiedsexploitatie. Daarmee worden de kaders voor de (nieuwe) ontwikkeling geschapen en kunnen bestaande afspraken afgehecht worden. Spoorzone-West wordt te zijner tijd onderdeel van het programma Stationsomgeving. Daarmee zet de gemeente in op een ander ambitieniveau als dat op dit moment past in het bestemmingsplan en in de grondexploitatie. Tot het afronden van het eerder genoemde besluitvormingstraject houdt de Spoorzone-West haar eigen grondexploitatie.

3.3 PROJECTEN AFGESLOTEN IN 2021

3.3.1 ONS-locatie

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	Afgesloten	
>	Startdatum:	01-01-2017	
>	Einddatum:	31-12-2021	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	T. van Rossum	
>	Planeconoom:	H. Hanselaar	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2021	€ 4.275,-	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 1.074.664,-	100%
>	Opbrengsten (EW):	€ 1.200.000,-	100%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 0,-	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	(Tussentijdse) winstneming	€ 129u.336,-	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 0,-	-.-
>	Gewogen nadelige risico's:	geen	-.-
>	Gewogen voordelige risico's:	geen	-.-

PROJECTBESCHRIJVING

Het betreft een voormalige schoollocatie die is vrijgekomen. In de overeenkomst en de aanvulling daarop is opgenomen dat AKM de sloop van het schoolgebouw, de inrichting van de buitenruimte, de aanpassing van de openbare watergangen en herontwikkeling met zeventien appartementen voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelt. Er zijn zeventien koopappartementen gerealiseerd inclusief de aanpassing van de hoofdwatergang

Het project is per 31 december 2021 afgesloten, met een beperkt positief resultaat.

3.3.2 Dr. Hockesingel

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding	
>	Startdatum:	01-01-2019	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	H. Hanselaar	
Financiële kerngegevens		***Totaal***	
>	Boekwaarde per 31-12-2021	€ 2.361,-	*nadelig*

PROJECTBESCHRIJVING

Het betreft het voormalige (vervuilde) ziekenhuisterrein aan de Dr. Hockesingel en de particuliere twee-onder-een-kapwoning naast de rotonde. Onderzocht wordt welke ruimteclaims (verkeerstechnisch, kabels en leidingen e.d.) op de locatie liggen en welke inpasbaar zijn en kunnen bijdragen aan een gezonde, leefbare en sociale stad. Dit project bevindt zich op een belangrijke locatie aan de rand van de binnenstad. De conclusies uit het Groenstructuurplan, Regieplan Binnenstad en het GVVP deel 3 zullen

bij de planvorming worden betrokken. Zo kan dit project bijdragen aan een gezonde, leefbare en sociale stad. In 2021 hebben er zich geen noemenswaardige ontwikkelingen voorgedaan.

Met nadere planvorming wordt gewacht tot er een kader is geschapen in de omgevingsvisie. De boekwaarde is afgeboekt.

3.3.3 Voorkoop

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding	
>	Startdatum:	01-01-2019	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens		***Totaal***	
>	Boekwaarde per 31-12-2021	€ 19.946,-	*nadelig*

PROJECTBESCHRIJVING

De locatie Voorkoop betreft de locaties van de Vrijstadhal, Koning Willem Alexanderschool en de Kaardebol. De opstallen zijn een aantal jaren geleden gesloopt en de locatie is tijdelijk in gebruik gegeven aan de omwonenden. Geïnventariseerd wordt welke ruimteclaims (b.v. waterberging, energietransitie) op de locatie liggen en welke inpasbaar zijn in een transformatie van de locatie en kunnen bijdragen aan een gezonde, leefbare en sociale stad. Hierbij wordt het project Warmtekeuze Voorkoop nauw betrokken. In 2021 hebben er zich geen noemenswaardige ontwikkelingen voorgedaan.

Met nadere planvorming wordt gewacht tot tot er een kader is geschapen in de omgevingsvisie. De boekwaarde is afgeboekt.

4. FACILITEREND GRONDBELEID

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier 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 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 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 bestemmings-planprocedures 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'.

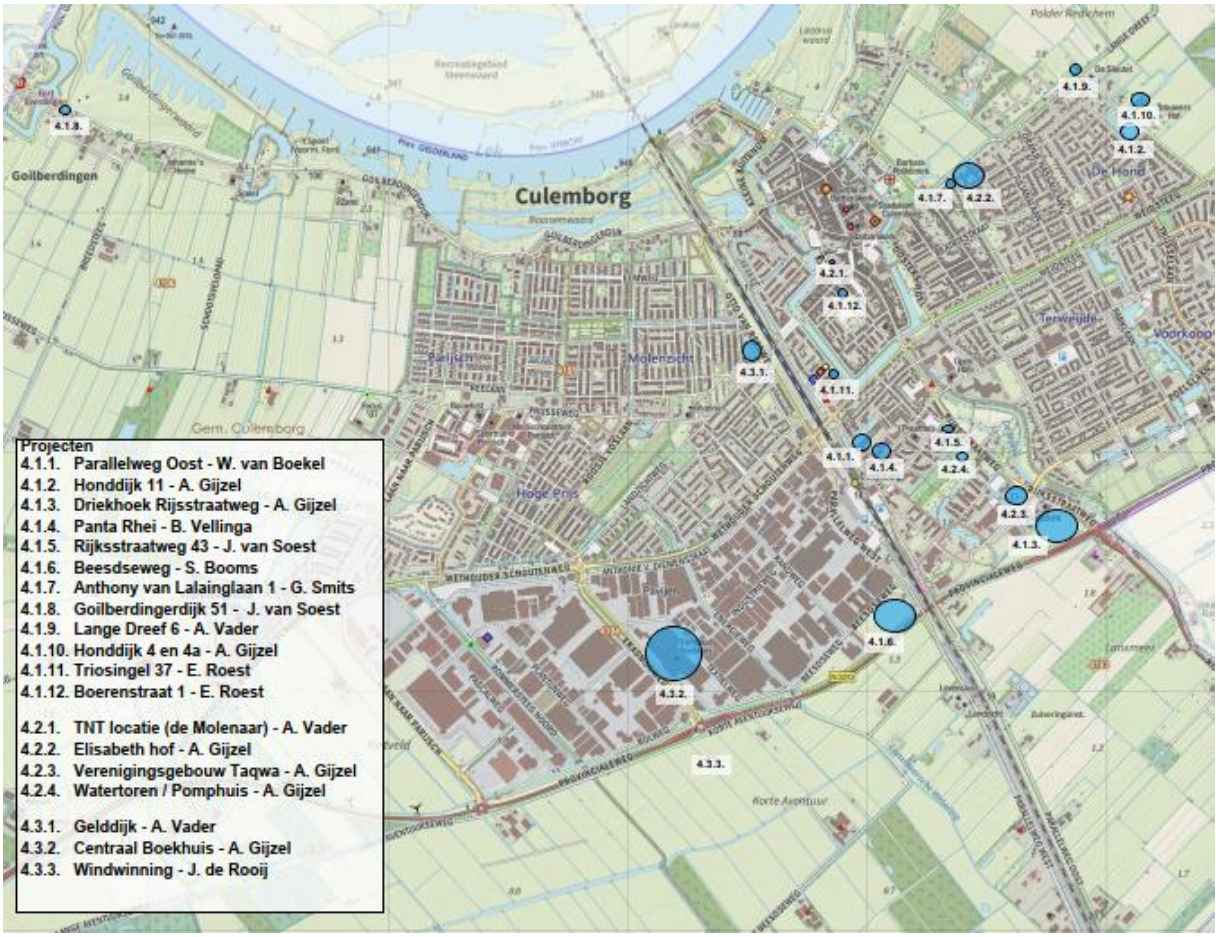
4.3 Projecten afgesloten in 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 administratief zijn afgesloten.

5. 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'.

6. 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 IN VOORBEREIDING

4.1.1 Parallelweg Oost (de Houtvijver)

De 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. Albro heeft het voornemen om op zijn percelen en zo mogelijk op de twee aangrenzende percelen woningbouw te realiseren. Het is de bedoeling dat de historische 'Houtvijver' een centrale plek krijgt in deze transformatie. De planvorming is beschouwd als onderdeel van de ontwikkeling van de Stationsomgeving.

In 2021 is met Albro het ruimtelijk en programmatisch kader voor de ontwikkeling uitgewerkt en is hierover op hoofdlijnen overeenstemming bereikt. Voor de buurt is begin juli 2021 een inloopavond georganiseerd over de voorlopige uitgangspunten, mede vanwege andere lopende ontwikkelingen in het gebied waarover gecommuniceerd moest worden.

De te kiezen parkeeroplossing in het gebied en de daarmee samenhangende financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is echter nog een punt van zorg en heeft voor vertraging gezorgd. Daarnaast is er in de gesprekken tussen de drie grondeigenaren binnen de ontwikkeling (Albro, We Do Projects, gemeente Culemborg) nog geen overeenstemming bereikt hoe samen tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen.

In december 2018 is tussen Albro en de gemeente een voorovereenkomst (intentieovereenkomst) gesloten. Deze overeenkomst is tweemaal voor een jaar verlengd. De bijdrage is gedeeltelijk, conform afspraak, overgemaakt. De gemeente buigt zich in voorjaar 2022 over er een nieuwe aanpak.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Voorovereenkomst verlopen
Kostenverhaal	Ontvangen

4.1.2 Honddijk 11

Tuincentrum Van den Hurk zal dit jaar de activiteiten beëindigen op de huidige locatie aan de Honddijk 11. Er is een kavel voor de Tuincentrum Van den Hurk gereserveerd op bedrijventerrein Pavijen V. Dan 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.

Checklist planvorming	
Uitgangspunten	Vastgesteld door raad in 2021
Overeenkomst	Intentieovereenkomst met ontwikkelaar 22 juni 2021
Kostenverhaal	Geregeld in IOK

4.1.3 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.

Checklist planvorming	
Uitgangspunten	Vastgesteld door raad in 2021
Overeenkomst	Intentieovereenkomst getekend
Kostenverhaal	Eerste deel ontvangen

4.1.4 Godfried Bomansstraat 4-8, Panta Rhei

Godfried Bomansstraat 4 is een kantoorgebouw in Lanxmeer (ook bekend als Pantha Rhei). Er zijn plannen om het gebouw te transformeren naar 60 woningen. Bij deze transformatie wijzigt enkel het gebruik van het gebouw; er wordt geen uitbreiding van het bouwvolume voorzien. De initiatiefnemers zijn een ontwikkelaar en woningcorporatie KleurrijkWonen. Het plan is nog in een vroeg stadium. Er is een overeenkomst gesloten. De gemeente zal voor dit project kostenverhaal organiseren via ofwel leges, of door middel van een overeenkomst.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Overeenkomst getekend
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.5 Rijksstraatweg 43

Er ligt een particulier initiatief om op deze locatie drie woningen toe te voegen. Voor het herontwikkelen van deze locatie is eind 2019 bij de ODR een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.
Het 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 inrit aan de achterzijde gerealiseerd, waardoor een bestaande parkeerstrook moet worden aangepast. Voor de aanpassingen aan de uitrit is de initiatiefnemer in gesprek met TOPLA (Toetsing Planontwikkeling van Eva Lanxmeer. Via een anterieure overeenkomst die in voorbereiding is, worden de kosten verhaald. Dit betreft zowel plankosten als de kosten voor aanpassing van de parkeerstrook.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Geen IOK; AOK in voorbereiding
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.6 Beesdseweg

In het gebied ten zuiden van Pavijen speelt een waterbergingsopgave, een ontsluiting op de N320 en de stationsomgeving en het goed afronden van het stedelijk weefsel. Het gesprek tussen de grondeigenaren en gemeente hierover is nog in een vroeg stadium.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Nog geen overeenkomst
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.7 Anthony van Lalainglaan 1

Voor de locatie Anthony van Lalainglaan 1 is een vooroverleg gestart voor de sloop van het pand en de herbouw van 10-15 woningen op deze locatie. Voordat de gemeente hier veel tijd in gaat steken, dienen er afspraken te zijn over het kostenverhaal. Er zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Nog geen overeenkomst
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.8 Goilberdingerdijk 51

De initiatiefnemer wil op deze locatie een woning toevoegen. Voor deze locatie loopt nu een omgevingsdialoog. Het uitgangspunt is om de bestemmingsplanwijziging voor 1 juli 2022 te behandelen. Voor dit project worden plankosten in rekening gebracht. De anterieure overeenkomst is in de maak.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	AOK in de maak
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.9 Lange Dreef 6

Voor de locatie Lange Dreef 6 heeft de initiatiefnemer plannen om een woning toe te voegen. Voor dit project is een projectafwijkingsbesluit nodig. Het ontwerp van het omgevingsplan ligt binnenkort ter inzage. Er is een anterieure overeenkomst in de maak.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	AOK in de maak
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.10 Honddijk 4 en 4a

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Honddijk 4 – 4a de bestaande woning en opstallen te amoveren en een tweetal nieuwe vrijstaande woningen op het perceel te realiseren. De gemeente heeft de vergunning verleend. Kostenverhaal verloopt via de leges.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	n.v.t.
Kostenverhaal	Via leges

4.1.11 Triosingel 37

Op deze locatie staat een kantoorpand. De initiatiefnemer heeft een plan ingediend om appartementen te realiseren. De vergunning is verleend door middel van de kruimelregeling.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	n.v.t.
Kostenverhaal	Via leges

4.1.12 Boerenstraat 1

Op de Boerenstraat 1 was het Rabobankkantoor gevestigd. April 2021 is de omgevingsvergunning verleend voor de transformatie naar woningen. De vergunning is verleend door middel van de kruimelregeling.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	n.v.t.
Kostenverhaal	Via leges

4.2 IN UITVOERING

4.2.1 TNT locatie (de Molenaar)

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Faciliterend grondbeleid
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
> Buurt:	Binnenstad
> Startdatum:	2017
> Einddatum:	midden 2022
> Projectleider:	A. Vader
> Planeconoom	
> Boekwaarde 31-12-2020:	€ 38.673 (positief)

- overeenkomst gesloten.
- de ontwikkelaar betaalt een bijdrage aan de herinrichting van de Buitenmolenstraat.

PROJECTBESCHRIJVING

De Molenaar is een transformatielocatie op de locatie van het voormalige postkantoor. Ontwikkelaar DKVG Rotterdam heeft op deze locatie vijftien koopappartementen met parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. Het appartementenblok is in overleg met de monumenten- / welstandscommissie zo vormgegeven dat bij de historische geleding van de panden in de binnenstad wordt aangesloten. De appartementen hebben ieder een warmtepomp en op het dak bevinden zich zonnepanelen. De vijftien appartementen worden bewoond en de Buiten Molenstraat is heringericht.

Om de financiële afspraken met de Ontwikkelaar DKVG Rotterdam volgens contract tot afronding te laten komen heeft de gemeente een deurwaarder ingeschakeld.

4.2.2 Amaliahof (voorheen Elisabethhof)

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Faciliterend grondbeleid
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
> Buurt:	
> Startdatum:	2017
> Einddatum:	2022
> Projectleider:	A. Vader
> Planeconoom:	H. Hanselaar
> Boekwaarde 31-12-2021:	€ 13.337,- (negatief)

- overeenkomst gesloten.
- Boekwaarde is afgeboekt

PROJECTBESCHRIJVING

Woonzorgcomplex Elisabeth hof is een verouderde voorziening die deels gesloopt is. Begin 2018 heeft KleurrijkWonen met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat een deel van de circa dertig te realiseren levensloopbestendige appartementen (Amaliahof) specifiek bestemd zijn voor bewoners met een zorgvraag.

De gemeente heeft met KleurijkWonen in het najaar van 2020 een anterieure overeenkomst afgesloten. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 11 februari 2021. In het nieuwe plan zijn vierendertig sociale huurappartementen gerealiseerd. In het voorjaar van 2021 is begonnen de bouw. De verwachting is dat de woningen in 2022 worden opgeleverd.

De boekwaarde is per 31 december 2021 afgeboekt.

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 eind 2021 ligt de vergunning ter visie. De verwachting is dat met de bouw in 2022 gestart kan worden.
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.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Anterieure overeenkomst
Kostenverhaal	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 stelt 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.
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.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	AOK getekend op 16-12-2021
Kostenverhaal	Ontvangen

4.3 PROJECTEN AFGESLOTEN IN 2021

4.3.1 Gelddijk

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Faciliterend grondbeleid
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
> Buurt:	Goilberdingen
> Startdatum:	2015
> Einddatum:	eind 2020
> Projectleider:	A. Vader
> Planeconoom	H. Hanselaar
> Boekwaarde 31-12-2021:	€ 16.480 (negatief)

- het restant boekwaarde is afgeboekt.

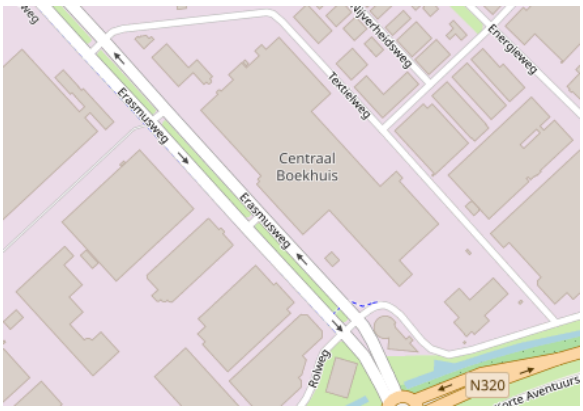
PROJECTBESCHRIJVING

KleurijjkWonen heeft haar woningen en garages gesloopt en de bodem gesaneerd. De bewoners van de gesloopte woningen hebben meegedacht over de invulling van de locatie. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. KleurrijkWonen heeft negenentwintig zeer duurzame sociale huurwoningen gebouwd, waarvan ongeveer de helft levensloopbestendige woningen en de andere helft eengezinswoningen. Op het binnenterrein (voorheen garages) is een gemeenschappelijke tuin met de nieuwe bewoners aangelegd.

Het project is eind 2020 afgerond door KleurijkWonen en kan nu ook door de gemeente administratief worden afgesloten. Daarbij wordt de boekwaarde ad € 16.480,- afgeboekt.

4.3.2 Centraal Boekhuis

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Faciliterend grondbeleid
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
> Buurt:	
> Startdatum:	2019
> Einddatum:	eind 2021
Projectleider:	A. Gijzel
> Boekwaarde 31-12-2021:	€ 6.403 (negatief)

- projectrealisatie-overeenkomst gesloten.

PROJECTBESCHRIJVING

Het Centraal Boekhuis wilde uitbreiding van het pand op de huidige locatie. De uitbreiding betreft de bouw van een bakkensysteem naast het huidige palletsysteem. Daarmee kan CB beter inspelen op de nieuwste ontwikkelingen die de markt vraagt. De gemeente heeft in 2019 een project-realisatieovereenkomst getekend met het Centraal Boekenhuis. De verwachting is dat het magazijn in het voorjaar van 2022 in gebruik genomen kan worden.

Het project is eind 2021 afgesloten en de restant boekwaarde ad € 6.400,- is afgeboekt.

4.3.3 Windwinning

In november 2017 heeft de gemeenteraad de Windvisie vastgesteld waarin is bepaald dat in Culemborg in principe onder voorwaarden ruimte is voor het realiseren van een tweede windpark. Eind februari 2019 heeft het college het principeverzoek goedgekeurd van Vrijstad Windwinning en Eneco voor de ontwikkeling en realisatie van windwinning. Het voorontwerpbestemmingsplan is in oktober 2020 gepubliceerd. Mede naar aanleiding van de grote hoeveelheid reacties die dit heeft opgeroepen heeft de gemeenteraad bepaald dat de oorspronkelijke opzet gewijzigd moet worden.

Op basis van het overleg met de ontwikkelaars en besluitvorming in de gemeenteraad wordt deze fase van het project administratief afgesloten eind 2021 en de boekwaarde ad € 121.500,- afgeboekt.

5. SAMENWERKINGSVERBANDEN

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier 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 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 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 onder-zoeken. 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 uitvoerings-fase geregeld. Kostenverhaal staat in de begroting verantwoord als 'vordering'.

4.3 Projecten afgesloten in 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 administratief zijn afgesloten.

5. 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'.

6. 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 CV PARIJSCH

HET PLAN

In 1995 is de gemeente met Mourik Groot Ammers BV een samenwerkingsverband aangegaan om de wijk Parijsch te realiseren. Inmiddels loopt deze samenwerking ruim vijfentwintig jaar. Parijsch is een Culemborgse uitbreidingswijk. Omdat Parijsch-Zuid in de contouren van de Hollandse Waterlinie ligt, zijn er met de provincie afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing. De hoofdplanstructuur van de wijk is ruim opgezet. In deze hoofdstructuur ligt veel water (verwijzing naar de Hollandse Waterlinie) en openbaar groen
Parijsch Noord is afgerond en tussen de partijen is de winst afgerekend. In 2015 is het Masterplan 1.0 en de hoofdplanstructuur voor Parijsch-Zuid gezamenlijk herijkt. De herijking had het vastleggen van kaders en ambities en de financiële en ruimtelijke optimalisatie van de planontwikkeling van Parijsch-Zuid tot doel. Tijdens de herijking is besloten dat er maximaal 1.355 woningen in de vijf deelgebieden ontwikkeld mogen worden en dat de procentuele verdeling van woningtypen in de woonvisie het uitgangspunt is. In het Masterplan 2.0 is een proefverkaveling geschetst met ⅔ uitgeefbaar en ⅓ openbaar als uitgangspunt. Ook zijn hierin de belangrijke doelstellingen van Parijsch-Zuid vastgelegd: een hoge woningkwaliteit, sociale samenhang, leefbaarheid en duurzaamheid.

Tegelijkertijd met de herijking van het masterplan 1.0 is een beeldregieplan opgesteld. Hierin is de nagestreefde beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing gevisualiseerd. Ook is hierin vastgelegd dat alle woningen die ontwikkeld worden een Culemborgse identiteit en een relatie met de specifieke context moeten hebben. Daarnaast dienen zij geïnspireerd te zijn op de robuuste architectuur van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Los van deze uniformiteit is aangegeven dat verscheidenheid en herkenbaarheid van deelidentiteiten belangrijk is.

In onderstaande figuur is Parijsch-Zuid weergegeven. Hierin zijn de al gerealiseerde delen (circa 300 woningen) weergegeven. In de gerealiseerde deelgebieden is de openbare ruimte voor het overgrote deel in beheer aan de gemeente overgedragen. De stand van zaken betreffende de overige deelgebieden, de voorzieningenstrook en de hoofdplanstructuur is onder onderstaande afbeelding toegelicht. De verwachting is dat de verdere ontwikkeling nog circa 5 á 6 jaar gaat duren.



Op basis van een motie van de Raad over kwaliteitsverbetering van het plan, onderzoekt de gemeente met de CV en Heijmans mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls in de nog te ontwikkelen gebieden. Dat kan leiden tot bijstelling van de nu bekende plannen.

In deelgebied 1B zijn twee ontwikkelingen gaande:

1. ***Kop van Parijsch (voormalig KDV locatie).*** *Wonen a la Carte werkt hier een concept uit, bestaande uit appartementen en een verloskundige praktijk. De start verkoop was medio februari 2021 en start bouw zal in Q1 2022 aanvangen.*
2. ***Parkhouses.*** *Alle 19 woningen zijn opgeleverd.*

In deelgebied 1C zijn verschillende ontwikkelingen gaande. In ontwerpsessies wordt op dit moment nader onderzocht wat en wanneer gerealiseerd gaat worden. Het totale plangebied betreft ca.44.311m² uitgeefbaar.

1. ***House of Concept.*** *Het programma bestaat uit tien vrijstaande woningen in verschillende prijsklassen met verschillende thema's. Co-creatie met de consument en duurzaamheid staan centraal in dit plan. De verwachting is dat er circa twee woningen per jaar verkocht gaan worden. Een zestal ontwerpen zijn inmiddels gepresenteerd. De eerste twee woningen zijn in aanbouw..*
2. ***Architectenkavels.*** *Alle kavels zijn verkocht. 7 woningen zijn opgeleverd en bewoond 3 kavels zijn nog in aanbouw.*
3. ***Architectenkavel II.*** *Betreft 15 Kavels. Hiervan zijn er 14 verkocht en 1 in optie. Inmiddels zijn er 5 woningen in aanbouw*
4. ***Wadiwoningen.*** *Een plan van in totaal 19 en 15 woningen. Zal in 2 fases in verkoop gaan. Hiervan zullen 4 kavels als architectenkavel worden uitgegeven/ in verkoop gaan.*
5. ***Sportveldwoningen.*** *Het programma bestaat uit vijftien woningen. Het plan gaat in Q1 2022 in verkoop*
6. ***Het Prijssche Erf.*** *Ontwikkeling van Wonen a la Carte. De woningen zijn in medeopdrachtgeverschap in verkoop gegaan. Alle woningen zijn verkocht. Start bouw januari 2022.*

*In **deelgebied 2** zijn de veertien woningen van Wonen a la Carte opgeleverd.*
Deelgebied 2F ontwikkeld van Arnhem een tweetal appartementen blokken. Verkoop is in 2021 opgestart en reeds allen verkocht. Start bouw maart 2022.
Deelgebied 3 WeteringEiland: De ontwikkeling van deelgebied 3 bestaat uit twee fasen. In 2017 is de eerste fase in verkoop gegaan in 2018 de 2e fase. In 2019 is WeteringEiland opgeleverd

Voor deelgebied 4 is een voorlopig stedenbouwkundig plan voor handen. Om meer betaalbare woningen te realiseren zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Hiervoor zal het stikstofprobleem opgelost moeten worden. Een onderdeel daarvan vormt de parkeernorm en het daarbij behorende mobiliteitsplan. Deze zijn "in progress".

In deelgebied 5 zijn twee ontwikkelingen gaande:

1. ***Kop Forteneiland.*** *Het programma bestaat uit 67 woningen, Deze zijn alle gerealiseerd. In dit programma zijn. Kop Forteneiland is opgeleverd en bewoond. veertien sociale koopwoningen gerealiseerd.*
2. ***Forteneiland West.*** *Het westelijke deel bevat 117 woningen, De eerste 2 fases van totaal 95 woningen is in verkoop. Er is gestart met bouw van fase I. Fase II volgt daar kort op. Daarnaast zijn er nog 15 vrije kavels. Deze plannen worden verder uitgewerkt.* De voorzieningenstrook bestaat uit drie ontwikkelvlekken:

- Voor het gebied ten oosten van de kerk wordt een ontwikkeling door KleurrijkWonen voorgestaan. Het programma bestaat uit circa 34 sociale woningen. De koopovereenkomst met Kleurrijk Wonen is ondertekend. De woningen worden bio-based (houtbouw) uitgevoerd. Er zijn echter bezwaren gekomen op de omgevingsvergunningen van de woningen en ook van de appartementen.
- Het gebied ten westen van de kerk; Is een ontwikkeling gaande met 20 smartwoningen. Dit zijn woningen tot 250.000,= von in combinatie met een hospice.
- Het gebied ten westen van de school zal in afstemming met de detailhandelsvisie en het winkelcentrum Parijsch verder uitgewerkt gaan worden. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen.

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 verhouding. 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 uitvoerings-organisatie 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 vastgelegd en zijn er verschillende werkprocessen 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 herziening van de kosten-/ batenopstelling Parijsch-Zuid (geheim) opgesteld.

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 € 0,16 miljoen aan gewogen negatieve risico's en € 5,0 miljoen aan gewogen positieve risico's (optimalisaties).

6. VERSPREIDE EIGENDOMMEN

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier 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 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 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 onder-zoeken. 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 uitvoerings-fase geregeld. Kostenverhaal staat in de begroting verantwoord als 'vordering'.

4.3 Projecten afgesloten in 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2021 administratief zijn afgesloten.

5. 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'.

6. 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 eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

Voorjaar 2021 heeft de gemeente de verspreiden eigendommen (exclusief de Hart van Nieuwstad locatie) laten taxeren door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur. Voor Hart van Nieuwstad is een aanbieding van een ontwikkelaar beschikbaar.

6.1.1 Hart van Nieuwstad

Na de sloop van de brandweerkazerne, het politiebureau en de supermarkt aan de Boerenstraat en Jerusalem is de locatie Hart van Nieuwstad opnieuw (en deels) heringericht als parkeerterrein en speelplek. In 2011 is een gedetailleerd bestemmingsplan met stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Hierin is vastgelegd dat er op deze locatie woningen gerealiseerd dienen te worden die aansluiten bij:

- Het woningbouwprogramma: 29 woningen;
- Programma: middeldure huur.

Vooruitlopend op de realisatie van de woningen zijn het parkeerterrein en de speelplaatsen aan de Mariahof in 2013 aangelegd. In 2020 is er een koop- en realisatieovereenkomst afgesloten met een ontwikkelaar. De woningen zijn afgelopen voorjaar opgeleverd. De herinrichting van de openbare ruimte aan de Boerenstraat en Jerusalem is in handen van de gemeente. Voor deze werkzaamheden is nog een beperkt restwerkbudget beschikbaar. De werkzaamheden zijn naar verwachting eind 2022 afgerond.

6.1.2 Jan van Riebeeckstraat

Voor de locatie Jan van Riebeeckstraat loopt een procedure om het project om te zetten naar actief grondbeleid. Meer informatie over dit project is te vinden in H3.1.3.

6.1.3 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt)

In 2018 is de voorziening aan de Schoolhof Oost (Trefpunt / Treffer) overbodig geworden, gesloten en gesloopt. De locatie wacht op de opstart van transformatie. De locatie is meegenomen in de visie op de stationsomgeving.

6.1.4 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.

6.1.5 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 1-1-2022). 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 2024). 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 2022

Brug wordt aangelegd in 2024

Einddatum exploitatieberekening.....: 31 december 2027

Kostenstijging.....: 3%

Rente .....: 0,75%

Kosten van een brug op startwaarde (op 1 januari 2022).....= € 100,00

Reële waarde van deze investering (op 1 juli 2024) is € 100 ,00 + 2,5 jaar kostenstijging.....= € 107,67

Eindwaarde van deze investering (op 31 december 2027) is € 107,67 + 2,5 jaar rente .....= € 109,70