Gemeente Culemborg

MPG 2023

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Deel II - Projecten & Activiteiten

Culemborg

Versie 1 mei 2023

Colofon

Opdrachtbeschrijving: **Meerjarenprogramma Grondexploitatie 2023**

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 866503 / 869152

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 11
3.1 Projecten in voorbereiding 12
3.1.1 Jan van Riebeeck 12
3.2 Projecten in uitvoering 14
3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein) 14
3.2.2 Lanxmeer (gemengd) 16
3.2.3 Sprokkelenburg (woningbouw) 18
3.2.4 Spoorzone-West (gemengd) 20
3.3 Projecten afgesloten in 2022 22
4. FACILITEREND GRONDBELEID 23
4.1 Projecten in voorbereiding 25
4.1.1 De Houtvijver 25
4.1.2 Honddijk 11 25
4.1.3 Driehoek Rijksstraatweg / N320 26
4.1.4 Rijksstraatweg 43 26
4.1.5 Beesdseweg 26
4.1.6 Goilberdingerdijk 51 27
4.2 Projecten in uitvoering 27
4.2.1 TNT locatie (de Molenaar) 27
4.2.2 Verenigingsgebouw Taqwa 27
4.2.3 Watertoren / Pomphuis 27
4.2.4 Godfried Bomansstraat 4-8, Panta Rhei 28
4.2.5 Lange Dreef 6 28
4.2.6 Triosingel 37 28
4.2.7 Boerenstraat 1 28
4.2.8 Honddijk 4 en 4a 29
4.3 Projecten afgesloten in 2022 29
4.3.1 Amaliahof (voorheen Elisabethhof) 29
5. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING 31
5.1.1 Programma Stationsomgeving 32
6. SAMENWERKINGSVERBANDEN 36
6.1.1 CV Parijsch 37
7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN 41
7.1.1 Jan van Riebeeckstraat 42
7.1.2 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt) 42
7.1.3 Voorkoop (voormalige schoollocaties) 42
7.1.4 Veerweggebied 42
BIJLAGE: DEFINITIES 43

1. INLEIDING

Voor u ligt de editie 2023 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 2023 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 en regio Rivierenland. We volgen de ontwikkelingen op de markt. Hieronder zijn de verwachte ontwikkelingen per markt (begin maart 2023) weergegeven.

Vastgoedontwikkelingen staan onder druk door stijgende bouwkosten, gestegen rente en stagnerende opbrengsten. Door de gestegen bouwkosten staat de nieuwbouwproductie onder druk, echter lijkt deze prijs zich de afgelopen periode (begin 2023) te stabiliseren. De verwachting is dat de hypotheekrente nog zal blijven schommelen en de verkoopwaardes zullen stagneren.

Het consumentenvertrouwen kwam uit op -39 in maart, tegen -44 in februari 2023[1]. Dit doordat de energieprijzen de afgelopen tijd aan het dalen zijn en de verwachte recessie nog steeds uitblijft.

VRAAG NAAR WONINGEN

Het afgelopen jaar is de rente sterk gestegen. Dit heeft direct invloed op de hypotheekrente, welke voor een groot deel de leencapaciteit van kopers bepaald. Door de gestegen rente is de leencapaciteit dan ook omlaag gegaan, waardoor de financiële mogelijkheden voor potentiële kopers zijn afgenomen. Als gevolg hiervan komen prijzen onder druk te staan en zijn deze gaan dalen. Voornamelijk in het hogere segment is te zien dat een deel van de vraag uitvalt omdat potentiële kopers de financiering niet rond kunnen krijgen. De vraag van deze kopers zal zodoende naar een lager prijssegment uitkomen, hierdoor komt het hoge segment als eerste onder druk te staan. De verwachting is dat de hypotheekrente nog zal blijven schommelen door hoge inflatie en onzekerheid de komende tijd waardoor, meerdere en mogelijk alle prijssegmenten onder druk komen te staan.

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. Toch zijn de transactieprijzen het afgelopen jaar gemiddeld met 5,5% gestegen in de gemeente Culemborg (CBS, 2023)[2]. Dit is minder dan in de provincie Gelderland met gemiddeld 11,3 %.

VRAAG NAAR COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Momenteel betreft Pavijen V de enige locatie waar 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.

[1] 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 .

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

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 2022 1.860 nieuwbouwwoningen bruto zijn toegevoegd. Van 2023 tot 2030 staan er (zonder de Stationsomgeving) 1.462 woningen geprogrammeerd. In deze tabel zijn de woningen van de Stationsomgeving (1.211 woningen tot en met 2028) 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 2022	nog te realiseren								
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2015 t/m 2028	2029 t/m 2033	
I. Actief grondbeleid	**192**	**-**	**54**	**42**	**40**	**-**	**5**	**333**	**-**	**333**
Lanxmeer	*46*	-	*54*	*12*	*40*	-	*5*	*157*	-	*157*
Sprokkelenburg	*26*	-	-	-	-	-	-	*26*	-	*26*
Overig	*120*	-	-	*30*	-	-	-	*150*	-	*150*
II. Facilitair grondbeleid	**795**	**214**	**221**	**106**	**36**	**48**	**51**	**1.471**	**53**	**1.524**
Facilitair	*795*	*214*	*221*	*106*	*36*	*48*	*51*	*1.471*	*53*	*1524*
III. Verbonden partijen	**873**	**158**	**163**	**153**	**118**	**-**	**0**	**1.465**	**-**	**1.465**
CV Parijsch	*873*	*158*	*163*	*153*	*118*	-	-	*1.465*		
IV. Integrale Gebiedsontwikkeling	**-**	**-**	**110**	**171**	**310**	**310**	**310**	**1.211**	**1.514**	**2.725**
Stationsomgeving	-	-	*110*	*171*	*310*	*310*	*310*	*1.211*	*1.514*	*2725*
Bruto toevoeging nieuwbouw	**1.860**	**372**	**548**	**472**	**504**	**358**	**366**	**4.480**	**1.567**	**6.047**
Af: onttrekking / sloop	**335**							*335*	**-**	**335**
Netto toevoeging woningbouw	**1.525**	**372**	**548**	**472**	**504**	**358**	**366**	**4.145**	**1.567**	**5.712**

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 2022 is circa 99 woningen. De gemiddelde jaarproductie van CV Parijsch (samenwerkingsverband) in dezelfde periode is gemiddeld circa 109 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 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

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 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 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
>	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 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 2022 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en daarnaast zijn omwonenden en belanghebbende partijen op de hoogte worden gebracht van de intentieovereenkomst. Tegelijkertijd wordt er gerekend en getekend zodat er naar verwachting in september 2023 gestart kan worden met een ontwerp bestemmingsplan. Begin 2024 zal dit bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, zodat in 2025 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:	31-12-2026	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. van Aerle	
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2022	€ 14.050.569	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 24.694.499	95%
>	Opbrengsten (EW):	€ 48.645.001	77%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 23.952.503	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	€ 16.990.129	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 2.775.250	*nadelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 851.225	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 376.346	*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.

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%*

In 2023 staat geen uitgifte gepland, in 2024 is de verwachting dat een deel van kavel 7 & 8 en kavel 5 worden uitgeven. In 2025 staat de uitgifte van de overige kavels gepland.

Afzetplanning	
2023	0
2024	7.379
2025	41.554
	48.933

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.

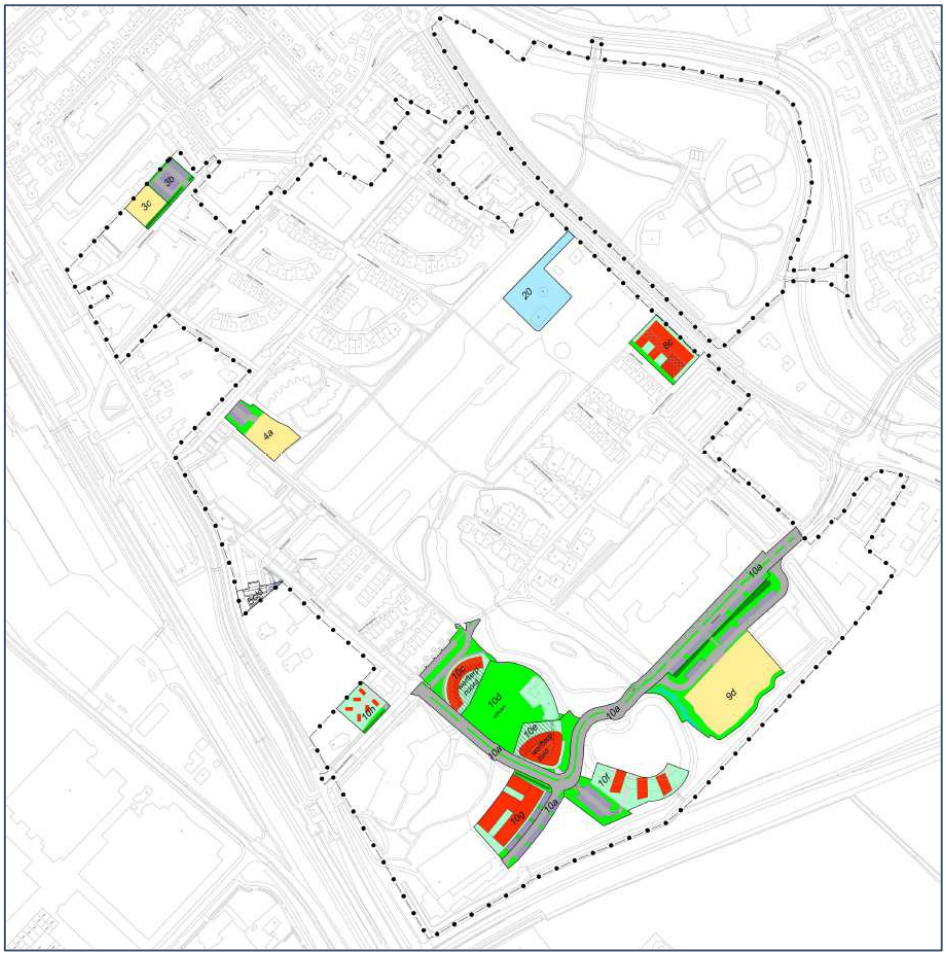
Het project is grotendeels voltooid, waardoor er beperkte bijsturingsmogelijkheden zijn.

3.2.2 Lanxmeer (gemengd)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-2006	
>	Einddatum:	31-12-2027	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleiders:	A. Vader & A. Gijzel	
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2022:	€ 5.785.031	*nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 12.165.161	73%
>	Opbrengsten (EW):	€ 7.360.184	40%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 5.785.031	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	€ 5.785.031	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 419.954	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 369.889	*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 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.

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. 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:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2022	€ 6.281.892	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 3.403.235	83%
>	Opbrengsten (EW):	€ 9.114.783	100%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 5.711.549	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Tussentijdse winstneming	€ 4.734.411	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 1.547.481	*voordelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 23.965	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	-.-	*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 van de woningen nagenoeg afgerond, waarna de laatste fase van het woonrijp maken kan starten.

Programma & afzetplanning

Het totale programma bestaat uit 26 kavels voor vrijstaande woningen. In 2022 heeft de levering van het laatste kavel (29) plaatsgevonden.

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 nagenoeg 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

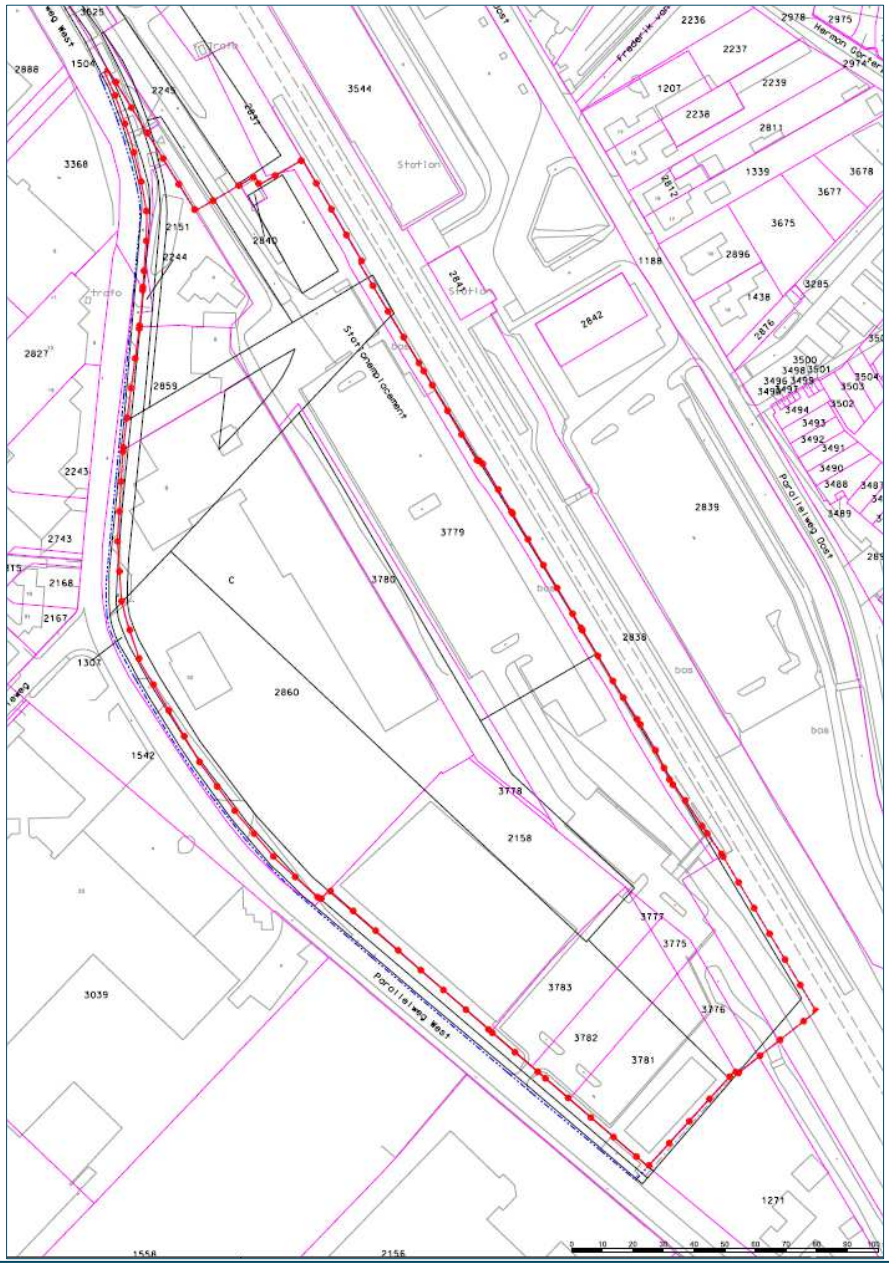
N.v.t.

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 31-12-2022:	€ 872.949	*nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 5.162.351	65%
>	Opbrengsten (EW):	€ 3.508.780	70%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 1.653.572	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	€ 1.653.572	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 1.250.031	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	-.-	



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 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.

De locatie is inmiddels onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stationsomgeving waarvoor begin maart 2023 de structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad. In juli 2022 is door de gemeenteraad met het oog op deze ontwikkeling een voorkeursrecht gevestigd op delen van de locatie.

Programma & afzetplanning

Het door de ontwikkelaar te realiseren programma in het huidige bestemmingsplan bestaat uit maximaal 20.100 m² bruto vloeroppervlak (m² bvo) aan gemengde functies, met onder andere een supermarkt en kleinschalige stations-gerelateerde detailhandel.

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. Daarmee is het resultaat ten opzichte van vorig jaar vrijwel gelijk gebleven.

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. In het voorjaar van 2032 is de Structuurvisie, Ontwikkelstrategie en Gebiedsexploitatie vastgesteld door de raad. Daarmee zijn de kaders voor de (nieuwe) ontwikkeling geschapen en kunnen bestaande afspraken afgehecht worden.
De Spoorzone-West wordt 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. Totdat nieuwe afspraken gemaakt zijn en oude afgehecht houdt de Spoorzone-West haar eigen grondexploitatie.

3.3 Projecten afgesloten in 2022

Er zijn in 2022 geen projecten afgesloten.

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 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.

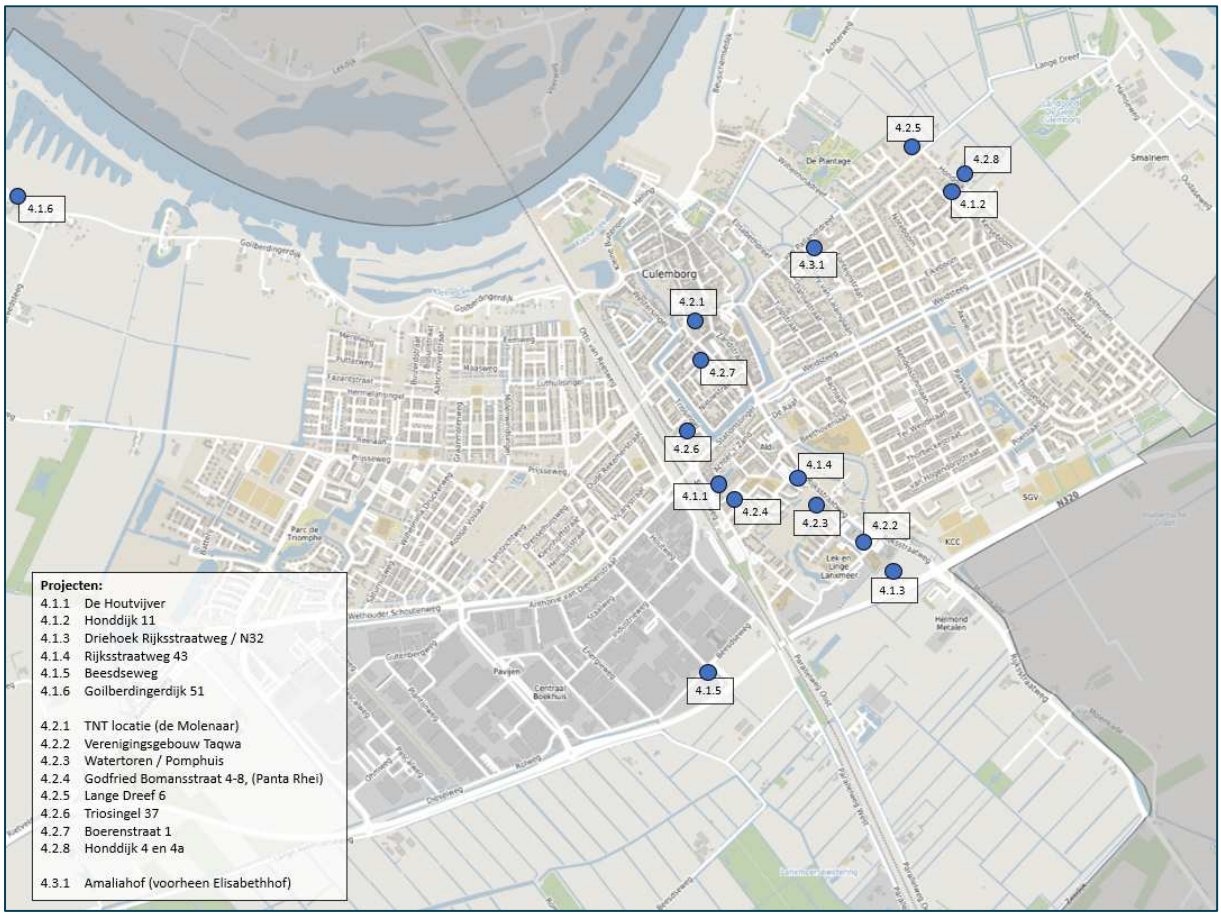
5. Integrale gebiedsontwikkeling:
Binnen de integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een programma waarbinnen (deel)ontwikkelingen zowel met actief grondbeleid als met faciliterend grondbeleid ontwikkeld kunnen worden. Over deze onderdelen van het programma rapporteren we in samenhang.

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.

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 De Houtvijver

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 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.

4.1.2 Honddijk 11

Tuincentrum Van den Hurk zal dit jaar de activiteiten definitief beëindigen 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	IOK getekend d.d. 22 juni 2021
> Nota van Uitgangspunten	Vastgesteld door raad d.d. 15 april 2021
> Kostenverhaal	Bijdrage vastgelegd 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.

Planvorming	
> Overeenkomst	IOK getekend d.d. 22 juni 2021
> Nota van Uitgangspunten	Vastgesteld door raad d.d. 15 april 2021
> Kostenverhaal	Eerste deel bijdrage ontvangen

4.1.4 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 eind 2019 bij de ODR een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Die aanvraag is 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 die in voorbereiding is, 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	AOK in voorbereiding
> Kostenverhaal	In voorbereiding

4.1.5 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 is nu in overleg met Middelkoop over een intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudiel. Deze wordt naar verwachting in mei 2023 afgesloten. In de Haalbaarheidsstudie wordt onderzoek gedaan naar diverse omgevingsaspecten zoals verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven, milieuzonering, externe veiligheid, natuur, bodem, water, cultuurhistorie, archeologie en duurzaamheid en wordt een Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundig Plan met (ruimtelijke) onderbouwing voor de uitvoerbaarheid (het VOSP) opgesteld. Bij de Haalbaarheidsstudie wordt de omgeving betrokken (participatie en communicatie). De Initiatiefnemer heeft bij de Haalbaarheidsstudie een actieve rol en de Gemeente een facilitaire en toetsende rol.

Met de realisatie van het plan komt er op een naastgelegen kavel (Beesdseweg 7b) én op het nieuw te ontwikkelen kavel bedrijfsruimte beschikbaar die de gemeente nodig heeft voor de verhuiscarrousel in het kader van de ontwikkeling Stationsomgeving.

Planvorming	
> Overeenkomst	IOK in voorbereiding
> Kostenverhaal	In voorbereiding

4.1.6 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	AOK in voorbereiding
> Kostenverhaal	In voorbereiding

4.2 Projecten in uitvoering

4.2.1 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. Naar verwachting kan het project ook financieel eind 2023 worden afgesloten.

4.2.2 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 wordt gestart met de bouw van het verenigingsgebouw.

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	AOK getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.2.3 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.

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

4.2.4 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 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 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 euro. 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	AOK getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.2.5 Lange Dreef 6

Op deze locatie heeft de initiatiefnemer een plan ingediend om een woning toe te voegen. De vergunning is verleend.

Planvorming	
> Overeenkomst	Niet van toepassing
> Kostenverhaal	Via leges

4.2.6 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.

4.2.7 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.

4.2.8 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. Met de realisatie van dit plan wordt een bedrijfslocatie gesaneerd en komt daar een woning voor terug. Het bestemmingsplan voor dit project is op 23 september 2021 door de raad vastgesteld en de gemeente heeft inmiddels hier ook de vergunning voor verleend. Kostenverhaal verloopt via de leges.

Planvorming	
> Kostenverhaal	Via leges

4.3 Projecten afgesloten in 2022

4.3.1 Amaliahof (voorheen Elisabethhof)

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. De boekwaarde is per 31 december 2021 afgeboekt. Vervolgens is het project in 2022 afgesloten.

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 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 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

De Stationsomgeving is eigenlijk geen project met een van tevoren exact bepaald te behalen resultaat, maar te zien als een programma waarin we met tientallen projecten sturen om de vastgelegde doelen te bereiken van oa woningbouw, duurzame mobiliteit, verbeterde bereikbaarheid, klimaatadaptatie, enz. Daarin sturen we naarmate het project vordert steeds bij om binnen de financiële draagkracht en te lopen risico's de doelen zo goed mogelijk te realiseren.



Figuur 1 Essentiekaart Stationsomgeving

Tweemaal per jaar zal het college de raad informeren over de stand van zaken van de Stationsomgeving als onderdeel van de P&C cyclus. In het raadsvoorstel GZDGCB 681508 / 681536 van 9 maart 2023 is aangegeven dat dit de eerste keer bij de vaststelling van het Meerjaren Programma Grondexploitatie gebeurt, de tweede keer is bij de najaarsrapportage. Hieronder leest u het eerste overzicht van de stand van zaken.

PROJECTBESCHRIJVING

In de Stationsomgeving zijn we voornemens van het station een regionale OV-hub te maken en rondom het station ongeveer 1900 woningen te bouwen. De regionale hub is een proces dat met de provincie Gelderland, NS en ProRail wordt doorlopen. Samen onderzoeken we onder andere hoe we een gebouwde P+R kunnen realiseren, een onderdoorgang bij het station voor langzaam verkeer en mogelijk aanpassingen van het station zelf.

Het grootste deel van de woningen wordt voorzien op een deel van het dichtst tegen het station gelegen deel van bedrijventerrein Pavijen. Dit heeft veel impact op de zittende ondernemers. Voor sommigen een kans, voor anderen een bedreiging. De gesprekken over kansen, toekomst, verplaatsing van iedere individuele situatie is daarom naast de het vormgeven van de gebiedsontwikkeling ook een apart traject waar veel op wordt ingezet.

Ontwikkelingen en besluiten afgelopen jaar 2022

In februari 2022 nam de raad een ordevoorstel aan om de vaststelling van de ontwerp structuurvisie Stationsomgeving uit te stellen tot na de verkiezingen. Zij vroeg eerst de haalbaarheid beter te onderbouwen, en daarvoor eerst het Transitie en transformatieplan (TTP) te willen behandelen alvorens zich over de structuurvisie te buigen. Om meer context te geven en de nieuwe raadsleden mee te nemen is vervolgens een serie aan beeldvormende avonden, informele vragenuurtjes, en commissies met verdiepende presentaties georganiseerd.

In februari 2022 is daarom alleen besloten over het vaststellen van een voorbereidingskrediet van € 640.000 voor het eerste halfjaar. Als de haalbaarheid met het TTP en de gebiedsexploitatie behorende bij de ontwerp structuurvisie beter zou zijn aangetoond, zou het krediet voor het tweede halfjaar kunnen worden vrijgemaakt. Met het krediet voor het eerste halfjaar kon de projectorganisatie verder werken aan deze werkzaamheden, alsmede de lopende gesprekken met ondernemers en spoorse partijen voortzetten, en werken aan de planologische procedures, de financiële verantwoording en overige onderzoeken.

Genomen besluiten:

- In april 2022 is het voorkeursrecht gevestigd op alle percelen van Spoorzone-West. Het is een uiterst complexe maar ook essentiële locatie waarin naast woningbouw ruimte gereserveerd moet worden voor een P+R, het stationsplein, de interwijk, de Albert Heijn en mogelijk meer functies. We wilden daarom regie kunnen houden op wat er daar gebeurt.
- In mei 2022 werd het TTP vastgesteld. Er zijn hierover, en later in 2022 over gevolgen van de aanpassingen van het bestemmingsplan enkele bijeenkomsten met alle ondernemers gehouden. Daarnaast zijn er vele individuele gesprekken gevoerd met ondernemers om persoonlijk ieders situatie door te nemen.
- In mei 2022 is het voorbereidingsbesluit verlengd om te voorkomen dat bedrijven nieuwe milieubelastende activiteiten gaan starten die woningbouw op termijn zullen belemmeren.
- Op 30 juni werd de ontwerp Structuurvisie vastgesteld en daarbij werd het budget voor het tweede halfjaar van € 760.000 beschikbaar gesteld.
- Ook op 30 juni is besloten dat de verwerving kon worden gedaan voor de fabriekshallen van Gispen. Dit leidde tot het kunnen doorpakken in de onderhandeling en het doen van een concreet bod, waarmee de gemeente eind van het jaar eigenaar is geworden.
- Na de ontwerp structuurvisie vond eind augustus de participatie met de stad plaats en met die input is de definitieve structuurvisie gemaakt. De structuurvisie, met bijbehorende ontwikkelstrategie en gebiedsexploitatie, is op 9 maart 2023 vastgesteld.
- In de tweede helft van 2022 en begin 2023 is gewerkt aan het aanpassingen van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn vanwege de belangen van zoveel ondernemers versus de wens om woningbouw mogelijk te maken vele scenario's ontwikkeld om de milieucategorieën naar beneden te brengen. Daarvan is er één gekozen die in maart 2023 door het college is vastgesteld om ter visie te leggen.

TTP & verhuiscaroussel

De fabriekshallen van Gispen zijn in december 2022 aangekocht. Momenteel wordt een makelaar gecontracteerd die de hallen gaat verhuren en herinrichten. Voor de selectie van huurders zijn criteria vastgesteld. Lokale ondernemers hebben hierbij een hogere prioriteit. Goed nieuws is dat is afgesproken dat het commerciële hoofdkantoor van Gispen blijft zitten en uitbreidt. Zo blijft een substantieel deel van de werkgelegenheid van Gispen in Culemborg.
Met diverse andere ondernemers lopen gesprekken over een eventuele verplaatsingen, zelfrealisatie of aankoop.

Er is flinke dynamiek op het bedrijventerrein. Er worden continu (grote) percelen te koop aan geboden. De gemeente probeert hier overal tussen te komen, om te onderzoeken in hoeverre deze percelen interessant kunnen zijn voor de verhuiscaroussel. 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.

GEBIEDSEXPLOITATIE

De Stationsomgeving is een omvangrijk programma met veel complexiteit door bijvoorbeeld de diverse eigenaren met uiteenlopende wensen en daarmee onzekere fasering, of door de planologische en milieutechnische belemmeringen. Daartegenover staan de flinke ambities vanuit de gemeente. Dit betekent dat de gebiedsexploitatie dynamisch is en steeds verandert mee door voortschrijdend inzicht , onderzoek, nieuwe ontwikkelingen, veranderende marktomstandigheden, etc. 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 deze beginfase van het proces.

In de concept gebiedsexploitatie, vastgesteld op 30 juni 2022, waren ook de bovenwijkse maatregelen uit het GVVP opgenomen. In de definitieve gebiedsexploitatie zijn die maatregelen apart van de structuurvisie opgenomen in een besluit uit de notitie GVVP. Dit geeft meer transparantie, zeker met het oog op de diverse subsidiestromen. Ruimtelijk en financieel zijn de benoemde maatregelen uit het GVVP verweven met de structuurvisie en de voorwaarden van de subsidies hiervoor.
De bedoelde subsidies voor de bovenwijkse maatregelen uit het GVVP betreffen de nieuwe aansluiting op de N320, de weg van deze aansluiting naar de nieuwe P+R west, en de interwijk (onderdoorgang langzaam verkeer). Vlak voor de zomer is een aanvraag gedaan voor Rijksbijdragen voor infrastructurele maatregelen waarmee de woningbouw kon worden versneld. Het rijk draagt daarin 65% van de subsidiabele kosten bij. De overige 35% moet door cofinanciering tot stand komen. Daarop is van de Provincie Gelderland een flinke toezegging ontvangen, waarmee de financiering -hetzij op basis van zeer premature ramingen zonder ontwerp- grotendeels al aan de voorkant geregeld is. Dit is zeer bijzonder omdat dit doorgaans de bottleneck van binnenstedelijke ontwikkelingen betreft.

De gebiedsexploitatie heeft in 2022 inhoudelijk ook weer een slag gemaakt. Een onafhankelijke stresstest die we lieten uitvoeren gaf een serie aanbevelingen die we hebben opgevolgd, de risico's zijn opnieuw tegen het licht gehouden, een optimalisatiestudie op de eerste verkennende visie is verricht, en er is een flinke subsidietoekenning geweest vanuit het ministerie van BZK. Met de structuurvisie is op 9 maart 2023 ook de definitieve gebiedsexploitatie vastgesteld.

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 zojuist in maart vastgestelde gebiedsexploitatie zit een recent risico-overzicht. In de najaarsrapportage volgt een actualisatie hiervan.

VERANTWOORDING BUDGET 2022

We proberen slim om te gaan met onze beperkte middelen en vragen ondersteuning en subsidie aan waar mogelijk. In het proces van gebiedsontwikkeling is aan het begin van de gevraagde inzet hoog. Hoe verder de ontwikkeling in de tijd komt hoe minder de gemeentelijke inzet zal zijn. Voor het jaar 2022 zijn de plan- en apparaatskosten in beeld gebracht en is er een overeenkomstig krediet van € 1,4 miljoen beschikbaar gesteld. Dit betreft circa 3% van de totale te verwachten investeringen in het gebied.

Ten opzichte van de budgetraming is behoorlijk efficiënt gewerkt. Er is ca. € 1,15 miljoen besteed, ofwel ongeveer 18% onderbesteding. Naast het letten op efficiënte overlegvormen heeft bijgedragen het toekennen van de subsidie van € 50.000 voor de bedrijvencoördinator die veel ondernemersgesprekken voert en de verhuiscaroussel begeleidt. In het laatste kwartaal van 2022 is er significant minder besteed omdat de structuurvisie toen al was afgerond, en de besluitvorming naar Q1 2023 is doorgeschoven omwille van de bovengenoemde overweging om meer inzicht en transparantie in de financiële stromen te geven. Daar stonden extra bestedingen in de maanden van april, mei en juni tegenover door de voorbereidingen van negen raadsbijeenkomsten in deze korte tijd. Die hebben overigens bijgedragen aan het versneld ingewerkt krijgen van nieuwe raadsleden op dit dossier, en daarmee scherpe discussies.

VERVOLGTRAJECT

De volgende fase is dat de ambities die zijn geformuleerd in de structuurvisie een ruimtelijke vertaling krijgen naar het gebied. Dat doen we in een masterplan. Dat legt de hoofdplanstructuur vast. Hiervoor is een aanbestedingsprocedure opgestart.
De wens is deze ter besluitvorming voor te leggen nog in december 2023, maar met participatie kan dit mogelijk Q1 2024 worden. Daarna gaan we aan de slag met Nota's van Uitgangspunten waarin het kader per deelgebied wordt vastgelegd waarmee een ontwikkelaar een ontwerp kan gaan maken. Voor sommige plekken waar snelheid moet worden gemaakt, onderzoeken we of het opstellen van NvU's ook al parallel kan.
Tijdens de masterplanfase zal de input vanuit meerdere onderwerpen dit jaar in grote lijnen bekend moeten worden. Zo willen we de verkeerssituatie in beeld krijgen; waar kan de auto komen, en waar niet? Hoe ziet de governance structuur van de parkeerhubs eruit, en waar zouden ze kunnen landen in het gebied? Gaan we voor een 5e generatie warmtenetwerk in het gebied? Welke keuzes hebben we en wat betekent dat voor de gemeente? En voor de fasering en planvorming?
Eind maart start onder begeleiding van een gerenommeerd gespecialiseerd bureau het uitwerken van de ontwikkelstrategie. Belangrijke vragen die we moeten beantwoorden is in welke rol de gemeente in de komende jaren betrokken wil zijn bij de ontwikkeling van de woningbouwgebieden. Gaat zij zelf aanbesteden, is een PPS constructie waarin risico en opbrengsten worden gedeeld verstandiger, of is de selectie van een ontwikkelende en bouwende partner een gewenste keuze? Zicht op de keuzes en gevolgen daarvan zijn in deze fase logisch en gewenst.

Ondertussen vorderen de gesprekken met ondernemers over mogelijke verwerving, verplaatsing of zelfrealisatie. En gaan de projectteams van de bovenwijkse maatregelen (aansluiting N320, P+R , langzaamverkeertunnel) van start om de opties te onderzoeken. Dit gebeurt onder leiding van een externe kwartiermaker die de samenhang van de OV-knoop moet bewaken, en zorgt dat de aanpak van het station zelf door ProRail kan worden geïntegreerd.

Voor 2023 is een budget aangevraagd van € 1,2 miljoen, als onderdeel van de berekende plan- en apparaatskosten over de complete tienjaarsperiode van de ontwikkeling van de Stationsomgeving. Dit budget is gespecificeerd voor dit jaar en uitgesplitst naar urenramingen per persoon en onderwerp. Daarnaast betreft het kosten voor onderzoeken en diensten, zoals het masterplan, bodemonderzoeken, mobiliteitsadviseurs, energieadviseurs, juristen, etc.

Doordat de structuurvisie pas 9 maart 2023 ter besluitvorming voorlag, en nog niet kon worden doorgepakt, is er in de eerste maanden van 2023 minder besteed dan geraamd.

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 is de gemeente met Mourik Groot Ammers BV een samenwerkingsverband aangegaan om de wijk Parijsch te realiseren. Inmiddels loopt deze samenwerking ruim 25 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. 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 voorzieningen¬strook en de hoofdplanstructuur is onder onderstaande afbeelding toegelicht. De verwachting is dat de verdere ontwikkeling nog circa 4 á 5 jaar gaat 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 kan leiden tot bijstelling van de nu bekende plannen zoals nu is gebeurd bij Borg en Buiten (deelgebied 4).

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 verloskundepraktijk. Medio februari 2021 startte de verkoop en er wordt inmiddels gebouwd. De oplevering staat gepland in de zomer 2023
2. **Parkhouses.** Alle negentien woningen zijn opgeleverd.

In deelgebied 1C zijn verschillende ontwikkelingen gaande. In ontwerpsessies wordt op dit moment nader onderzocht wat en wanneer gerealiseerd gaat worden.

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 vijf woningen zijn in aanbouw, waarvan er helaas een is afgebrand.
2. **Architectenkavels**. Betreft tien kavels waarvan een woning nog in aanbouw. De rest is opgeleverd en/of bewoond.
3. **Architectenkavel II.** Betreft vijftien kavels. Hiervan zijn er veertien verkocht en is er een in optie. Inmiddels zijn er vijf woningen in aanbouw**.**
4. **Wadiwoningen/Le Jardin.** Van de 34 woningen is er nog een vrijstaande woning te koop. Start bouw is gepland in januari 2023.
5. **Sportveldwoningen.** Het programma bestaat uit vijftien woningen. De bouw is gestart en de oplevering gepland na de zomer 2023
6. **Het Prijssche Erf.** Dit is een ontwikkeling van *Wonen a la Carte*. De woningen zijn in mede-opdracht-geverschap in verkoop gegaan. Alle woningen zijn verkocht. Het project is in aanbouw en de oplevering wordt dit voorjaar verwacht.

Deelgebied 2F is een ontwikkeling van een tweetal appartementen blokken door Van Arnhem Bouwgroep. Alle woningen zijn verkocht en de oplevering wordt zomer 2023 verwacht.c

Deelgebied 3 Wetering Eiland: De ontwikkeling van deelgebied 3 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. Daarbij is het aantal te realiseren woningen verhoogd van 311 naar 447 woningen. In lijn met de wens van de raad is gezocht naar mogelijkheden om meer betaalbare woningen te realiseren. Een onderdeel daarvan vormt de lagere parkeernorm en het daarbij behorende door de raad goedgekeurde mobiliteitsplan. Om te kunnen voldoen aan de Stikstofregelgeving is er nabij Parijsch-Zuid een agrarische perceel voor compensatie. Recent is de bestemmingsplanproceduren die deze ontwikkeling mogelijk moet maken in gang gezet en in december 2022 is gestart met de verkoop van de eerste woningen.

In deelgebied 5 bestaat uit twee onderdelen:

1. **Kop Forteneiland**. De 67 woningen, waarvan veertien sociale koopwoningen zijn opgeleverd.
2. **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.
   Projectmatige woningen in Forteneiland West zijn opgeleverd voor de kerst van 2022. De fortenkavels zijn in de verkoop. De eerste planen zijn gepresenteerd.

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

> Het gebied ten oosten van de kerk wordt door KleurrijkWonen ontwikkeld. Het programma bestaat uit circa vierendertig sociale woningen. De woningen worden bio-based (houtbouw) uitgevoerd. Er zijn bezwaren ingediend op de omgevingsvergunningen voor de woningen.
> In het gebied 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. Inmiddels is de bouw van de woningen gestart. De bouw van het hospice start in de loop van 2023.
> Het gebied ten westen van de school zal op basis van de detailhandelsvisie en het passend bij het winkelcentrum Parijsch verder uitgewerkt gaan worden. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Er zal een bidbook worden opgesteld en een marktconsultatie worden gedaan.

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, inclusief het bijbehorende raadskrediet.

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 € 5,3 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 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.

Voorjaar 2021 heeft de gemeente de verspreiden eigendommen (exclusief de Hart van Nieuwstad locatie) 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 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 Stationsomgeving.

7.1.3 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.

7.1.4 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