Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Programma Grondexploitatie 2021
Portefeuillehouder:	C. Stolwijk
Datum college besluit:	20 april 2021
Behandelend ambtenaar:	P. Schinkel
Registratienummer:	GZDGCB 141498/151633

Inleiding:

Tegelijk met de jaarrekening worden jaarlijks de grondexploitaties, behorend bij onze stedelijke ontwikkelingsprojecten, herijkt. Grondbeleid en het uitvoeren van bijbehorende projecten is een complexe, tijdrovende en risicovolle materie. In het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) wordt met meer diepgang een toelichting gegeven op de projecten en activiteiten van de gemeente. Het MPG is formeel geen onderdeel van de jaarrekening, maar het 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 2020. Er moet nog rekening gehouden worden met wijzigingen tijdens de jaarrekeningcontrole.

Het MPG deel I en deel II is openbaar en beschrijft op verschillend detailniveau de projecten en de portefeuille (bijlage I en II) en wordt als onderdeel van dit voorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Indien hierop detail informatie gewenst is wordt verwezen naar de geheime bijlagen IV t/m XIII met de toelichting en de cijfers van de exploitatie-berekeningen en de jaarschijven.

De wijze waarop de gemeente Culemborg haar rol ten behoeve van ruimtelijke doelstellingen kiest en uitvoert is vastgelegd in de nota grondbeleid 2020 (GZDGCB 87076/87103). De bestuurlijke visie en rolbepaling zijn in deze nota uitgewerkt. Grondbeleid is geen doel op zich, maar draagt bij aan het realiseren van een zorgzame, sociale, groene (duurzame) en ondernemende stad met aandacht voor de fysiek-sociale wijkontwikkeling. Daarmee is grondbeleid een belangrijk instrument om de uitgangspunten zoals verwoord in het raadsakkoord 2018 te realiseren.

In de komende anderhalf jaar doorlopen we, met de omgevingsvisie (GZDGCB 128923/133375), een proces dat moet leiden tot besluiten over hoe we omgaan met onze woningbouwopgave. Aan het eind van het proces moet dit leiden tot een aangepast woningbouwprogramma, inclusief financiële onderbouwing. Dat laatste doen we in het MPG deel III (‘Financiële verkenning nieuw beleid’), waarmee we een antwoord geven op de woningbouwopgave en de bijbehorende financiële aspecten. Met deel III in de hand kan een betere inschatting worden gemaakt van het beslag op de beschikbare middelen in de reserve grondexploitatie.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. de herziene ruimtelijke uitgangspunten voor Lanxmeer-Zuid en de daarop gebaseerde wijziging van de grondexploitatie Lanxmeer 2021 vast te stellen
2. raming van de Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2021, inclusief het benodigde raadskrediet 2021 t/m 2023 vast te stellen
3. voor Hart van Nieuwstad in te stemmen met de volgende onttrekkingen ten laste / stortingen ten gunste van de reserve grondexploitatie:
   a. aanvulling restwerken Hart van Nieuwstad: .....€ 9.250,- (onttrekking)
   b. boekwinst kavels Hart van Nieuwstad .....€ 82.400,- (storting)
4. het Meerjaren Programma Grondexploitatie (MPG) 2021 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2021 t/m 2023 van de herziene exploitatieberekeningen 2021 vast te stellen

Argumenten:

Besluitpunt 1

De herziene ruimtelijke uitgangspunten voor Lanxmeer-Zuid en de daarop gebaseerde wijziging van de grondexploitatie Lanxmeer 2021 vast te stellen

Het grootste deel van Lanxmeer is tussen eind jaren negentig en het eerste decennium van deze eeuw ontwikkeld. Aan de zuidzijde wachten diverse kavels al een lange tijd op realisatie. Dit deel van Lanxmeer kent uitdagingen op het gebied van ontsluiting en parkeren, bouwen op een geluid belaste locatie, de aanwezigheid van archeologische waarden in relatie tot het te realiseren programma.
Het gebied is steeds beschouwd als de achterkant van het gerealiseerde deel van Lanxmeer. Vanuit het perspectief van de N320, is het juist het gezicht van Lanxmeer en Culemborg. We willen daarom de laatste gemeentelijke kavels afronden tot een innovatieve en representatieve stadsrand, met respect voor de bijzondere waarden van Lanxmeer. De nabij gelegen driehoekige kavel aan de N320 wordt ook ontwikkeld. Met deze uitgangspunten wordt de aansluiting van deze kavel op de openbare ruimte en verkeersstructuur geborgd.
In het document in bijlage III vindt u de samenvattende uitgangspunten voor het gehele gebied en de uitwerkingen per kavel. Deze zijn financieel vertaald in de grondexploitatie Lanxmeer 2021 (bijlage IV; geheim).

Besluitpunt 2

De raming van de Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2021, inclusief het benodigde raadskrediet 2021 t/m 2023 vast te stellen.

De begeleiding van de ontwikkeling van CV Parijsch brengt inzet van de ambtelijke organisatie met zich mee. Tot op heden wordt deze inzet en de bijdrage daarvoor van de CV Parijsch financieel verantwoord in de Algemene Dienst. Recent is de samenwerking in de CV Parijsch geëvalueerd. Een belangrijk punt uit deze evaluatie was meer transparantie over de financiën, om meer inzicht te geven in de gemeentelijke inzet in de CV.
Voor deze inzet is nu een kosten-/batenopstelling gemaakt. Daarmee is er meerjarig inzicht in de gemeentelijke opbrengsten en kosten samenhangend met de realisatie door de CV Parijsch (bijlage V; geheim).
De kosten, baten en bijbehorende risico's zoals beschreven in de rapportage Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid moeten worden vastgesteld. Het gemeentelijk aandeel in het ontwikkelresultaat van de CV Parijsch wordt te zijner tijd (eind 2028) verantwoord in de reserve grondexploitatie.
Conform het BBV worden de benodigde middelen (€ 438.650,-) met het raadskrediet 2021 t/m 2023 beschikbaar gesteld, te dekken uit de reserve grondexploitatie. De rapportage en het raadskrediet moeten conform het BBV expliciet door de raad worden vastgesteld.

Besluitpunt 3

Voor Hart van Nieuwstad in te stemmen met de volgende onttrekkingen ten laste /stortingen ten gunste van de reserve grondexploitatie:

a. aanvulling restwerken Hart van Nieuwstad:.....€ 9.250,- (onttrekking)

b. boekwinst kavels Hart van Nieuwstad .....€ 82.400,- (storting)

Voor het project *Hart van Nieuwstad* is de raming geactualiseerd (bijlage VI; geheim). Dit resulteert in een aanvulling met circa € 9.250,- ten laste van de reserve grondexploitatie. Bij de verkoop van de bouwrijpe kavels voor dit project wordt een boekwinst gerealiseerd van € 82.400,- ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Besluitpunt 4

Het Meerjaren Programma Grondexploitatie (MPG) 2021 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2021 t/m 2023 van de herziene exploitatieberekeningen 2021 vast te stellen.

Jaarlijks worden de lopende grondexploitatieberekeningen geactualiseerd en aangeboden aan de raad. Dat gebeurt bij de vaststelling van de jaarrekening, dan wel het MPG, mits het om administratieve en niet significante actualisatie gaat. Indien het een significante wijziging betreft (bijvoorbeeld een programmatische wijziging in een plan), dan wordt de raad daarover expliciet om besluitvorming gevraagd. Een financiële samenvatting van de projecten en activiteiten is te vinden in het MPG deel I hoofdstuk 4 en het MPG deel II.

Bij aanvang van dit jaar heeft de Stec Groep het grondprijzenadvies Input Culemborgse grondprijzen uitgebracht. Deze zijn samengevat in de notitie grondprijzen 2021. Beide zijn ter informatie opgenomen in dit raadsvoorstel (bijlagen XII en XIII; geheim).

Per 1 januari zijn er vijf projecten met een vastgestelde gemeentelijke exploitatieberekening. Van de grondexploitaties zijn alle ramingen grondig herzien op basis van de recentste inzichten tot en met eind januari. De belangrijkste mutaties zijn:

- voor Pavijen V zijn de ramingen voor de kosten herzien, de opbrengsten bijgesteld op basis van het recente grondprijsadvies en de planning bijgesteld. Dit resulteert in een verbetering van het resultaat (voordelig). De bijbehorende risico's zijn toegenomen.
- in Lanxmeer zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de zuidzijde herzien (zie besluitpunt 1). Daarvoor zijn de ramingen van opbrengsten en kosten en de fasering bijgesteld. Dit resulteert in een verbetering van het resultaat (voordelig). De risico's van Lanxmeer zijn beperkt toegenomen.
- de ramingen voor Sprokkelenburg zijn herzien, als gevolg waarvan het resultaat naar verwachting verbeterd (voordelig). De risico's zijn vrijwel gelijk gebleven
- meer gemeentelijke regie op de ontwikkeling en hogere faseringskosten resulteren in Spoorzone West in een lager resultaat (nadelig). De bijbehorende risico's zijn afgenomen.
- het resultaat van de ONS-locatie is vrijwel gelijk gebleven (voordelig). Het project wordt dit jaar volgens planning afgesloten. Risico's worden niet meer verwacht.
- voor Hart van Nieuwstad is een beperkte aanvulling op het restwerkenkrediet noodzakelijk, daarnaast valt de boekwinst van de verkoop van bouwrijpe grond hoger uit (voordelig) (besluitpunt 3). Ook dit project wordt naar verwachting eind dit jaar afgesloten. Risico's worden niet meer verwacht.
- door tussentijdse winstneming in Sprokkelenburg en ONS-locatie wordt het resultaat naar beneden bijgesteld (nadelig).

Voor de gemeentelijke projecten en de particuliere initiatieven is een (financiële) risicoanalyse uitgevoerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in projectspecifieke en generieke risico's. De reserve grondexploitatie bevat tenminste het bedrag aan risico's (ondergrens), om dekking te kunnen leveren als de risico's zich daadwerkelijk voordoen. De reserve grondexploitatie maakt daarmee onderdeel uit van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

Kanttekeningen:

Besluitpunt 4

Het MPG geeft een beeld van wat de gemeente op dit moment aan projecten uitvoert. Het is de ambitie om, op een duurzame, prettige en gezonde manier met aandacht voor sociale samenhang, woningen en bedrijven toe te voegen. Dat wordt gerealiseerd in nieuwe stedelijke ontwikkelingsprojecten en daarvoor is voldoende investeringsruimte nodig binnen de reserve grondexploitatie. De reserve grondexploitatie is er om investeringen in de grondexploitatie en de daaraan verbonden grote risico's niet direct ten laste van de algemene begroting terecht te laten komen.

Het meerjaren perspectief op basis van dit MPG ziet er rooskleurig uit, dankzij projecten met grote winstpotentie, zoals Pavijen V en Sprokkelenburg. Ten opzichte van de noodzakelijke investeringen in het programma stedelijke ontwikkeling is het echter een beperkt bedrag. De komende periode voorzien wij geen projecten met een substantiële winstpotentie. Dat maakt het noodzakelijk om, als we nieuwe projecten opstarten, voorbereiden en uitvoeren, een substantiële investeringsruimte in de reserve aan te houden. Om dit financieel te onderbouwen gaan we aan de slag met het Deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid') van dit MPG, om deze minimaal noodzakelijke investeringen voor u inzichtelijk te maken.

Om aan de voorgaande ambities daadwerkelijk invulling te kunnen geven is het nodig dat de gemeente, naast een dekking voor de risico's in de huidige projecten, ook substantiële financiële ruimte houdt om te kunnen investeren. Dat is een voorwaarde om deze ambities waar te kunnen maken. De reserve grondexploitatie is bedoeld om het grondbeleid waar te kunnen maken en een middel voor de raad om haar ambities op het gebied van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende fysieke voorzieningen waar te maken.

Kosten, Baten, Dekking:

De herziene grondexploitaties per 1 januari 2021 zijn integraal opgenomen in het MPG en worden verwerkt in de jaarrekening 2020.
Het is noodzakelijk de beschikbaar gestelde raadskredieten aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties. De herziene jaarschijf 2021 t/m 2023 is opgenomen in bijlage XI (geheim) bij dit raadsvoorstel. Op basis hiervan zal na besluitvorming een begrotingswijzing plaatsvinden. Voorts worden voor de reserve grondexploitatie de volgende onttrekkingen / stortingen voorgesteld:

aanvulling restwerken Hart van Nieuwstad: .....€ 9.250,- (onttrekking)
boekwinst kavels Hart van Nieuwstad .....€ 82.400,- (storting)

Tot en met 2020 is de gemeentelijke inzet en de bijdrage daarvoor van de CV Parijsch financieel verantwoord in de Algemene Dienst. Met de gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid (bijlage V; geheim) is er meerjarig inzicht in de gemeentelijke opbrengsten en kosten samenhangend met de realisatie door de CV Parijsch en de dekking uit de reserve grondexploitatie. Dit heeft tot gevolg dat deze financiële ruimte jaarlijks kan worden ingezet om de stelpost door te belasten projecturen te realiseren.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Er is bij het vaststellen van het MPG 2020 door de raad incidenteel budget beschikbaar gesteld voor investering in nieuwe onderzoeken naar nieuwe grondexploitaties. Deels is dat ter dekking van interne uren. Daarnaast zal er op verschillende projecten met tijdelijke formatie (contracten en/of inhuur) gewerkt worden om deze opgaven mogelijk te maken.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Over de projecten en beleidsstukken wordt inhoudelijk gecommuniceerd, en daar vindt participatie plaats, passend bij de maat en schaal van het project. De financiële weerslag is geen onderwerp voor brede communicatie en/of participatie.

Bijlagen:

I.	MPG 2021 deel I Beleid & Resultaten	141498 / 158804	
II.	MPG 2021 deel II Projecten & Activiteiten	141498 / 157956	
III.	uitgangspunten Lanxmeer-Zuid	141498 / 157878	
IV.	grondexploitatie Lanxmeer 2021	141498 / 157918	GEHEIM
V.	gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2021	141498 / 157939	GEHEIM
VI.	kosten-/batenopstelling Hart van Nieuwstad 2021	141498 / 157946	GEHEIM
VII.	grondexploitatie Pavijen V 2021	141498 / 157948	GEHEIM
VIII.	grondexploitatie Sprokkelenburg 2021	141498 / 157953	GEHEIM
IX.	grondexploitatie Spoorzone West 2021	141498 / 157951	GEHEIM
X.	grondexploitatie ONS-locatie 2021	141498 / 157954	GEHEIM
XI.	gewijzigde jaarschijven 2021-2023	141498 / 157071	GEHEIM
XII.	notitie Grondprijzen 2021	141498 / 157031	GEHEIM
XIII.	Input Culemborgse grondprijzen 2021 (Stec Groep)	141498 / 157054	GEHEIM

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB 141498/151633

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. de herziene ruimtelijke uitgangspunten voor Lanxmeer-Zuid en de daarop gebaseerde wijziging van de grondexploitatie Lanxmeer 2021 vast te stellen
2. raming van de Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2021, inclusief het benodigde raadskrediet 2021 t/m 2023 vast te stellen
3. voor Hart van Nieuwstad in te stemmen met de volgende onttrekkingen ten laste / stortingen ten gunste van de reserve grondexploitatie:
   a. aanvulling restwerken Hart van Nieuwstad .....€ 9.250,- (onttrekking)
   b. boekwinst kavels Hart van Nieuwstad .....€ 82.400,- (storting)
4. het Meerjaren Programma Grondexploitatie (MPG) 2021 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2021 t/m 2023 van de herziene exploitatieberekeningen 2021 vast te stellen

---

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 3 juni 2021.

De griffier De voorzitter

A.N. van Aarsen G. van Grootheest