Gemeente Culemborg

MPG 2021

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Deel I - Beleid & Resultaten

Culemborg

Versie 14 april 2021

Colofon

Opdrachtbeschrijving: Meerjarenprogramma Grondexploitatie 2021

Opdrachtgever:

bestuurlijk Portefeuille Grondzaken
C. Stolwijk (wethouder)

ambtelijk Programma Stedelijke Ontwikkeling
S. Bosman (programmaregisseur)

Opdrachtnemer:

projectleider P. Schinkel (planeconoom)
E p.schinkel@culemborg.nl
T 0345 - 477 700

Zaaknummer: GZDGCB 1414978 / 157955

Versie: definitief

Openbaarheid: Deze rapportage is openbaar.

Culemborg

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5
2. HET MPG; DOEL & FUNCTIE 6
2.1 AANLEIDING 6
2.2 DOELSTELLING 6
2.3 RELATIE MET JAARREKENING & BEGROTING 6
2.4 STURINGSWAARDE 7
BESLUITVORMING 7
GRONDEXPLOITATIES 7
2.5 DE GRONDBEDRIJFSFUNCTIE 7
3. UITGANGSPUNTEN & BELEID 9
3.1 WET & REGELGEVING 9
BESLUIT BEGROTING & VERANTWOORDING 9
TUSSENTIJDSE WINSTNEMING 9
KOSTENVERHAAL 9
WET OP DE VENNOOTSCHAPSBELASTING 10
3.2 GEMEENTELIJK BELEID 10
NOTA GRONDBELEID 10
GRONDPRIJSBELEID 11
3.3 GEHANTEERDE REKENPARAMETERS 12
4. FINANCIELE SAMENVATTING PROJECTEN & ACTIVITEITEN 13
4.1 ACTIEF GRONDBELEID 13
4.2 FACILITAIR GRONDBELEID 13
4.3 SAMENWERKINGSVERBANDEN 14
4.4 VERSPREIDE EIGENDOMMEN 15
4.5 RISICOANALYSE 15
METHODIEK 15
TOELICHTING GENERIEKE RISICO'S 16
SAMENVATTING UITKOMSTEN 16
5. RESERVES & VOORZIENINGEN 19
5.1 TOELICHTING OP DE STAAT VAN RESERVES & VOORZIENINGEN 19
(TUSSENTIJDSE) WINSTNEMINGEN 19
VOORZIENING VERLIESGEVENDE PLANNEN 19
RESTWERKEN AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES 19
OVERIGE ACTIVITEITEN 20
5.2 STAAT VAN RESERVES & VOORZIENINGEN 21
5.3 VERKENNING TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN 21
BIJLAGE: DEFINITIES 23

1. INLEIDING

Voor u ligt het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) 2021 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 2020.

Dit MPG bestaat uit twee separate delen. Voor u ligt **Deel I ('Beleid & Resultaten')**. Dit 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.

Deel II ('Projecten & Activiteiten') 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 financieel resultaat we naar verwachting gaan bereiken en met welke risico's we rekening houden. Alle exploitatieberekeningen zijn per 1 januari 2021 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's en de sturingswaarde voor de gemeente. De structuur van de portefeuille herkent u in deel I in de indeling van het vierde hoofdstuk. U vindt de projecten en activiteiten hier gesorteerd naar de categorieën:

- actief grondbeleid
- facilitair grondbeleid
- samenwerkingsverbanden
- verspreide eigendommen

Voor een uitgebreidere toelichting op de individuele projecten en activiteiten wordt u verwezen naar deel II van dit MPG.

In de komende anderhalf jaar doorlopen we, met het Verdiepend woningvraag onderzoek (GZDGCB 128923), 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 **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.

2. HET MPG; DOEL & FUNCTIE

2.1 AANLEIDING

Vanuit onder andere het raadsprogramma, de organisatieontwikkeling, de jaarrekeningcontrole en het rekenkameronderzoek (maart 2015) is aangegeven dat er behoefte is aan actuele grondexploitaties en programmatisch sturen op de ruimtelijke projectenportefeuille. Er is met name behoefte aan een meerjarig inzicht en overzicht van de ruimtelijke projecten en de portefeuille om goed onderbouwde bestuurlijke keuzes te maken, zowel binnen de afzonderlijke projecten als over de gehele projectenportefeuille op de middellange termijn. Het verantwoord kunnen afromen en aanvullen van de reserve grondexploitatie speelt hierbij ook een belangrijke rol.

Het MPG biedt 1) verdieping en herziening van de grondexploitaties en 2) structuur en samenhang in de ruimtelijke projectenportefeuille.

2.2 DOELSTELLING

Doelstelling van het MPG is om de bedrijfseconomische situatie van de projectenportefeuille transparant in beeld te brengen, waarbij verantwoording wordt afgelegd over wijzigingen en een doorkijk wordt gegeven in de toekomst. Het MPG vormt een kader voor het gemeentebestuur, op basis waarvan op verantwoorde wijze financiële beslissingen in deze portefeuille genomen kunnen worden.

Het MPG wordt jaarlijks in samenhang met de jaarrekening geproduceerd. Het nu voorliggende MPG 2021 dient als nadere onderbouwing van de jaarrekening 2020.

2.3 RELATIE MET JAARREKENING & BEGROTING

In de verplichte paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening dient de gemeente te beschrijven hoe zij haar grondbeleid heeft toegepast en wat de financiële gevolgen daarvan zijn. De jaarrekening 2020 voldoet aan deze vereiste. Het voeren van grondbeleid en het uitvoeren van projecten is een zeer complexe materie. Dat vraagt op onderdelen meer toelichting dan in een paragraaf in de jaarrekening kan worden gegeven. Het MPG voorziet in deze toelichting.

In het MPG worden, op basis van actuele berekeningen, de financiële consequenties van alle projecten en activiteiten vertaald in een meerjarige staat van reserves en voorzieningen. De beginstand van deze staat is altijd 1 januari van het redactiejaar, in dit geval 2021. Deze moet aansluiten op de eindstand van het voorafgaande jaar, zoals deze in de jaarrekening wordt vermeld. Bovendien is er aansluiting tussen de exploitatieberekeningen en de jaarrekening.

Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt gebruik gemaakt van het MPG. Het MPG wordt echter als zelfstandig stuk niet formeel beoordeeld of goedgekeurd door de accountant.

De exploitatieberekeningen geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van een activiteit. Per jaar is een inzicht te geven in de financiële ontwikkeling. Optelling van alle activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie per jaarschijf (in reële waarden) zijn de basis voor de begroting van de grondbedrijfsfunctie. Het MPG en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

2.4 STURINGSWAARDE

Het gemeentebestuur heeft met het MPG de beschikking over een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. Het MPG kan daarmee als kader fungeren bij besluitvorming waaraan financiële consequenties zijn verbonden.

BESLUITVORMING

Met het vaststellen van het MPG neemt het gemeentebestuur de volgende besluiten:

- Vaststellen van de huidige stand van zaken van de individuele activiteiten/projecten, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen.
- Vaststellen van het gepresenteerde meerjarige overzicht van reserves en voorzieningen en de daarin benoemde mutaties.
- Vaststellen van de overige voorstellen, zoals expliciet in het raadsvoorstel staan vermeld
- Vaststellen van het MPG als onderbouwing van de jaarrekening.

Het MPG is na vaststelling uitgangspunt voor de verdere beheerrapportages, waarin significante afwijkingen ten opzichte van het MPG worden gemeld.

GRONDEXPLOITATIES

De gemeenteraad stelt met het MPG géén nieuwe grondexploitaties vast, die daarmee actief zouden worden verklaard. Het vaststellen van grondexploitaties zal altijd expliciet aan de gemeenteraad worden voorgelegd via aparte besluitvorming. Daarbij wordt meer in detail op het project ingegaan dan in het MPG het geval is.

Lopende grondexploitaties worden tenminste jaarlijks geactualiseerd. Indien er bij actualisatie significante financiële afwijkingen blijken, dan worden ook deze expliciet onder de aandacht van de Raad gebracht. Voor zover nodig wordt er dan om aanvullende besluitvorming gevraagd.

Indien de actualisatie afwijkingen toont, die in relatie tot het project beperkt van omvang zijn en die verband houden met de normale dynamiek bij het uitvoeren van grondexploitaties, dan wordt de betreffende grondexploitatie niet separaat aan de Raad voorgelegd. De grondexploitatie wordt in dat geval in het MPG nader toegelicht. Vaststelling hiervan maakt onderdeel uit van vaststelling van het MPG.

2.5 DE GRONDBEDRIJFSFUNCTIE

Gebiedsontwikkeling is een risicovolle en complexe activiteit. De markt is volop in beweging en dynamischer dan ooit. Het is dan ook van het grootste belang om in control te zijn. Gebiedsontwikkeling is evenwel een belangrijk en onmisbaar middel om bij te dragen aan gemeentelijke doelstellingen, zoals deze bijvoorbeeld in het raadsprogramma zijn verwoord. Dat alles vraagt iets van de organisatie, van medewerkers en van onze bedrijfsprocessen.

ROLLEN & TAKEN

Om de financiële beheersing van projecten en activiteiten te ondersteunen en te borgen, is er in het brede proces van gebiedsontwikkeling een aantal taken en rollen ingebed. Deze taken en rollen worden aangeduid als de grondbedrijfsfunctie. In essentie gaat het daarbij om twee dimensies:

Ambtelijk zijn projectleiders integraal verantwoordelijk voor hun projecten. Daarmee ligt ook de financiële eindverantwoordelijkheid bij hen. Zij moeten de voortgang van projecten verantwoorden naar hun ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever. Om de projectleiders daarbij te ondersteunen is specifieke expertise binnen de organisatie aanwezig op het gebied van planeconomie, business-cases, grondtransacties en regelgeving omtrent verslaglegging. Deze expertise wordt op projectniveau, onder eindverantwoordelijkheid van de betreffende projectleider, ingezet om de projecten te begeleiden en te beheersen. Zo wordt op eenduidige wijze gestuurd op de financiële haalbaarheid en de financiële risico's van projecten. Deze taken worden aangeduid als de grondbedrijfsfunctie, in *de dienstverlenende rol (lees: planeconomie)*.

De grondbedrijfsfunctie heeft echter ook nog een andere rol: die van *financieel portefeuille-management*. Over alle projecten heen bewaakt de grondbedrijfsfunctie de financiële gevolgen van projecten voor de begroting van de gemeente. Zij ziet er op toe dat relevant beleid en de financiële uitgangspunten duidelijk zijn vastgelegd en in alle projecten consequent worden toegepast. Zij adviseert over reserves en zorgt voor de noodzakelijke voorstellen omtrent verliesvoorzieningen. De grond-bedrijfsfunctie signaleert eventuele knelpunten tussen het individuele projectbelang en het algemene belang van de gemeente en zorgt daarmee voor de financiële hygiëne en samenhang in de portefeuille. Het Meerjaren Programma Grondexploitatie (MPG) wordt daarom ook door de grondbedrijfsfunctie samengesteld (in opdracht van de programmaregisseur stedelijke ontwikkeling).

Samengevat heeft de grondbedrijfsfunctie als taak om:

- voor het actieve grondbeleid voldoende grond beschikbaar te hebben
- te zorgen dat het benodigde grondbeleidsinstrumentarium voorhanden is
- planeconomische en fiscale expertise binnen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten te leveren
- te verzekeren dat er verantwoord wordt omgegaan met de risico's die samenhangen met het exploiteren van gronden
- te sturen en bewaken op portefeuilleniveau

In het op termijn op te stellen Deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid') van het MPG zal de financiele onderbouwing van het woningbouwprogramma worden vastgelegd.

3. UITGANGSPUNTEN & BELEID

3.1 WET & REGELGEVING

BESLUIT BEGROTING & VERANTWOORDING

Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor het opstellen van begrotings- en verantwoordingsstukken vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is met als taak om zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. De commissie BBV heeft een notitie uitgebracht met stellige uitspraken en aanbevelingen omtrent Grondbeleid in de begroting en jaarverslaglegging (juli 2019). De bestaande notities over grondexploitatie en faciliterend grondbeleid zijn daarbij aangevuld en geactualiseerd en er zijn ook hoofdstukken toegevoegd over het belang van het grondbeleid voor raadsleden, over de paragaaf grondbeleid en de overige paragrafen. Hiermee wordt specifiek ingegaan op de informatiebehoefte voor de raad. De notitie heeft gevolgen gehad voor de verantwoording van het resultaat van de grondexploitaties.

Daarnaast geeft de commissie duiding aan BBV-vraagstukken door het beantwoorden van vragen. Ook deze antwoorden leiden soms tot wijzigingen in de verantwoording. Eén van de recente onderwerpen betreft het tussentijds nemen van winsten. De nadere duiding van de commissie BBV stelt dat de berekening van deze te nemen winsten op eindwaarde dient te geschieden, waar voorheen een berekening op contante waarde niet uitgesloten was. De ontwikkelingen binnen het BBV volgen we nauwgezet en wijzigingen worden, in overleg met de accountant, doorgevoerd.

TUSSENTIJDSE WINSTNEMING

Conform het BBV moeten winsten uit grondexploitatie worden genomen als daar voldoende zekerheid over bestaat. Deze verplichting om winst te nemen baseert zich op het realisatiebeginsel. De berekening van de omvang van de winst geschiedt volgens de percentage-of-completion methode (POC). Dit betekent: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Bij het nemen van tussentijdse winst moet aan drie voorwaarden voldaan worden, namelijk:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat;
2. Er is grond verkocht;
3. Er zijn kosten gerealiseerd.

Indien er nog onzekerheden bestaan over de nog te realiseren baten of lasten (voorwaarde 1) dan kunnen onderbouwde en berekende risico's in mindering worden gebracht bij de berekening van eventuele tussentijdse winstnemingen.

Conform gemeentelijk beleid worden winsten uit grondexploitaties (tussentijds en/of bij afsluiting) toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. De winsten worden in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties opgenomen en hierover wordt aan de algemene dienst de rekenrente vergoed.

KOSTENVERHAAL

Uitgangspunt is dat kosten die de gemeente maakt om een project te ontwikkelen, worden goedgemaakt door het project. Voor actief grondbeleid betekent dit dat de kosten onderdeel uitmaken van de verkoopprijs van de bouwrijpe grond.

Voor faciliterend grondbeleid ligt dat anders. De gemeente verkoopt immers geen grond, maar helpt een initiatiefnemer om op eigen grond een project te realiseren. De gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar gemaakte kosten in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op ontwikkelende partijen. Dit kostenverhaal is publiekrechtelijk af te dwingen door het opstellen van een exploitatieplan en het innen van exploitatiebijdragen.

Gemeenten kunnen echter ook privaatrechtelijk tot een vergelijk komen met ontwikkelende partijen. Dit privaatrechtelijk spoor geniet de voorkeur en wordt in de praktijk ook het meeste toegepast. Partijen sluiten in dat geval een zogeheten anterieure overeenkomst. Gemeente en initiatiefnemer maken daarin afspraken over de diensten van de gemeente tijdens de uitvoering van het project en de vergoeding die daar tegenover staat. In Culemborg wordt vooruitlopend daarop al in de allereerste fase een *intentieovereenkomst* met de initiatiefnemer gesloten. Daarbij wordt afgesproken dat de initiatiefnemer ook de gemeentelijke onderzoekskosten in de haalbaarheidsfase overneemt, ook al leidt dat uiteindelijk niet tot een project.

Wet op de Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen in werking getreden. Indien een ‘cluster aan activiteiten’ binnen de gemeente in fiscale zin kwalificeert als onderneming, dan is over de winst die in dat cluster wordt behaald in beginsel 25% vennootschaps-belasting (Vpb) aan de staat verschuldigd. Analyse heeft uitgewezen dat de cluster ‘gemeentelijke grondexploitaties’ in beginsel inderdaad voldoet aan de criteria voor Vpb-plicht. Dat geldt ook voor de grondexploitatie van CV Parijsch, waar de gemeente een belang in heeft. Jaarlijks dient er aangifte te worden gedaan, maar dat betekent niet dat er jaarlijks ook daadwerkelijk fiscaal winst wordt gemaakt en er een vordering ontstaat.

In 2020 is door de gemeente met de belastingdienst een Vaststellingsovereenkomst (VSO) afgesloten. Hierbij zijn de openingsbalansen voor de grondexploitaties definitief vastgesteld en zijn er afspraken gemaakt over de te hanteren parameters (disconteringsvoet).
De aangiften 2016 tot en met 2019 zijn conform de VSO ingediend. Over deze jaren heeft de gemeente Culemborg € 1,4 miljoen compensabele verliezen.

3.2 Gemeentelijk Beleid

Nota Grondbeleid 2020

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). 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.

Met het nieuwe grondbeleid wordt een goed gebalanceerde ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd. Daarmee komen ruimtelijke en maatschappelijke doelen in samenhang met financieel beheerste resultaten tot stand. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het grondbeleid is ondersteunend aan de doelstellingen van de gemeente, die zijn vastgelegd in toekomstvisies, stadsvisie en beleidsnota’s over bijvoorbeeld wonen, duurzaamheid en

ruimtelijke ontwikkeling. De nota grondbeleid 2020 biedt op basis van de stadsvisie ook handvatten om op ruimtelijk terrein innovatie en particulier initiatief mogelijk te maken. Omdat ruimtelijk, economisch en maatschappelijk beleid elkaar raken in ruimtelijke ontwikkelingen, legt deze nota extra nadruk op de brede afweging. Met het grondbeleid kan gericht worden gestuurd op het in samenhang bereiken van ruimtelijke en maatschappelijke impact in samenhang met de financiële businesscase en het risicoprofiel.

Als voorkeursrol kiest de gemeente op basis van onderstaande argumenten voor het zoveel mogelijk toepassen van het regie-faciliterend grondbeleid. Het uitgangspunt is dat de gemeente bij gewenste grondexploitaties meestal zelf geen eigen grond heeft of actief grond wil verwerven, maar vooral ontwikkelingen daartoe van derden mogelijk wil maken en actief hierbij faciliteert. Marktpartijen of particulieren ontwikkelen hierbij voor eigen rekening en risico grondposities. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol. Dat wil zeggen tot het vaststellen van kaders en randvoorwaarden in ruimtelijke plannen. Bovendien is de gemeente verantwoordelijk voor de aan de ontwikkeling gerelateerde aanleg van voorzieningen van openbaar nut. De kosten die de gemeente hiervoor maakt worden verhaald op de initiatiefnemer.

Ondanks dat in Culemborg gekozen is voor de voorkeursrol van regie-faciliterend grondbeleid als uitgangspunt, sluit dit niet volledig de deur voor het incidenteel toepassen van een actieve rol. Daarin verwerft de gemeente zelf grondposities om bepaalde specifieke doelen te bereiken. Selectief kan, mits goed beargumenteerd, worden voorgesteld om actief grondbeleid toe te passen. Daarvoor is besluitvorming door de raad een voorwaarde. In de nota is opgenomen wanneer er sprake kan zijn van actief grondbeleid.

GRONDPRIJSBELEID

Uitgangspunt is dat voor bouwrijpe grond een actuele marktwaarde wordt gevraagd. De gemeente acht het ongewenst dat ontwikkelingen via een te lage grondprijs worden gesubsidieerd. Dat zou feitelijk kunnen leiden tot ongeoorloofde staatssteun en dat is niet toegestaan. Een actuele waardebepaling is daarom gewenst. Jaarlijks worden de prijzen voor de uitgifte van grond herzien en gebruikt bij het bepalen van de actuele en marktconforme opbrengsten. De raad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd. Het college presenteert dan een overzicht met tarieven en prijzen voor de verhuur en verkoop van onroerende goederen, in het bijzonder de prijzen voor uitgifte van gronden en erfpachtcanons.

Voor de prijsherziening van bouwgronden voor woningbouw en andere functies hanteert de gemeente in beginsel de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de commerciële waarde van de toekomstige ontwikkeling. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, gebaseerd op referentieprojecten. Wat overblijft (het ‘residu’) is de marktwaarde van de grond.

Recent heeft de Stec Groep de grondprijzen geactualiseerd. De grondprijzen zijn daarbij zowel residueel als comparatief in beeld gebracht. Ook is daarbij een inschatting gemaakt van de verwachte indexering van de grondprijzen 2022 tov 2021 (notitie Grondprijzen 2021 [geheim], GZDGCB 141498 / 157031). Deze inzichten zijn verwerkt in de geactualiserde grondexploitaties.

3.3 Gehanteerde Rekenparameters

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters weergegevens die de gemeente Culemborg bij het actualiseren van de grondexploitaties gehanteerd heeft. Ter vergelijking zijn ook de gehanteerde parameters in 2020 weergegeven. De onderbouwing van de parameters is in de onderstaande tabel nader toegelicht.

Parameters	2021	2020
Toe te rekenen rente	0,59%	0,71%
Kostenstijging Grond-, Weg- en Waterbouw		
2021	0,75%	3,00%
vanaf 2022	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Woningbouw		
2021	1,00%	3,00%
vanaf 2022	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Niet-Woningbouw		
2021	1,00%	3,00%
2022 t/m 2023	1,50%	2,50%
vanaf 2024	2,00%	2,00%

Toe te rekenen rente

De toe te rekenen rente van 0,59% is bepaald op basis van de gemiddelde rentevoet over het vreemd vermogen. Deze berekening is conform voorschriften BBV.

Kostenstijging Grond-, Weg- en Waterbouwprojecten

De kostenstijging voor de civieltechnische werken is gebasseerd op de index voor Grond- Weg- en Waterbouwprojecten (GWW). Daarbij is gebruik gemaakt van de analyse in de rapportage Outlook Grondexploitaties 2021 (Metafoor). Voor de korte termijn is de kostenstijging geschat op 0,75% en voor de middellange en langere termijn op 2%.

Opbrengstenstijging woningbouw

De opbrengstenstijging voor woningbouw voor de middellange termijn (tot en met 2021) is geschat op 1%. Voor de langere termijn (vanaf 2022) is vanwege meer onzekerheid over marktontwikkelingen een opbrengstenstijging van 2% gehanteerd. Deze percentages zijn gebaseerd op de gegevens van Metafoor Outlook Grondexploitaties 2021.

Opbrengstenstijging niet-woningbouw

De opbrengstenstijging voor niet-woningbouw voor de korte termijn (2021) is geschat op 1%. De opbrengstenstijging voor de middellange termijn (2022 & 2023) is bepaald op 1,5%. Voor de langere termijn (vanaf 2023) is vanwege meer onzekerheid over marktontwikkelingen een opbrengstenstijging van 2% gehanteerd. Deze percentages zijn gebaseerd op de gegevens van Metafoor Outlook Grondexploitaties 2021.

4. FINANCIELE SAMENVATTING PROJECTEN & ACTIVITEITEN

4.1 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:

- 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.
- 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'.
- Projecten afgesloten in 2021; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten, die eind 2020 administratief zijn afgesloten.

De projecten in deze categorie staan hieronder vermeld, met de actuele boekwaarde en het verwachte financiele resultaat bij afsluiting van het project. Waar dat aan de orde is, is aangegeven welk deel van de verwachte winst t/m boekjaar 2020 conform regelgeving al (tussentijds) is uitgenomen en toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Voor een inhoudelijke toelichting van de genoemde projecten wordt verwezen naar deel II van dit MPG.

Kerngegevens Actief grondbeleid		Boekwaarde per 31-12-2020	V/N	*Einde looptijd*	Verwacht resultaat op eindwaarde	V/N	(tussentijdse) Winstneming t/m 2020
Voorbereiding							
3.1.1	Dr. Hockesingel	-2.361	N	*2024*			
3.1.2	Voorkoop	-19.946	N	*2024*			
3.1.3	Jan van Riebeeck	-1.145	N	*2024*			
3.1.4	Pinbox	-3.860	N	*2021*			
Uitvoering							
3.2.1	Pavijen V	-3.222.756	N	*2024*	5.474.265	V	17.379.713
3.2.2	Lanxmeer	-5.760.778	N	*2025*	-4.473.879	N	-
3.2.3	Sprokkelenburg	1.146.336	V	*2023*	1.766.133	V	3.956.667
3.2.4	Spoorzone West	-800.304	N	*2027*	-1.505.584	N	-
3.2.5	ONS-locatie	8.145	V	*2021*	855	V	125.061
Totaal		-8.656.670	N				21.461.441

4.2 FACILITAIR 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 bestemmingsplan-procedures 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:

- 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.
- Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten, 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'.

De projecten in deze categorie staan hieronder vermeld. Uitgangspunt is dat alle gemeentelijke kosten op basis van overeenkomsten met initiatiefnemers worden verhaald. Voor een inhoudelijke toelichting van de genoemde projecten wordt verwezen naar deel II, hoofstuk 4 van dit MPG.

Kerngegevens		Boekwaarde	
Facilitair grondbeleid		per 31-12-2020	V/N
Voorbereiding			
4.1.1	Verenigingsgebouw Taqwa	-24.527	N
4.1.2	Parallelweg Oost ('de Houtvijver')	-26.456	N
4.1.3	Watertoren / Pomphuis	-32.023	N
4.1.4	Elisabeth hof	13.777	V
4.1.5	Honddijk 11	-12.204	N
4.1.6	Driehoek Rijksstraatweg/N320	-27.181	N
4.1.7	Windwinning	-121.503	N
4.1.8	Godfried Bomansstraat 4-8	-	-
4.1.9	Rijksstraatweg 43	-19.181	N
4.1.10	Beesdseweg	-	-
4.1.11	Antony van Lalainglaan 1	-	-
Uitvoering			
4.2.1	TNT locatie ('de Molenaar')	38.673	V
Af te sluiten			
4.3.1	Gelddijk (2021)	-16.480	N
4.3.2	Centraal Boekenhuis (2021)	-21.171	N
Totaal		-248.276	N

4.3 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'.
Feitelijk gaat het hier over het project Parijsch, dat de gemeente in een stichting/CV constructie met het bouwbedrijf Mourik Groot-Ammers uitvoert. In de tabel hieronder zijn de financiele kerngegevens weergegeven.

Kerngegevens Verbonden Partijen		Verwacht resultaat op eindwaarde		Einde looptijd
5.1	CV Parijsch	14.208.465	V	2028
	waarvan aandeel gemeente in resultaat & risico's:		*37,5%*	
	Parijsch Zuid, gemeentelijke k/b	-1.324.322	N	2028

Er zijn verschillende geldstromen tussen CV Parijsch en de gemeente. In de gemeentelijke kosten-/ batenopstelling Parijsch Zuid wordt hierin meerjarig inzicht gegeven.

Voor een inhoudelijke toelichting van de genoemde projecten wordt verwezen naar deel II van dit MPG.

4.4 Verspreide Eigendommen

Dit betreft de voorraad aan gronden/vastgoed, die door de grondbedrijfsfunctie veelal strategisch zijn aangekocht of ingebracht. Een deel van deze complexen wacht op nadere planvorming in de toekomst. Een ander deel wordt reeds voorbereid voor verkoop of ontwikkeling. De eigendommen staan in de begroting verantwoord als materiële vaste activa.

De projecten in deze categorie staan hieronder vermeld, met de actuele boekwaarde. De BBV-regelgeving stelt dat de boekwaarde van de objecten niet hoger mag zijn dan de actuele marktwaarde. Dat is recent getoetst met onafhankelijke taxaties en leidde niet tot noodzakelijke afboekingen.

Kerngegevens Verspreide eigendommen		Boekwaarde per 31-12-2020	V/N
Verspreide eigendommen			
6.1.1	Hart van Nieuwstad	-700.000	N
6.1.2	Jan van Riebeeck	-400.000	N
6.1.3	Schoolhof Oost 30	-70.703	N
6.1.4	Voorkoop	-302.122	N
6.1.5	Veerweggebied	-159.579	N
Totaal		-1.632.404	N

Voor een inhoudelijke beschrijving van de genoemde objecten wordt verwezen naar deel II van dit MPG.

4.5 Risicoanalyse

Methodiek

Voor een goede beheersing van de projecten, en daarmee van de middelen, wordt jaarlijks een portefeuillebrede risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse leidt tot onderbouwde risicobedragen, die binnen het weerstandsvermogen moeten worden voorzien. Conform gemeentelijk beleid worden deze risico's opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

In nauwe samenwerking met de projectleiders is begin 2021 een actualisatie van de risicoanalyse uitgevoerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in twee soorten risico's;

- Projectspecifiek; Per project worden de project-specifieke risico's geïnventariseerd en voorzien van oorzaak en het financieel gevolg als het risico zich in volle omvang zou voordoen. Daarnaast wordt

ingeschat hoe groot de kans is dat het risico zich voordoet. Risicomanagement baseert zich namelijk op de aanname dat niet alle risico's zich gelijktijdig voordoen. Dit resulteert in 'gewogen risico's' per project: *effect x kans*.

- Generiek; Dit betreffen risico's die zich in alle projecten in min of meer dezelfde mate voordoen, zoals conjuncturele- en omgevingsrisico's. Hieronder zijn ook begrepen de mogelijke effecten van een economische teruggang, veranderende wet- & regelgeving en de gevoeligheden daarvan voor de grondexploitaties. Ook deze risico's zijn gewogen naar kans van optreden.

TOELICHTING GENERIEKE RISICO'S

Voor wat betreft de generieke risico's zijn de volgende gevoeligheden voor de grondexploitaties geanalyseerd.

Risico's financiële parameters

De **rekenrente** is conform het BBV de gemiddelde rentevoet over het vreemd vermogen. Het vreemd vermogen is een samenstelling van kortlopende en langlopende leningen. Omdat veel langlopende leningen worden vastgelegd op het huidige (lage) rentepercentage, heeft een mogelijke rentestijging of verdere daling beperkt effect op de gemiddelde rente. De verwachting is dat de rente voor de grondexploitatie zich op langer termijn blijft bewegen tussen 0,4% en 0,7%.
Voor de **inflatie** wordt gebruik gemaakt van de benchmark die Metafoor hiervoor jaarlijks publiceert. Tegelijkertijd kan niemand in de toekomst kijken wat betreft de inflatie, zeker niet op langere termijn. Daarom hanteren we in de risicoanalyse een bandbreedte van 4% rondom het gekozen inflatiecijfer vanaf twee jaar na prijspeildatum 1 januari 2020 (dus 2% hoger en 2% lager).

Risico's vraaguitval

Er zijn drie voorname factoren geidentificeerd die als conjuncturele risico zijn aan te merken:

1. **Demografische ontwikkeling**
2. **Differentiatie woonproducten**
3. **Consumentenvertrouwen & financierbaarheid**

Demografische ontwikkeling: de laatste inzichten laten zien dat in Culemborg tot 2040 het aantal inwoners blijft groeien als gevolg van autonome groei. Daarna, minstens tot 2050 blijft als gevolg van binnenlandse migratie en huishoudensverdunning het aantal huishoudens groeien (bron: cijfers PBL/Primos). Zichtbaar is dat veel bewoners uit de regio Utrecht Culemborg als aantrekkelijke woonplaats zien. Er treedt ook verdringing op: bestaande bewoners van Culemborg maken de stap naar bijvoorbeeld Beusichem of Buren. Afhankelijke van de mate waarin Culemborg de komende jaren in staat is woningen te bouwen, heeft dit een prijsopdrijvend effect.

Differentiatie woonproducten: voor de bestaande Culemborgse bewoners is vooral extra vraag te zien naar woningen voor ouderen ('hier wil ik oud worden') en een/tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen appartementen zijn, maar ook kleinere grondgebonden producten zoals patiowoningen. Nieuwe gezinswoningen zullen vooral bewoners aantrekken van buiten Culemborg.
Overig eigenschappen van de lokale woningmarkt:

- Zeer dure woningen zijn ondervertegenwoordigd.
- Voor sociale woningen is een goede voorraad aanwezig, waarbij vooral belangrijk is de voorraad te blijven vernieuwen en verduurzamen.

Consumentenvertrouwen & financierbaarheid: De coronacrisis heeft gezorgd voor een sterke daling in het consumentenvertrouwen, maar (nog) niet in dalende woningprijzen. Verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van woningen is nog uitstekend. Tegelijkertijd wordt een verdere economische recessie verwacht als de steunmaatregelen voor bedrijven na de coronacrisis ophouden te bestaan. De vraag is hoe diep deze crisis is en in hoeverre deze de markt voor woningbouw en bedrijfsgrond raakt gezien de structurele vraag.

Voor de risicoanalyse concluderen we:
- Structurele vraag naar woningen blijft bestaan
- Een terugval als gevolg van laag consumentenvertrouwen en recessie is mogelijk.
- Dit is getalsmatig als volgt uitgewerkt: we houden rekening met een risico van 15% daling van grondopbrengsten.

Risico's personeelstekorten gemeente

De gemeente heeft moeite om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden om in te zetten op de verschillende projecten. Dit is vertaald in het risico van 1 jaar vertraging van een project en extra plankosten als gevolg daarvan.

Risico's wet- & regelgeving rondom PFAS en stikstof

In de afgelopen jaren is veel aandacht geweest voor de gevolgen van wet- & regelgeving (en daarop volgende uitspraken van de rechter) voor de bouw. PFAS en stikstof zijn de belangrijkste voorbeelden. Hoewel het kabinet op beide dossiers maatregelen heeft genomen, denken veel experts dat deze maatregelen niet alle problemen oplossen en de kans groot is dat deze complexe wet- en regelgeving opnieuw invloed heeft op de planprocessen door het hele land.

Dit is vertaald in het risico van 1 jaar vertraging van een project en extra plankosten als gevolg daarvan.

SAMENVATTING UITKOMSTEN

De tabellen in deze paragraaf geven een samenvatting van de resultaten weer. De genoemde risicobedragen zijn 'gewogen', dat wil zeggen dat de in geld gekwantificeerde risico's zijn vermenigvuldigd met de ingeschatte kans dat deze risico's zich ook daadwerkelijk voordoen. Op grond van het "voorzichtigheidsprincipe" zijn hierbij de negatieve risico's vertaald naar de noodzakelijke omvang van de risicodekking. Positieve risico's betreffen optimalisatiemogelijkheden die eerst gerealiseerd dienen te worden alvorens deze 'in te rekenen'.

De risicoanalyse is als geheim aangemerkt, vanwege de gevoelige inhoud en de gemeentelijke positie in onderhandelingssituaties. De analyse is opgenomen in de gedetailleerde toelichting van de grondexploitaties. Deze liggen voor de raad ter inzage.

Gewogen projectrisico's			
Actief grondbeleid		per 1-1-2021	V/N
Uitvoering			
3.2.1	Pavijen V	-484.500	N
3.2.2	Lanxmeer	-681.000	N
3.2.3	Sprokkelenburg	-27.500	N
3.2.4	Spoorzone West	-876.500	N
3.2.5	ONS-locatie	-	
6.1.1	Hart van Nieuwstad	-	
Totaal actief grondbeleid		-2.069.500	N

Gewogen projectrisico's		
Facilitair grondbeleid	per 1-1-2021	V/N
Totaal facilitair grondbeleid	-107.000	N

Gewogen projectrisico's		
Verbonden Partijen	per 1-1-2021	V/N
Totaal verbonden partijen	-147.000	N

Gewogen generieke risico's	per 1-1-2021	V/N
post-coronarecessie (lagere grondopbrengsten)	-1.617.000	N
rente ontwikkeling (lager)	-5.500	N
rente ontwikkeling (hoger)	-20.000	N
personeelstekort (vertraging)	-199.500	N
gebrek aan coherent rijksbeleid op gebied van PFAS, stikstof en mogelijke andere milieuthema's	-260.500	N
inflatie ontwikkeling (hoger)	-48.500	N
inflatie ontwikkeling (lager)	-135.500	N
Totaal	-2.286.500	N

Gewogen risico's		
Samenvatting	per 1-1-2021	V/N
Actief grondbeleid	-2.069.500	N
Facilitair grondbeleid	-107.000	N
Verbonden Partijen	-147.000	N
Generieke risico's	-2.286.500	N
Totaal portefeuille	-4.610.000	N

5. RESERVES & VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de staat van reserves en voorzieningen van de grondexploitatie in. Voorts wordt de staat van reserves en voorzieningen nader toegelicht. Tenslotte worden de toekomstige ontwikkelingen in relatie tot het MPG verkend.

5.1 TOELICHTING OP DE STAAT VAN RESERVES & VOORZIENINGEN

Voor het taakveld grondexploitatie is een reserve grondexploitatie ingesteld. Hier worden (tussentijdse) winstnemingen uit grondexploitaties aan toegevoegd en onttrekkingen gedaan ten behoeve van nadelige plannen (verliesvoorzieningen), restwerken ten behoeve van afgesloten grondexploitaties en overige activiteiten.

(TUSSENTIJDSE) WINSTNEMINGEN

Op grond van de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen dient conform BBV-voorschriften tussentijds € 0,85 miljoen winst genomen te worden uit het project Pavijen V, Sprokkelenburg en ONS-locatie. Deze winst wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

VOORZIENING VERLIESGEVENDE PLANNEN

Voor projecten met een nadelig eindsaldo dient conform BBV-voorschriften een voorziening te worden gevormd ter hoogte van het gehele verlies. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel en omwille van transparantie worden verliesvoorzieningen getroffen op eindwaarde.

Verloop voorziening verliesgevende plannen	Einddatum	Stand per 1-1-2020	Mutaties in 2020	Verrekening met saldo	Stand per 31-12-2020
Lopende complexen					
- Lanxmeer	*2025*	*4.623.630*	*-149.751*		***4.473.879***
- Spoorzone West	*2027*	*1.159.312*	*346.272*		***1.505.584***
Totaal		5.782.942	196.521	0	5.979.463

Op basis van de geprognosticeerde resultaten is € 5,98 miljoen aan verliesvoorzieningen getroffen voor de complexen Lanxmeer en Spoorzone West. De verliesvoorziening is met circa € 0,2 miljoen verhoogd. Voor een uitgebreidere toelichting wordt u verwezen naar deel II van dit MPG en de onderliggende grondexploitaties.

Parijsch Zuid, gemeentelijke activiteiten

Voor de gemeentelijke activiteiten en begeleiding in verband met de CV Parijsch is een kosten-/batenopstelling gemaakt. In het raadsvoorstel voor het MPG 2021, wordt u separaat gevraagd, de benodigde jaarschijf 2021 t/m 2023 van € 0.44 miljoen beschikbaar te stellen.

De kosten-/batenopstelling Parijsch Zuid is als bijlage bij dit MPG 2021 gevoegd.

RESTWERKEN AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES

Bij het afsluiten van de grondexploitaties *Buitenhof, Achter de Poort, Hart van Nieuwstad* en *Chopinplein* zijn de afgelopen jaren door de raad besluiten genomen voor het beschikbaar stellen van budget voor restwerken.

Hart van Nieuwstad: De kosten-/batenopstelling is begin dit jaar geactualiseerd. Dit resulteert in een aanvulling van het restwerkenbudget met circa € 9.250,-. Daar tegenover staat een boekwinst bij de verkoop van bouwrijpe kavels € 82.416,- ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Chopinplein: van het beschikbaar gestelde budget voor restwerken van € 30.000,-, resteert bij afronding circa € 7.200,-. Voorgesteld wordt dit bedrag vrij te laten vallen in de reserve grondexploitatie.
Van de overige restwerken worden de restant claims doorgeschoven naar 2021 en verder.

OVERIGE ACTIVITEITEN

Raadsmotie Evaluatie & kwaliteit CV Parijsch

Voor de *raadsmotie Evaluatie & kwaliteit CV Parijsch* is in 2018 budget vrijgemaakt. Het budget is geheel aangewend en de activiteit in 2020 afgerond.

Toevoeging restant reserve ISV

De raad heeft in het najaar besloten de reserve ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) op te heffen en circa € 544.000 aan resterende middelen over te hevelen naar de reserve grondexploitatie.

Onttrekking reserve Spoorse doorsnijdingen

De raad heeft in 2018 een reservering getroffen van € 2,0 miljoen voor *Spoorse doorsnijdingen* ten laste van de reserve grondexploitatie. Voor het opstellen van een *Plan van Aanpak Mobiliteitsplan* is in 2018 uit deze reservering beschikbaar gesteld van € 120.000,-. Het restant budget voor het PvA blijft beschikbaar in de reserve grondexploitatie.

De raad heeft in het najaar besloten de reservering *Spoorse doorsnijdingen* van € 1,88 miljoen te onttrekken aan de reserve grondexploitatie, ten gunste van een nieuw te vormen reserve Spoorse doorsnijdingen.

Haalbaarheidsonderzoeken nieuwe grondexploitaties

Voor het voorbereiden en opstarten van nieuwe grondexploitaties (*haalbaarheidsonderzoeken*) heeft de raad € 650.000,- werkkapitaal beschikbaar gesteld. In het afgelopen jaar is circa € 168.000,- besteed voor ruimtelijke ambities/beleid ter voorbereiding op nieuwe ruimtelijke projecten: ruimtedruk, visie stationsomgeving. Het restant budget (circa € 482.000,-) wordt doorgeschoven naar 2021 - 2022.

De projecten Honddijk 11 en Driehoek Rijksstraatweg/N320 zijn in 2020 uit dit werkkapitaal opgestart.

Incidenteel beleid

In 2020 heeft raad de nota grondbeleid geactualiseerd vastgesteld: een meervoudig duurzaam grondbeleid met het bijbehorende instrumentarium, checks & balances grondexploitatieproces en de vertaling van het *proces stedelijke vernieuwing* naar een *proces omgevingswet*. Daarmee is weer een stap gezet in de Doorontwikkeling Grondzaken (GEM - 1843097 / 199337 d.d. 22 november 2018).

We vervolgen de doorontwikkeling, waarbij we onder meer inzetten op incidentele taxaties verspreide eigendommen, (grond)beleidsadviezen en omgevingswet-proof grondbedrijfsprocessen. Het restant budget Doorontwikkeling Grondzaken en Incidenteel beleid houden we beschikbaar voor 2021 en 2022, respectievelijk € 60.000,- en € 35.700.

Extra inzet op realisatie initiatieven (Investeringsagenda Leefbare Stad 2021 e.v.)

Met oog op de woningbouwopgave waar de gemeente Culemborg voor staat is, in het kader van de Investeringsagenda Leefbare Stad, een incidenteel budget beschikbaar gesteld van € 160.000,- ten laste van de reserve grondexploitatie. Dit incidentele budget wordt aangewend voor:

- het goed inrichten van het kostenverhaal afgestemd op particuliere initiatieven;
- extra persoonlijke en professionele begeleiding vanuit de gemeente voor particuliere initiatieven die georganiseerd zijn en een locatie beschikbaar hebben.

5.2 STAAT VAN RESERVES & VOORZIENINGEN

Verloop reserve Grondexploitatie * *reeds door de raad besloten*	2020*	Prognose op basis van huidige inzichten 2021	2022	2023	2024
Reserve per 1 januari	12.834.680	11.031.306	10.709.977	13.728.829	14.721.378
Toevoegingen door (tussentijdse) winstnemingen					
- Pavijen V	-335.267	-5.739	2.692.136	653.873	2.128.256
- Sprokkelenburg	1.156.951	738.512	765.120	495.618	505.395
- ONS-locatie	-	125.061	855		
Verloop voorziening verliesgevende plannen					
- Overige mutaties uit jaarrekening	-778.688	-196.521			
- Parijsch Zuid, gemeentelijke activiteiten		-140.310	-141.405	-156.942	
Mutaties tbv restwerken afgesloten grondexploitaties					
- Buitenhof*	-3.320	-132.704			
- Achter de Poort*	-4.981	-63.771			
- Hart van Nieuwstad*	-209.160	-240.866			
- Hart van Nieuwstad - aanvulling		-9.250			
- Hart van Nieuwstad (boekwinst)		82.000			
- Chopinplein* (afgerond in 2020)	-22.796				
Overige acitviteiten					
- CV Parijsch raadsmotie* (afgerond 2020)	-12.687				
- Toevoeging tlv reserve ISV*	516.770	27.500			
- Onttrekking tgv reserve spoorse doorsnijding*	-1.880.000				
- PvA mobiliteitsplan*		-65.242			
- Haalbaarheidsonderzoeken nieuwe grexen*	-167.888	-300.000	-182.112		
- Incidenteel beleid*	-62.308	-60.000	-35.742		
- Extra inzet op realiseren initiatieven ((C)PO)*		-80.000	-80.000		
Reserve per 31 december	11.031.306	10.709.977	13.728.829	14.721.378	17.355.029
Ondergrens reserve	4.406.500	4.600.000	4.600.000	4.600.000	4.600.000

Deze ondergrens is gebaseerd op de risicoanalyse 2021, waarbij alle huidige projecten en activiteiten zijn geanalyseerd en financieel vertaald.
Nieuwe projecten en activiteiten kunnen tot nieuwe risico's leiden, evenals nieuwe inzichten en marktomstandigheden.

5.3 VERKENNING TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Het MPG geeft een beeld van wat we op dit moment aan projecten uitvoeren. Het is onze ambitie om, op een duurzame, prettige en gezonde manier met aandacht voor sociale samenhang, woningen en bedrijven toe te voegen. Dat gaan we doen in nieuwe stedelijke ontwikkelingsprojecten en daarvoor hebben we 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 nog steeds 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.

Volgens onze woonvisie en met de huidige projectenportefeuille kunnen we de komende vijf jaar ons woningbouwopgave nog realiseren. Dat doen we deels in bestaande projecten (Lanxmeer, Parijsch, Elisabethhof), en deels in nieuwe projecten die nu in de deels door andere ontwikkelaars (onder andere aan de Honddijk, de driehoek aan de Rijksstraatweg en kleine initiatieven). In de stationsomgeving aan de Oostzijde vinden verschillende particuliere ontwikkelingen plaats waar, onder voorwaarden, verdichting mogelijk lijkt te worden. Naast het faciliteren van particulieren start de gemeente ook zelf nieuwe ontwikkelingen op. We onderzoeken de mogelijkheden voor de Jan van Riebeeckstraat. Omdat binnenstedelijke ontwikkeling niet eenvoudig is, en we sturen op een substantieel aandeel betaalbare woningen en appartementen, is de verwachting dat de opbrengstpotentieel niet groot is. Ter vergelijking: de gemeente heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de (her)ontwikkeling van het Chopinplein, Achter de Poort, het Gasfabriekterrein en de 'Platte Daken'. Het gaat daarbij per project om bijdragen tussen de € 0,5 en de € 1,6 miljoen.

Voor de gemeente is de ontwikkeling van de Spoorzone een belangrijk project. Zowel de ontwikkeling van een dynamische Westzijde, met een Albert Heijn en Gaasbeek en Van Tiel, als de Oostzijde met de Gelderlandfabriek en diverse ontwikkelingen aan de overzijde. Dit zijn projecten waarin we als gemeente graag willen participeren en gezien de stadsvisie, ook een actievere rol spelen dan we tot nu toe doen. De ontwikkeling van de totale stationsomgeving als integraal project biedt vele kansen voor Culemborg. Maar om die kansen waar te maken zijn flinke investeringen nodig, in ieder geval in onderzoeks- en lobbyactiviteiten, samenwerking en infrastructuur.

De markt voor woningen is nog niet verzadigd: zowel voor de Culemborgse autonome groei (grotendeels gezinsverdunning) als voor de (onvermijdelijke) instroom uit Utrecht en omliggende gemeenten. Aan u ligt dan ook voor een omgevingsvisie te maken, met als vervolg daarop een woningbouwprogramma. De woningbouwopgave in relatie tot de beschikbare ruimte, en de te bouwen woningtypen een leefmilieus zullen in die omgevingsvisie extra aandacht krijgen. Ook (meervoudige) duurzaamheid, een gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, biodiversiteit en groen zijn belangrijke aandachtspunten in de omgevingsvisie.

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.

BIJLAGE: DEFINITIES

BOEKWAARDE

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer, die op de peildatum (in dit geval 1-1-2021) 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 1-1-2021). 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 2023). 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 .....: 01-01-2021

Brug wordt aangelegd in.....: 2023

Einddatum exploitatieberekening .....: 31-12-2026

Kostenstijging.....: 3%

Rente .....: 0,75%

Kosten van een brug op startwaarde (op 1 januari 2021) .....= € 100,00

Reële waarde van deze investering (op 1 juli 2023) is € 100,00 + 2,5 jaar kostenstijging.....= € 107,67

Eindwaarde van deze investering (op 31 december 2026) is € 107,67 + 2,5 jaar rente.....= € 109,70