Gemeente Culemborg

MPG 2021

Meerjarenprogramma Grondexploitatie

Deel II - Projecten & Activiteiten

Culemborg

Versie 12 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

opsteller(s) M. Pullen & F. Ragetlie (bbn Houten)

Zaaknummer: GZDGCB 1414978 / 157956

Versie: definitief

Openbaarheid: Deze rapportage is openbaar

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
2. MARKTBESCHOUWING 6
2.1 MARKTRUIMTE 6
2.2 PRODUCTIE 7
3. ACTIEF GRONDBELEID 9
3.1 PROJECTEN IN VOORBEREIDING 10
3.1.1 Dr. Hockesingel 10
3.1.2 Voorkoop 10
3.1.3 Jan van Riebeeck 11
3.2 PROJECTEN IN UITVOERING 12
3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein) 12
3.2.2 Lanxmeer (gemengd) 14
3.2.3 Sprokkelenburg (woningbouw) 16
3.2.4 Spoorzone-West (gemengd) 18
3.2.5 ONS-locatie (woningbouw) 20
3.3 PROJECTEN AFGESLOTEN IN 2020 22
4. FACILITEREND GRONDBELEID 23
4.1 IN VOORBEREIDING 25
4.1.1 Verenigingsgebouw Taqwa 25
4.1.2 Parallelweg Oost (de Houtvijver) 25
4.1.3 Watertoren / Pomphuis 25
4.1.4 Elisabeth hof 26
4.1.5 Honddijk 11 26
4.1.6 Driehoek Rijksstraatweg 26
4.1.7 Windwinning 26
4.1.8 Godfried Bomansstraat 4-8 27
4.1.9 Rijksstraatweg 43 27
4.1.10 Beesdseweg 27
4.1.11 Anthony van Lalainglaan 1 28
4.2 IN UITVOERING 28
4.2.1 TNT locatie (de Molenaar) 28
4.3 PROJECTEN IN 2021 AF TE SLUITEN 29
4.3.1 Gelddijk 29
4.3.2 Centraal Boekhuis 30
5. SAMENWERKINGSVERBANDEN 31
5.1 CV PARIJSCH 32
6. VERSPREIDE EIGENDOMMEN 36
6.1.1 Hart van Nieuwstad 37
6.1.2 Jan van Riebeeckstraat 37
6.1.3 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt) 37
6.1.4 Voorkoop (voormalige schoollocaties) 37
6.1.5 Veerweggebied 37
BIJLAGE: DEFINITIES 38

1. INLEIDING

Voor u ligt de editie 2021 van het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) van de gemeente Culemborg. Dit document wordt jaarlijks opgesteld en ter vaststelling aan het gemeentebestuur voorgelegd. In dit stuk wordt een uiteenzetting gegeven van de activiteiten van de Grondbedrijfsfunctie van de gemeente Culemborg, zowel in financieel–economische zin alsook in het bijbehorende risicoprofiel. Op basis van de politieke opdrachten, de bekende risico's en de inschatting van de vastgoedmarkt, geeft dit MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de in ontwikkeling zijnde complexen.

Dit MPG helpt u om de inhoud van de jaarrekening en de begroting op het gebied van grondexploitaties nog beter te duiden. Op deze wijze kan het MPG van betekenis zijn als instrument ten behoeve van de kaderstellende en controlerende rol van de raad. De cijfers in het MPG sluiten aan bij de jaarrekening.

Dit MPG bestaat uit twee separate delen. Deel I ('Beleid en resultaten') is het overkoepelende deel van de portefeuille, waarin de financiële resultaten van de individuele projecten en activiteiten worden samengevat en met elkaar in verband worden gebracht. Het boekwerk start met een algemeen hoofdstuk die het MPG positioneert en het beleidskader schetst. Vervolgens leidt een samenvatting van de financiële resultaten u naar een meerjarig inzicht in reserves en voorzieningen.

Voor u ligt deel II ('Projecten en activiteiten'). Dit is eigenlijk de onderlegger voor deel I en gaat dieper in op de individuele projecten en activiteiten van de grondbedrijfsfunctie. Na een algemene beschouwing hoe de verhouding tussen vraag en aanbod zich ontwikkelt binnen onze gemeente, wordt per project toegelicht wat we realiseren, wat de voortgang is, welk financiële resultaat we naar verwachting gaan bereiken en met welke risico's we rekening houden. Alle exploitatieberekeningen zijn per 1-1-2021 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 en de sturingswaarde voor de gemeente. De structuur van de portefeuille herkent u in de inhoudsopgave van dit deel. U vindt de projecten en activiteiten hier gesorteerd naar de categorieën:

- Actief grondbeleid
- Facilitair grondbeleid
- Samenwerkingsverbanden
- Verspreide eigendommen

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

2. MARKTBESCHOUWING

2.1 MARKTRUIMTE

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

De coronacrisis heeft een flinke impact op de economie. Het afgelopen jaar is het bbp met 3,8% gekrompen CBS, 2021). Deze 3,8% is voorlopig en kan nog worden bijgesteld[1]. De precieze impact van de coronacrisis is afhankelijk van de beperkende maatregelen, de snelheid waarop de bevolking gevaccineerd kan worden en de werking van de vaccins op (mutaties van) het virus. De verwachting is dat de Nederlandse economie in 2021 niet volledig herstelt en een kleine, economische groei heeft van 2,2%[2].

VRAAG NAAR WONINGEN

Er is al enkele jaren sprake van een grote druk op de landelijke woningmarkt. Dit komt door het aanhoudende woningtekort (achterblijvende productie bij huishoudensgroei), de doorgaande 'trek naar de stad', de lage hypotheekrente, vergrote financieringsmogelijkheden en het sterke economische klimaat in Nederland. Het zijn dan ook vooral de grote steden en de gemeenten in de directe omgeving van deze steden die te maken hebben met een grote druk op de woningmarkt: opdrogen van het aanbod, achterblijvende nieuwbouw en sterke prijsstijgingen. De transactieprijzen zijn, ondanks de coronacrisis, het afgelopen jaar gemiddeld met 15,1% gestegen in de regio Culemborg (Stec Groep, 2021)[3].

Ook in Culemborg dat deel uitmaakt van de regionale woningmarkt Utrecht zal de forse marktdruk voelbaar blijven. In de periode 2014 - 2019 was de regio Utrecht goed voor circa 7% van de inkomende verhuisbewegingen. De verwachting is dat in de periode 2020 -2030 behoefte aan 1.250 – 2.000 (netto) nieuwe woningen in Culemborg (Stec Groep, 2021).

VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREIN

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

[1] CBS (2021, 16 februari). *Economie krimpt met 0,1 procent in vierde kwartaal 2020*. Geraadpleegd op 16 maart 2021, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/07/economie-krimpt-met-0-1-procent-in-vierde-kwartaal-2020
[2] EC (2020, 5 november). *Economische najaarsprognoses 2020.* Geraadpleegd op 16 maart 2021, van https://ec.europa.eu/netherlands/news/economische-najaarsprognoses-2020-grotere-onzekerheid-en-onderbreking-herstel-door-heropleving
[3] Stec Groep (2021, 24 februari). *Input Culemborgse Grondprijzen 2021*.

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

Vraag naar kantoren

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

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

2.2 Productie

Productie van woningen

De gemeente Culemborg houdt een overzicht bij van de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn en de mogelijk toekomstig te ontwikkelen locaties. Het productie overzicht hieronder laat zien dat er in de periode 2015 tot en met 2020 1.041 nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd. Van 2021 tot 2030 staan er 1.760 woningen geprogrammeerd.

Gemeentelijk woningbouw programma	Programma						Totaal
	2015 t/m 2020	nog te realiseren					
		2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2030	
I. Actief grondbeleid	123	65	61	66	-	59	374
Lanxmeer	*33*	*13*	*58*	*36*	-	*19*	*159*
Sprokkelenburg	*22*	-	*3*	-	-	-	*25*
ONS-locatie	-	*17*	-	-	-	-	*17*
Hart van Nieuwstad	-	*29*	-	-	-	-	*29*
Overig	*68*	*6*	-	*30*		*40*	*144*
II. Facilitair grondbeleid	238	68	205	83	187	192	973
III. Verbonden partijen	680	136	71	200	168	199	1.454
CV Parijsch							
Bruto toevoeging nieuwbouw	1.041	269	337	349	355	450	2.801
Af: onttrekking / sloop	335						335
Netto toevoeging woningbouw	706	269	337	349	355	450	2.466

De gemeente houdt bij de te ontwikkelen locaties rekening met zowel de kwantitatieve en kwalitatieve vraagbehoefte en de wensen die in het kader van de woonvisie door de inwoners van de stad zijn uitgesproken.

Realisatie van woningen

De gemiddelde historische jaarproductie van zowel gemeentelijke als particuliere projecten in de periode 2015 t/m 2020 is circa 60 woningen. De gemiddelde productie van CV Parijsch (samenwerkingsverband) in dezelfde periode is gemiddeld circa 113 woningen.

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.

3. ACTIEF GRONDBELEID

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. Actief grondbeleid:

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, gedraagt de gemeente zich hier ook als privaatrechtelijke partij.
Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

3.1 Projecten in voorbereiding; projecten die worden voorbereid om aan de raad te worden voorgelegd ter vaststelling. De grondexploitatie is nog niet geopend. Voorbereidingskosten worden voorlopig apart geadministreerd en bij vaststelling van de grondexploitatie meegenomen als kostenpost.

3.2 Projecten in uitvoering; de raad heeft een grondexploitatie vastgesteld, waardoor het project feitelijk in uitvoering is genomen. Kosten en opbrengsten worden op dit complex geactiveerd. In de begroting staan deze projecten te boek als 'Bouwgronden in exploitatie'.

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

5. Samenwerkingsverbanden:

Soms gaat de gemeente voor uitvoering van een gebiedsontwikkeling een intensieve samenwerking aan met een derde. Daarbij wordt veelal een aparte rechtspersoon opgericht, waar gemeente en de partner beiden aandeel in hebben. Deze vorm van samenwerking wordt in de begroting verantwoord in de paragraaf 'verbonden partijen'.

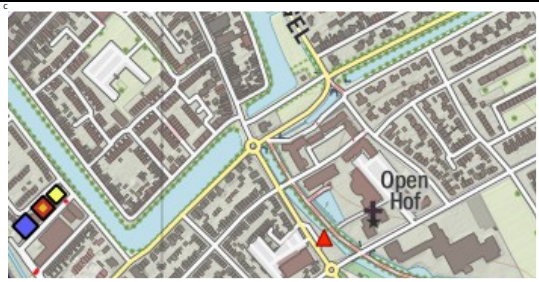
6. Verspreide eigendommen:

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

3.1 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

3.1.1 Dr. Hockesingel

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding	
>	Startdatum:	01-01-2019	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens		***Totaal***	
>	Boekwaarde per 31-12-2020	2.361	*nadelig*

PROJECTBESCHRIJVING

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

3.1.2 Voorkoop

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding	
>	Startdatum:	01-01-2019	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens		***Totaal***	
>	Boekwaarde per 31-12-2020	19.946	*nadelig*

PROJECTBESCHRIJVING

De locatie Voorkoop betreft de locaties van de Vrijstadhal, Koning Willem Alexanderschool en de Kaardebol. De opstallen zijn een aantal jaren geleden gesloopt en de locatie is tijdelijk in gebruik gegeven aan de omwonenden. Geïnventariseerd wordt welke ruimteclaims (b.v. waterberging, energietransitie) op de locatie liggen en welke inpasbaar zijn in een transformatie van de locatie en kunnen bijdragen aan een gezonde, leefbare en sociale stad. Hierbij wordt het project Warmtekeuze Voorkoop nauw betrokken. Met planvorming wordt gewacht tot vaststelling van de omgevingsvisie.

3.1.3 Jan van Riebeeck

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding	
>	Startdatum:	01-01-2019	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	M. Jurrius	
>	Planeconoom:	n.t.b.	
Financiële kerngegevens		***Totaal***	
>	Boekwaarde per 31-12-2020	1.145	*nadelig*

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 (koop- en huurwoningen). 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 is het resultaat afgeboekt conform het BBV.

Het afgelopen jaar 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 locatie door KleurrijkWonen en een initiatief van een collectief particuliere opdrachtgevers.

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

1) Gezien de voorgeschiedenis van het plan zullen omwonenden de planontwikkeling nauwgezet volgen;
2) In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een molen (windvang).

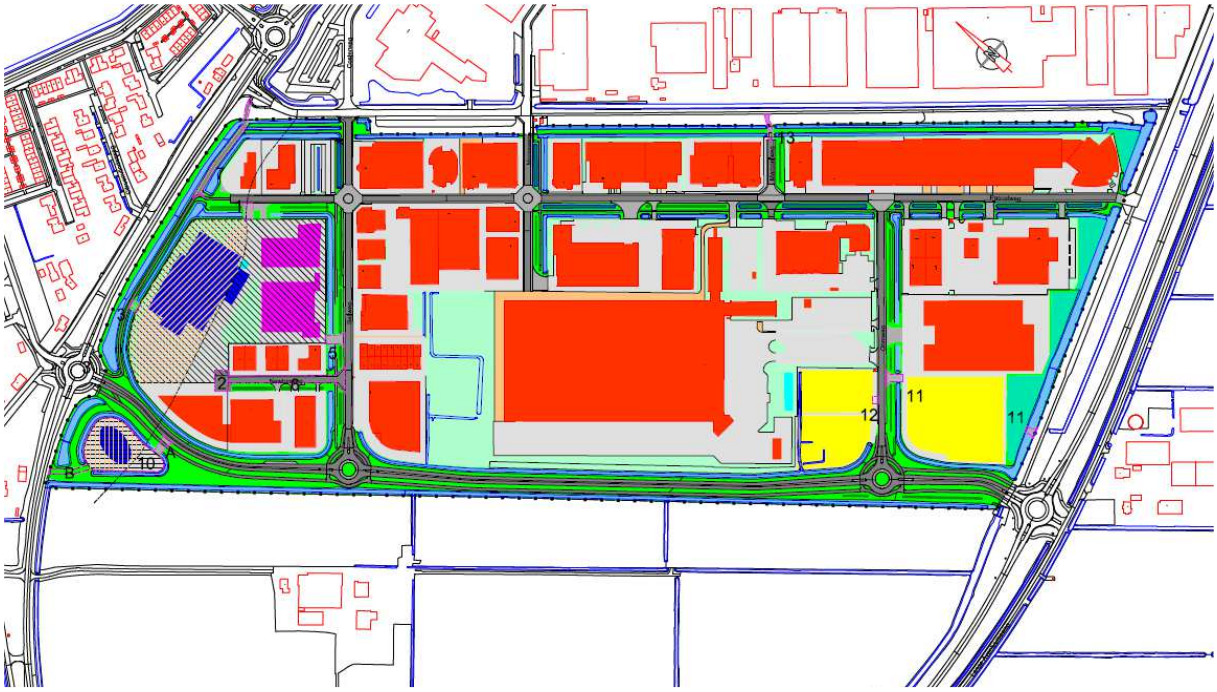
3.2 PROJECTEN IN UITVOERING

3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-1998	
>	Einddatum:	31-12-2024	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Rotink	
>	Planeconoom:	M. Pullen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2020	14.156.957	*voordelig*
>	Kosten (EW):	23.966.384	97%
>	Opbrengsten (EW):	46.899.799	80%
>	Resultaat op eindwaarde:	22.933.416	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	17.385.452	
>	Boekwaarde na winstneming	3.222.756	*nadelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	484.286	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	24.625	*voordelig*



PROJECTBESCHRIJVING

Pavijen V is het laatst ontwikkelde deel van Pavijen. Met circa 162 hectare is Pavijen één van de grotere bedrijventerreinen in Gelderland. Het bedrijventerrein bestaat uit twee delen. Op het ene deel zijn er gronden beschikbaar voor bedrijven met milieucategorie 1 t/m 3 en op het andere deel zijn er gronden beschikbaar voor milieucategorie 1 t/m 4. Op beide bestemmingen zijn zowel groothandel, distributie, meubelindustrie en kleinschalige bedrijven welkom. Op dit moment zijn bedrijven zoals Gispen, ALDI en CB (voorheen Centraal Boekhuis) op het bedrijventerrein gevestigd en zijn er circa 5.500 mensen werkzaam.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

In 2009 is het bestemmingsplan bedrijventerrein Pavijen I - IV vastgesteld. In november 2011 is het bestemmingsplan Pavijen V geactualiseerd. In 2019 is er een herziening voorgesteld voor de Noordrand. De procedure wordt afgerond zodra de kavels 7 en 8 zijn verkocht.

PROGRAMMA EN AFZETPLANNING

Het totale plangebied van Pavijen V bedraagt 422.873 m². De uitgifte van de kavels verloopt de laatste jaren na de financiële crisis voorspoedig. Er zijn op dit moment geen kavels vrij beschikbaar. De nog niet verkochte kavels zijn ofwel onder optie ofwel strategisch gereserveerd.

Ruimtegebruik			
VI. Netto exploitatiegebied	422.900	m²	100%
uitgeefbaar	*296.698*	*m²*	*70%*
verharding	*39.508*	*m²*	*9%*
groen	*52.672*	*m²*	*12%*
water	*34.022*	*m²*	*8%*

In 2021 staat een grote uitgifte gepland (zie tabel). De geplande uitgifte in 2022 betreft kavels 1, 5 en 10. Kavel 1 en 10 zijn gereserveerd voor strategische verplaatsingen. Op kavel 10 kan een bedrijf met een bijzondere uitstraling komen.

Afzetplanning	
2021	28.443
2022	20.490
totaal	**48.933**

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde, excl. rente over reeds genomen winsten, bedraagt circa € 22,9 miljoen voordelig. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,4 miljoen. Het verschil ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt door de herziening van de grondprijzen.

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 vertraagde uitgifte (positieve rente).

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

De uitgifte van de kavels verloopt voorspoedig. Voor de meeste resterende kavels is sprake van een optie of reservering. Echter is het onzeker of een aantal optienemers de financiering rond krijgen.

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

3.2.2 Lanxmeer (gemengd)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-2006	
>	Einddatum:	31-12-2025	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleiders:	A. Vader & B. Vellinga	
>	Planeconoom:	M. Pullen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2020:	5.760.880	*nadelig*
>	Kosten (EW):	11.456.922	74%
>	Opbrengsten (EW):	6.983.043	38%
>	Resultaat op eindwaarde:	4.473.879	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	-4.473.879	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	681.070	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	378.557	*voordelig*



PROJECTBESCHRIJVING

Sinds 1996 wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van Lanxmeer. Er wordt een woonwijk gerealiseerd met een hoog ambitieniveau op het gebied van landschap, water, energie, (her)gebruik van bouwmaterialen, mobiliteit en cultuurhistorie. Het bouwrijp maken en inrichten van de openbare ruimte is specifiek aangepast voor Lanxmeer. Sociale betrokkenheid, bewonersparticipatie en het gezamenlijk onderhouden van het openbaar gebied staan hoog in het vaandel. Grote delen van Lanxmeer zijn in mandeligheid uitgegeven. Dit betekent dat gebieden per cluster in bezit en in beheer zijn van de bewoners.
In 2000 is deze wijk door het ministerie van VROM gekozen als voorbeeldproject in de categorie “duurzame stedenbouw” en heeft daarmee zowel nationaal als internationaal erkenning gekregen.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

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

Programma			
tiny houses	13	won.	11%
grondgebonden	32	won.	27%
gestapeld	75	won.	63%
totaal	**120**	won.	

Het huidige bestemmingsplan is per 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 zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het nog te realiseren programma (incl. kavel 5C-D en 10H) bevat 120 woningen en is te verdelen in verschillende deelgebieden. Voor een aantal gebieden zijn overeenkomsten gesloten. De komende jaren staat er een gemiddelde uitgifte van zeventwintig woningen gepland.
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in Lanxmeer kantoren te realiseren. Door de beperkte marktvraag is ervoor gekozen in de grondexploitatie het kantorenprogramma te vervangen door woningbouw.

GRONDEXPLOITATIE

In 2006 is de grondexploitatie van het tot dan toe gerealiseerde deel van Lanxmeer afgesloten en het financiële resultaat hiervan genomen. Er is voor het nog te realiseren deel een nieuwe grondexploitatie opgesteld. Dit betreft de ontwikkelvlekken die binnen de kaders van het project qua ontwikkelpotentie meer inspanning vragen. Het te verwachten resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde bedraagt circa € 4,47 miljoen nadelig. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar met € 0,15 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door het gewijzigde programma als gevolg van de studie Zuidrand.

RISICO'S & KANSEN

Het risico is aanwezig dat het resultaat lager uitvalt door met name hogere sanering en archeologie kosten en een vertraagde kaveluitgifte. Daarnaast is er ook een kans aanwezig dat het resultaat hoger uitvalt (hogere opbrengsten) door optimalisatie van kavel 9D.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

De vraag naar woningen in Lanxmeer is groot. Bij de lopende projecten streeft de gemeente naar het realiseren van een brede differentiatie aan woningtypen met tiny houses, middeldure en dure koop en middeldure huur.

3.2.3 Sprokkelenburg (woningbouw)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-2011	
>	Einddatum:	31-12-2022	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	A. Vader	
>	Planeconoom:	M. Pullen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2020	5.103.004	*voordelig*
>	Kosten (EW):	3.394.999	81%
>	Opbrengsten (EW):	9.117.959	86%
>	Resultaat op eindwaarde:	5.722.960	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Tussentijdse winstneming	3.956.667	*(totaal)*
>	Boekwaarde na winstneming	1.146.336	*voordelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	27.320	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	geen	*voordelig*



Projectbeschrijving

In Sprokkelenburg wordt op het voormalige sportpark een nieuwe woonwijk ontwikkeld bestaande uit zeven woonvelden met ieder een aantal bouwkavels. De specifieke oppervlakte per kavel is in samenspraak met de koper bepaald. Er is hierbij rekening gehouden met de wensen van de kopers, de vormgeving en verkoopbaarheid per woonveld.

Genomen besluiten & planologie

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

Programma & afzetplanning

Het totale programma bestaat uit 26 kavels voor vrijstaande woningen. Op de laatste drie kavels is een optie genomen. De levering zal eind 2021 / begin 2022 plaatsvinden.

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

Grondexploitatie

Het te verwachten resultaat op eindwaarde bedraagt circa € 5,7 miljoen voordelig. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar met € 0,2 miljoen. Het verschil ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt door de verkoop van drie middelgrote kavels in plaats van twee kavels, waardoor de kortingsregeling voor kavels boven de 850 m² niet wordt toegepast.

Risico's & kansen

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

Vooruitblik & mogelijke scenario's

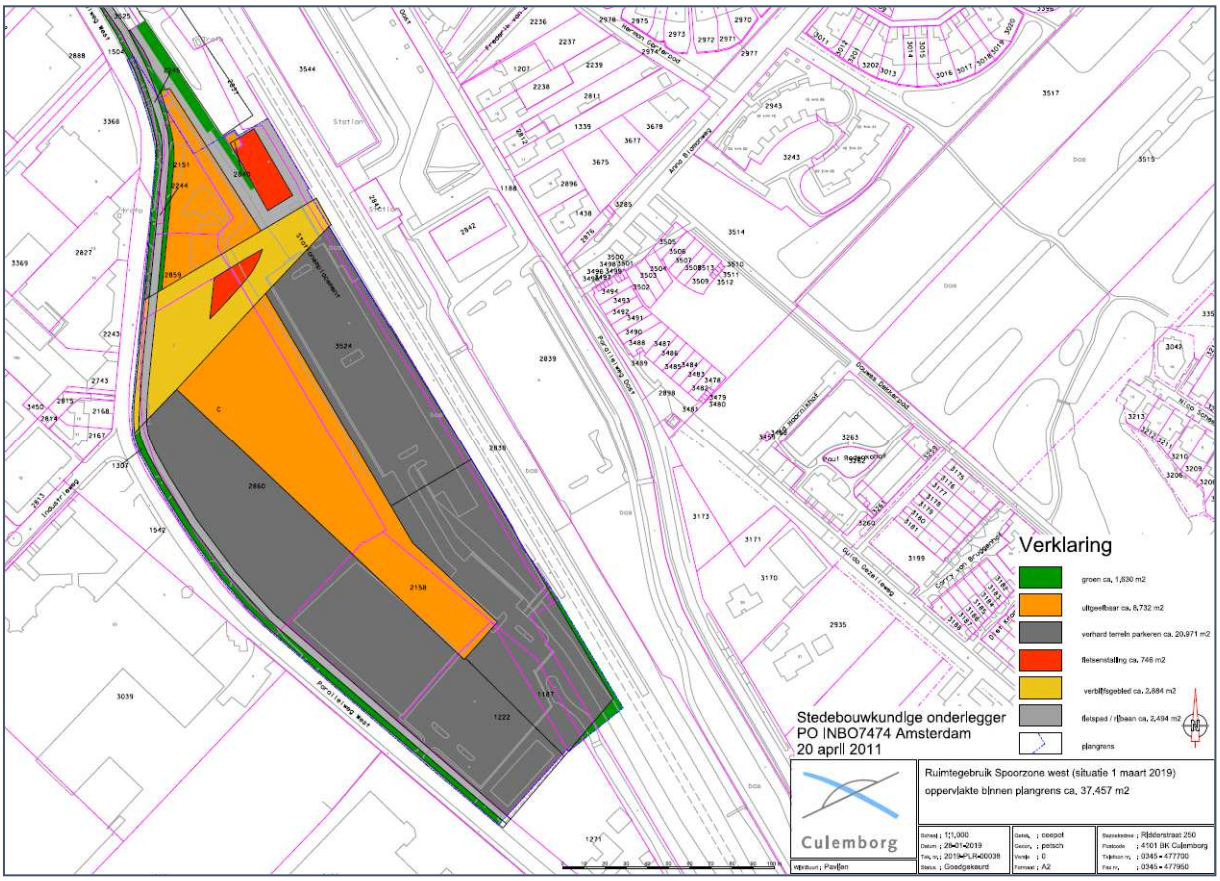
Het project wordt verder gerealiseerd zoals het eerder is vastgesteld.

3.2.4 Spoorzone-West (gemengd)

KERNGEGEVENS



> Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
> Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
> Startdatum:	19-05-2005	
> Einddatum:	31-12-2027	
> Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
> Projectleider:	B. Vellinga	
> Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens	*Totaal*	*Voortgang*
> Boekwaarde per 31-12-2020:	800.304	*nadelig*
> Kosten (EW):	4.719.401	68%
> Opbrengsten (EW):	3.213.764	74%
> Resultaat op eindwaarde:	1.505.637	*nadelig*
> Getroffen voorziening:	1.505.637	
> Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
> Gewogen nadelige risico's:	876.584	*nadelig*
> Gewogen voordelige risico's:	n.v.t.	



PROJECTBESCHRIJVING

Spoorzone-West betreft een stationslocatie met verouderde voorzieningen die plaats moeten maken voor andere functies: winkels, bedrijven en voorzieningen. Vanaf 2005 wordt met wisselende partijen samengewerkt aan de herontwikkeling van dit gebied. Vooruitlopend op de definitieve planvorming heeft de gemeente, in overleg met de NS en gebruikmakend van subsidiemogelijkheden, extra P+R-faciliteiten gerealiseerd in het gebied. Daarnaast is er het project Spoorzone Bereikbaarheid uitgevoerd. Met ontwikkelaar 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.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het programma bestaat uit maximaal 20.100 m² bruto vloeroppervlak (m² bvo) aan gemengde functies. Investment In den Eng heeft voor de eerste fase het idee om een Albert Heijn te realiseren en 400 m² winkelvloeroppervlakte aan het stationsplein te realiseren voor kleinschalige stationsgerelateerde detailhandel.

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

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

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde bedraagt circa € 1,5 miljoen nadelig. Dit is een verslechtering ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,35 miljoen. Dit is een gevolg van intensievere regie op ontwikkeling (hogere plankosten) en hogere faseringskosten (inflatie).

RISICO'S & KANSEN

Het risico is aanwezig dat het resultaat lager uitvalt door onder meer 1) hogere investeringen dan geraamd, 2) tegenvallende opbrengsten en 3) een grotere regierol voor de gemeente in de totstand-koming van het project.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

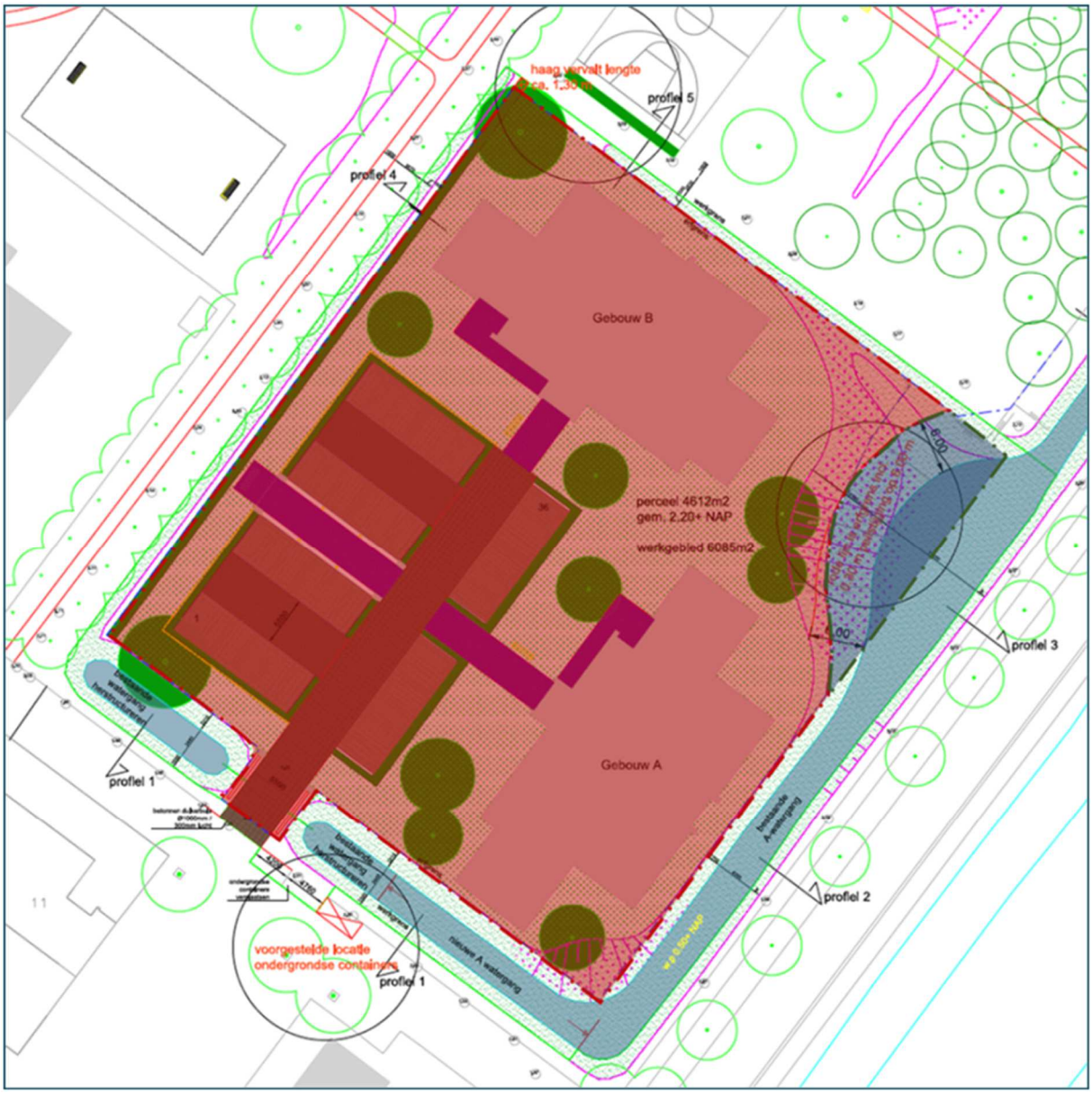
Er wordt gewerkt aan een overkoepelende visie op de gehele stationsomgeving (inclusief oostzijde en station). Parallel hieraan wordt onderzocht of wonen mogelijk is. Vooruitlopend op uitkomsten hiervan heeft de ontwikkelaar besloten de beoogde ontwikkeling voor de supermarkt meer zuidwaarts te verplaatsen op een manier die past bij het aanvullend beeldkwaliteitsplan. Met een bioscoop op de supermarkt was er voldoende programma om te starten met bouwen. Helaas is deze partij door Corona eind 2020 afgehaakt, waardoor nieuwe mogelijkheden onderzocht moeten worden. Daar wordt door alle partijen hard aan gewerkt.

3.2.5 ONS-locatie (woningbouw)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-2017	
>	Einddatum:	31-12-2021	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	S. Bosman	
>	Projectleider:	T van Rossum	
>	Planeconoom:	P. Schinkel	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2020	133.206	*voordelig*
>	Kosten (EW):	1.074.084	99%
>	Opbrengsten (EW):	1.200.000	100%
>	Resultaat op eindwaarde:	125.916	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Tussentijdse winstneming	125.061	
>	Boekwaarde na winstneming	8.145	*voordelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	geen	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	geen	*voordelig*



PROJECTBESCHRIJVING

Het betreft een voormalige schoollocatie die recent is vrijgekomen. In de overeenkomst en de recente aanvulling daarop is opgenomen dat AKM de sloop van het schoolgebouw, de inrichting van de buitenruimte, de aanpassing van de openbare watergangen en herontwikkeling met zeventien appartementen voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelt. In de OVK is opgenomen dat de ontwikkelaar alle handelingen inclusief de procedures om het appartementencomplex en de buitenruimte te realiseren voor haar rekening neemt. De gemeente ontvangt daarvoor de koopsom.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

De gemeenteraad heeft op 13 februari 2020 het bestemmingsplan en de bijbehorende kosten-/batenopstelling vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en de bouw in volle gang.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het totale programma bestaat uit 17 koopappartementen. Deze zijn op dit moment in de verkoop.

Ruimtegebruik

I. Plangebied	5.085	m²	
II. In andere exploitatie / Buiten beschouwing	0	m²	
III. Bruto exploitatiegebied	5.085	m²	100%
IV. Planstructuur	545	m²	11%
V. Te handhaven elementen	0	m²	0%
VI. Netto exploitatiegebied	4.540	m²	89%
uitgeefbaar	*4.540*	*m²*	*100%*

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten exploitatieresultaat op eindwaarde bedraagt circa € 0,1 miljoen voordelig. Ten opzichte van vorig jaar is het circa € 0,03 miljoen verbeterd o.a. door een lagere verwervingswaarde (inbreng tegen boekwaarde) en lagere plankosten.

RISICO'S & KANSEN

Er zijn geen projectspecifieke risico's.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

Het project loopt voorspoedig en zal naar verwachting eind 2021 worden afgerond.

3.3 PROJECTEN AFGESLOTEN IN 2020

Er zijn in 2020 geen projecten afgesloten.

4. FACILITEREND GRONDBELEID

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. Actief grondbeleid:

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, gedraagt de gemeente zich hier ook als privaatrechtelijke partij.
Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

3.1 Projecten in voorbereiding; projecten die worden voorbereid om aan de raad te worden voorgelegd ter vaststelling. De grondexploitatie is nog niet geopend. Voorbereidingskosten worden voorlopig apart geadministreerd en bij vaststelling van de grondexploitatie meegenomen als kostenpost.

3.2 Projecten in uitvoering; de raad heeft een grondexploitatie vastgesteld, waardoor het project feitelijk in uitvoering is genomen. Kosten en opbrengsten worden op dit complex geactiveerd. In de begroting staan deze projecten te boek als 'Bouwgronden in exploitatie'.

3.3 Projecten afgesloten in 2018; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2018 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'.

5. Samenwerkingsverbanden:

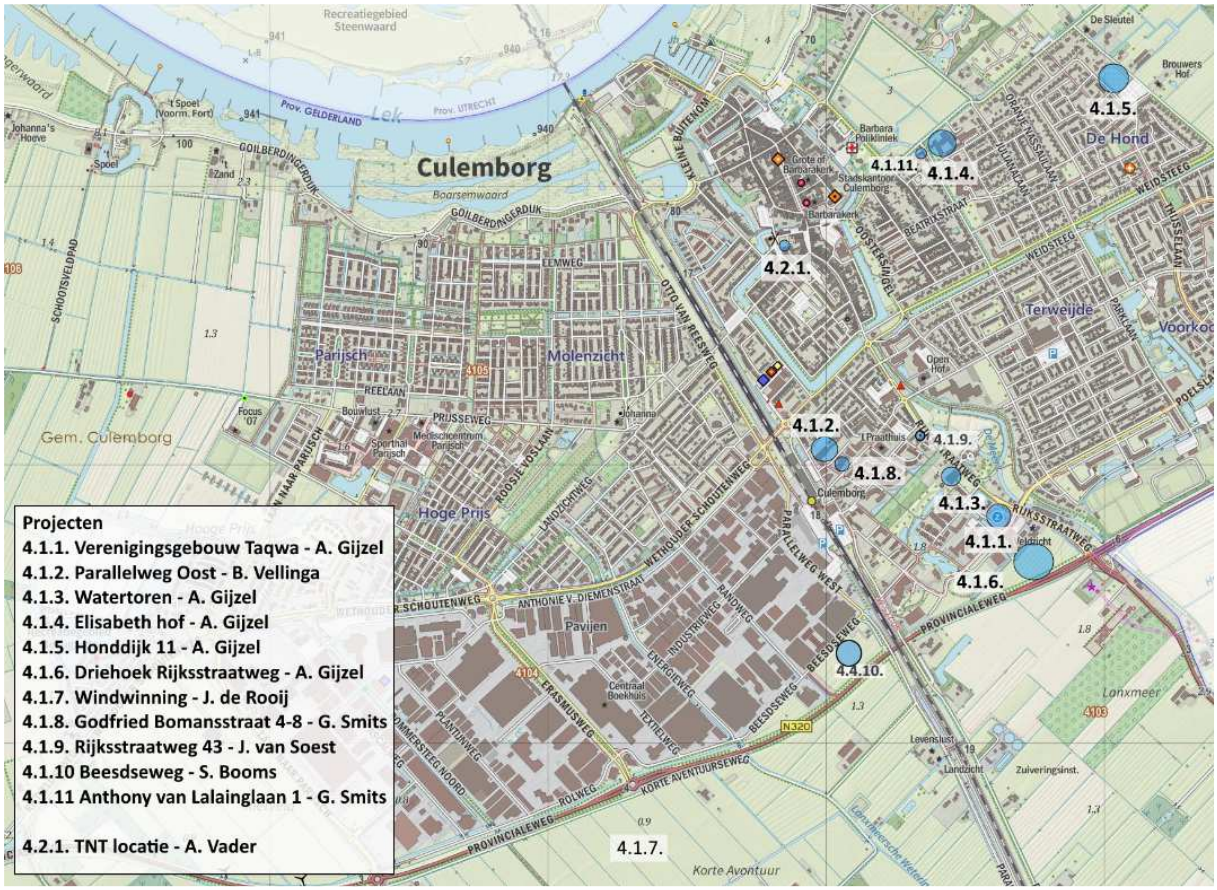
Soms gaat de gemeente voor uitvoering van een gebiedsontwikkeling een intensieve samenwerking aan met een derde. Daarbij wordt veelal een aparte rechtspersoon opgericht, waar gemeente en de partner beiden aandeel in hebben. Deze vorm van samenwerking wordt in de begroting verantwoord in de paragraaf 'verbonden partijen'.

6. Verspreide eigendommen:

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

FACILITAIRE PROJECTEN

In onderstaande kaart zijn de facilitaire projecten in voorbereiding en in uitvoering in de gemeente Culemborg weergegeven. De nummers in de kaart corresponderen met de indeling in hoofdstuk 4.



4.1 IN VOORBEREIDING

4.1.1 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.
Het moskeebestuur heeft zich inmiddels verenigd in de vereniging Taqwa. Zij hebben de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe moskee. Eind 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten. Begin 2021 zal een wijzigingsplan worden opgesteld en vergunning worden aangevraagd. De verwachting is dat met de bouw in 2022 gestart kan worden.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Anterieure overeenkomst
Kostenverhaal	Ontvangen

4.1.2 Parallelweg Oost (de Houtvijver)

De Parallelweg Oost 12-12A is in eigendom van Beshai. Aangrenzend liggen nog twee percelen braak waarvan één perceel in gemeentelijk bezit is. Beshai heeft het voornemen om op zijn percelen en zo mogelijk op de twee aangrenzende percelen woningbouw te realiseren. Het is de bedoeling dat de historische 'Houtvijver' een centrale plek in deze transformatie krijgt. Daarnaast wordt de planvorming beschouwd in relatie met het stationsgebied. In deze ontwikkeling blijkt parkeren van een complex onderwerp. Een bureau gaat hierover in 2021 advies over uitbrengen. In december 2018 is tussen Beshai en de gemeente een voorovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is tweemaal voor een jaar verlengd. De bijdrage is gedeeltelijk, conform afspraak, overgemaakt.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Voorovereenkomst verlengd
Kostenverhaal	Ontvangen

4.1.3 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 en de anterieure overeenkomst volgt in 2021. Het concept anterieure overeenkomst ligt klaar en zal in het voorjaar van 2021 langs het college gaan.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Voorovereenkomst verlengd
Kostenverhaal	Ontvangen

4.1.4 Elisabeth hof

Woonzorgcomplex Elisabeth hof is een verouderde voorziening die deels gesloopt is. Begin 2018 heeft KleurrijkWonen met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat een deel van de circa dertig te realiseren levensloopbestendige appartementen specifiek bestemd zijn voor bewoners met een zorgvraag. In 2019 is het plan aangepast. In het nieuwe plan worden 34 sociale huurappartementen gerealiseerd. De gemeente heeft met KleurijkWonen in het najaar van 2020 een anterieure overeenkomst afgesloten. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 11 februari 2021, waardoor er in het voorjaar van 2021 begonnen kan worden met de bouw.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Anterieure overeenkomst
Kostenverhaal	Ontvangen

4.1.5 Honddijk 11

Tuincentrum van den Hurk verhuist naar bedrijventerrein Pavijen V. Van den Hurk heeft voor de huidige locatie aan de Honddijk 11 een ontwikkelaar gevonden. De locatie aan de Honddijk 11 leent zich het beste voor woningbouw. Het nieuwe tuincentrum op Pavijen V zal naar verwachting in 2022 geopend worden. Dan kan met de ontwikkeling van de locatie Honddijk 11 gestart worden. Doel is om in 2021 een intentieovereenkomst te sluiten met Van den Hurk en de ontwikkelende partij.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Geen, gesprekken lopen
Kostenverhaal	Geen

4.1.6 Driehoek Rijksstraatweg

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. Doel is om in 2021 een intentieovereenkomst te sluiten met de ontwikkelende partijen. Deze overeenkomst hangt samen met de ontwikkeling van Honddijk 11 en de verkoop van een kavel op Pavijen V.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Geen, gesprekken lopen
Kostenverhaal	Geen

4.1.7 Windwinning

Het doel van het project 'Windwinning Culemborg' is om windmolens te bouwen om bij te dragen aan de energieambities van de gemeente Culemborg. In november 2017 heeft de gemeenteraad de Windvisie vastgesteld waarin is bepaald dat in Culemborg in principe onder voorwaarden ruimte is voor het realiseren van een tweede windpark. Eind februari 2019 heeft het college het principeverzoek goedgekeurd van Vrijstad Windwinning en Eneco voor de ontwikkeling en realisatie van windwinning.
Het voorontwerpbestemmingsplan is in oktober 2020 gepubliceerd. Mede naar aanleiding van de grote hoeveelheid reacties die dit heeft opgeroepen heeft de gemeenteraad bepaald dat de oorspronkelijke opzet gewijzigd moet worden. Het college treedt nu in overleg met de ontwikkelaars om te bezien of er een haalbaar alternatief plan kan worden ontwikkeld. De planning voor het vervolg is op dit moment (april 2021) onduidelijk.

De anterieure overeenkomst is goedgekeurd door het college, maar moet mogelijk gegeven het voorgaande worden gewijzigd. In de anterieure overeenkomst is onder andere een bedrag voor plankosten afgesproken. Verder zijn alle kosten en het risico voor rekening van de ontwikkelaar

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Anterieure overeenkomst
Kostenverhaal	Geregeld

4.1.8 Godfried Bomansstraat 4-8

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

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Nog geen overeenkomst
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.9 Rijksstraatweg 43

Er ligt een particulier initiatief om op deze locatie 4 woningen te realiseren. Voor het herontwikkelen van deze locatie is eind 2019 bij de ODR een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Van toepassing is het bestemmingsplan Lanxmeer. Plan is te zien als een erftransformatie-initiatief. Door middel van de uitgebreide procedure op grond van de Wabo kan hier van gemeentewege medewerking aan worden verleend. Dit project behelst het splitsen van de bestaande boerderij op deze plek in twee afzonderlijke wooneenheden en het realiseren van twee nieuwe woningen op het achtererf. Daarbij wordt ook een inrit aan de achterzijde gerealiseerd, waardoor een bestaande parkeerstrook moet worden aangepast. Via een anterieure overeenkomst die in voorbereiding is, worden de kosten verhaald. Dit betreft zowel plankosten als de kosten voor aanpassing van de parkeerstrook.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.10 Beesdseweg

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

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Nog geen overeenkomst
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.1.11 Anthony van Lalainglaan 1

Voor de locatie Anthony van Lalainglaan 1 is een vooroverleg gestart voor de sloop van het pand en de herbouw van 10-15 woningen op deze locatie. Er zijn nog geen overeenkomsten gesloten. Kostenverhaal zal worden toegepast als er meer randvoorwaarden bekend zijn.

Checklist planvorming	
Overeenkomst	Nog geen overeenkomst
Kostenverhaal	Nog niet ontvangen

4.2 In uitvoering

4.2.1 TNT locatie (de Molenaar)

Kerngegevens



> Ontwikkelingsvorm: Faciliterend grondbeleid
> Ontwikkelingsfase: In uitvoering
> Buurt:
> Startdatum: 2020
> Einddatum: midden 2021
Projectleider: A. Vader
> Boekwaarde 31-12-2020: € 38.673 (positief)

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

Projectbeschrijving

De Molenaar is een transformatielocatie waar het voormalige postkantoor gevestigd was. Ontwikkelaar DKVG Rotterdam heeft op deze locatie 15 koopappartementen met parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. Het appartementenblok is in overleg met de monumenten- / welstandscommissie zo vormgegeven dat bij de historische geleding van de panden in de binnenstad wordt aangesloten. De appartementen hebben ieder een warmtepomp en op het dak bevinden zich zonnepanelen.

Genomen besluiten & planologie

De ontwikkelaar heeft november 2018 de omgevingsvergunning ingediend. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden.

Programma & afzetplanning

Het programma bestaat uit 15 koopappartementen inclusief parkeerplaatsen op eigen terrein. De verkoop van de appartementen loopt.

Vooruitblik en mogelijke scenario's

De gemeente heeft in de Buiten Molenstraat een hemelwaterriool aangelegd en daar de bestaande woningen op aangesloten. De nieuwbouw is hier ook op aangesloten. De woningenzijn opgeleverd. Waarna door de gemeente de Buiten Molenstraat is heringericht.

4.3 PROJECTEN IN 2021 AF TE SLUITEN

4.3.1 Gelddijk

KERNGEGEVENS



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

- kosten worden via kostenverhaal in principe op de initiatiefnemer verhaald.

PROJECTBESCHRIJVING

KleurijjkWonen heeft haar woningen en garages gesloopt en de bodem gesaneerd. In het voorjaar van 2020 zijn de buizen voor de warmtepompen geboord. KleurrijkWonen heeft 29 zeer duurzame sociale huurwoningen gebouwd, waarvan ongeveer de helft levensloopbestendige woningen en de andere helft eengezinswoningen. Op het binnenterrein (voorheen garages) is een gemeenschappelijke tuin met de nieuwe bewoners aangelegd. De gemeente heeft een hemelwaterriool in de Gelddijk en de Blaasbalg aangelegd. De nieuwe woningen zijn daar op aangesloten.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

KleurrijkWonen was sinds 2015 met de gemeente in gesprek over het plan om haar complex 'Gelddijk' voor eigen rekening en risico te slopen en her te ontwikkelen. Eind 2015 heeft KleurrijkWonen het voornemen tot sloop en nieuwbouw per brief aan de gemeente kenbaar gemaakt. In respons heeft de gemeente besloten tot ondersteuning van dit voornemen. Begin 2018 is een beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen en heeft KleurrijkWonen in maart 2018 een exploitatie-overeenkomst afgesloten met de gemeente. Inmiddels is het bestemmingsplan gewijzigd, zijn de omgevingsvergunningen onherroepelijk en is de realisatie vrijwel afgerond.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

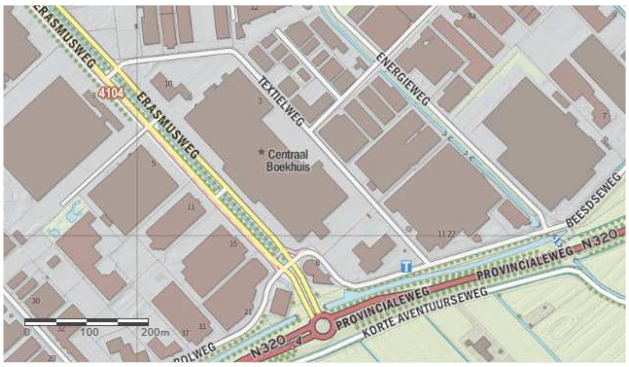
Het gerealiseerde programma bestaat uit twaalf levensloopbestendige- en zeventien eengezins-woningen. Op het binnenterrein zijn ook twintig parkeerplaatsen gerealiseerd. De bewoners van de gesloopte woningen hebben in een participatieavond en door middel van een enquête meegedacht over de invulling van de locatie. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. De binnentuin wordt samen met de bewoners ingericht.

VOORUITBLIK EN MOGELIJKE SCENARIO'S

Het bestemmingsplan Gelddijk is in januari 2020 onherroepelijk geworden. Het project zal eind 2021 worden afgesloten.

4.3.2 Centraal Boekhuis

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Faciliterend grondbeleid
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
>	Buurt:	
>	Startdatum:	2020
>	Einddatum:	eind 2021
	Projectleider:	A. Gijzel
>	Boekwaarde 31-12-2020:	€ 21.171 (negatief)

- projectrealisatie-overeenkomst gesloten.

PROJECTBESCHRIJVING

Het Centraal Boekhuis wil uitbreiding van het pand op de huidige locatie. De uitbreiding betreft de bouw van een bakkensysteem naast het huidige palletsysteem. Daarmee kan CB beter inspelen op de nieuwste ontwikkelingen die de markt vraagt.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

De gemeente heeft in 2019 een project-realisatieovereenkomst getekend met het Centraal Boekenhuis.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het programma bestaat uit het vergoten van de huidige locatie met gemechaniseerde magazijn van 30 meter hoog, 30 meter breed en 100 meter lang. De verwachting is dat op 1 april 2021 het nieuwe magazijn in gebruik genomen kan worden. Het Centraal Boekenhuis heeft in 2019 een overeenkomst gesloten met De Vries en Verburg van de bouw van het magazijn.

VOORUITBLIK EN MOGELIJKE SCENARIO'S

De verwachting is dat het magazijn in het voorjaar van 2021 in gebruik genomen kan worden. Plan zal eind 2021 worden afgesloten.

5. SAMENWERKINGSVERBANDEN

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. Actief grondbeleid:

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, gedraagt de gemeente zich hier ook als privaatrechtelijke partij.
Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

3.1 Projecten in voorbereiding; projecten die worden voorbereid om aan de raad te worden voorgelegd ter vaststelling. De grondexploitatie is nog niet geopend. Voorbereidingskosten worden voorlopig apart geadministreerd en bij vaststelling van de grondexploitatie meegenomen als kostenpost.

3.2 Projecten in uitvoering; de raad heeft een grondexploitatie vastgesteld, waardoor het project feitelijk in uitvoering is genomen. Kosten en opbrengsten worden op dit complex geactiveerd. In de begroting staan deze projecten te boek als 'Bouwgronden in exploitatie'.

3.3 Projecten afgesloten in 2018; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten, die eind 2018 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend grondbeleid:

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, maar voor een faciliterende rol. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht maakt de gemeente het voor initiatiefnemers mogelijk om op eigen grond een ontwikkeling te realiseren. De gemeentelijke rol beperkt zich voornamelijk tot het faciliteren van bestemmingsplanprocedures en de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut. De risico's van het project zijn in principe voor de initiatiefnemer.
De gemeente verhaalt de kosten van haar inspanningen en investeringen op initiatiefnemer. Daarvoor worden overeenkomsten afgesloten. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

4.1 Projecten in voorbereiding; de gemeente is in gesprek met initiatiefnemers om de voorgenomen ontwikkeling op haalbaarheid en wenselijkheid te onder-zoeken. Er worden in principe afspraken gemaakt om de gemeentelijke onderzoekskosten in deze fase op initiatiefnemer te verhalen.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), die strekt tot definitieve uitvoering van de plannen. In deze overeenkomst is het kostenverhaal tijdens de uitvoerings-fase geregeld. Kostenverhaal staat in de begroting verantwoord als 'vordering'.

5. Samenwerkingsverbanden:

Soms gaat de gemeente voor uitvoering van een gebiedsontwikkeling een intensieve samenwerking aan met een derde. Daarbij wordt veelal een aparte rechtspersoon opgericht, waar gemeente en de partner beiden aandeel in hebben. Deze vorm van samenwerking wordt in de begroting verantwoord in de paragraaf 'verbonden partijen'.

6. Verspreide eigendommen:

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

5.1 CV Parijsch

Het plan

In 1995 is de gemeente met Mourik Groot Ammers BV een samenwerkingsverband aangegaan om de wijk Parijsch te realiseren. Inmiddels loopt deze samenwerking ruim 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. Hierin zijn de al gerealiseerde delen (circa 300 woningen) weergegeven. In de gerealiseerde deelgebieden is de openbare ruimte nog niet in beheer aan de gemeente overgedragen. De stand van zaken betreffende de overige deelgebieden, de voorzieningenstrook en de hoofdplanstructuur is onder onderstaande afbeelding toegelicht. De verwachting is dat de verdere ontwikkeling nog circa 6 á 7 jaar gaat duren.



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

In deelgebied 1B zijn twee ontwikkelingen gaande:

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

In deelgebied 1C zijn verschillende ontwikkelingen gaande. In ontwerpsessies wordt op dit moment nader onderzocht wat en wanneer gerealiseerd gaat worden. Het totale plangebied betreft 64.311m².

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 bouwvergunning is verleend en start bouw is begin 2021.*
2. ***Architectenkavels.*** *Vier kavels zijn in aanbouw één woning is opgeleverd. Van de tien kavels zijn er 8 verkocht en twee in optie.*
3. ***Architectenkavel II.*** *15 Kavels zijn in verkoop, waarvan er op zes een optie is genomen.*
4. ***Moestuinwoningen.*** *Het aantal woningen en de positionering van de woningen staat nog niet vast.*
5. ***Sportveldwoningen.*** *Het programma bestaat uit maximaal vijftien woningen. Het plan is financieel nog niet rond. Er wordt opnieuw gekeken naar het programma.*
6. ***Het Prijssche Erf.*** *Ontwikkeling van Wonen a la Carte. De woningen worden in medeopdrachtgeverschap gerealiseerd. Planning start verkoop januari 2021 en start bouw september 2021.*

*In **deelgebied 2** zijn de veertien woningen van Wonen a la Carte opleverd.*
Deelgebied 2F ontwikkeld van Arnhem een tweetal appartementen blokken. Verkoop start begin 2020, start bouw 2e helft van 2021.
De ontwikkeling van deelgebied 3 bestaat uit twee fasen. In fase 1 zijn alle woningen opgeleverd en is er woonrijp gemaakt. Op dit moment wordt het groenplan verder uitgewerkt. In fase 2 zijn ook alle woningen verkocht.

Voor deelgebied 4 zijn nog geen plannen voorhanden. Het is de bedoeling dat er ontwerpsessies gaan plaatsvinden om te bepalen wat de mogelijkheden zijn. Voor de programmering wordt opnieuw naar de gemeentelijke woonvisie gekeken.

In deelgebied 5 zijn twee ontwikkelingen gaande:

1. ***Kop Forteneiland.*** *Het programma bestaat uit 67 woningen, waarvan veertien sociale koopwoningen. De eerste fase van 55 woningen is opgeleverd. Van de twaalf woningen uit de tweede fase zijn er tien verkocht, één woning onder optie en nog één woning is te koop. De bouw van de tweede fase is in september 2020 gestart.*
2. *Het westelijke deel bevat 117 woningen, met een uitbreidingsoptie van 15 vrije kavels. Ook deze ontwikkeling is opgesplits in twee fasen. Voor 95 woningen is de omgevingsvergunning in december 2020 aangevraagd. Verkoop is gestart in oktober 2020. Start bouw na mei 2021.*

De voorzieningenstrook bestaat uit drie ontwikkelvlekken:

- Voor het gebied ten oosten van de kerk wordt een ontwikkeling door KleurrijkWonen voorgestaan. Het programma bestaat uit circa 32 sociale woningen. De koopovereenkomst met Kleurrijk Wonen is ondertekend. De woningen worden bio-based (houtbouw) uitgevoerd.
- Het gebied ten westen van de kerk; Linawijs heeft aangegeven hier niet op afzienbare tijd te ontwikkelen. Voor dit gebied wordt een nieuwe ontwikkelstrategie gemaakt.
- Het gebied ten westen van de school zal in afstemming met de detailhandelsvisie en het winkelcentrum Parijsch verder uitgewerkt gaan worden. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen.

De hoofdplanstructuur bestaat uit de hoofdwegen-, hoofdgroen- en hoofdwaterstructuur van Parijsch. Het is de drager van het plan en vormt de contramal voor de verschillende woongebieden.

Ontwikkelvorm

De Publiek Private Samenwerking (PPS) waarin Mourik en de gemeente samenwerken kent de vorm van een commanditaire vennootschap (CV Parijsch). Mourik en de gemeente zijn commanditaire vennoten van deze CV. Bij commanditaire vennoten geldt dat de inbreng en aansprakelijkheid zich beperkt tot de inbreng van middelen. Alle beheerstaken worden belegd bij een beherend vennoot, waarvoor stichting Parijsch in het leven is geroepen. In 2015 heeft er een statutenwijziging plaatsgevonden die heeft geleid tot de structuur waarin nu gewerkt wordt.
Met de statutenwijziging is een raad van toezicht in het leven geroepen. Onder de raad van toezicht is een bestuur aangesteld. In zowel het bestuur als de raad van toezicht zijn Mourik en de gemeente vertegenwoordigd. Het bestuur heeft een onafhankelijke directeur aangetrokken die leiding geeft aan een eigen projectorganisatie. Besluitvorming binnen het bestuur gebeurt op basis van een 50/50 verhouding. De afspraken voor de verdeling van het ontwikkel resultaat zijn gebaseerd op het aantal ingebrachte vierkante meters grond in de CV Parijsch door Mourik (⅝) en de gemeente (⅜).

De gemeenteraad heeft bij de ontwikkeling van Parijsch een kaderstellende rol. Bij de oprichting van de CV Parijsch in 1995 en in de afgelopen jaren heeft de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen ingebracht bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst en diverse aanvullingen/-herzieningen daarop. Ook beslist zij over de middelen die door de gemeente geïnvesteerd worden (budgetrecht). Daarnaast stelt de gemeenteraad de structuurvisie, het bestemmingsplan en de beleidskaders van de gemeente vast. De CV en de stichting kunnen gezien worden als een uitvoerings-organisatie van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

De gemeenteraad heeft met een motie een evaluatie van de samenwerking ingezet. Deze evaluatie heeft een aantal verbeterpunten opgeleverd die het college en de raad hebben overgenomen. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld, dat in het najaar van 2019 met de raad is besproken. Vooruitlopend zijn quick wins doorgevoerd. In 2021 wordt de herziene Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Mourik en de C.V. aangeboden aan de Raad. In deze overeenkomst zijn de verbeterpunten opgenomen.

Gevolgen voor de gemeente

De CV Parijsch is een verbonden partij met een eigen grondexploitatie en risicoanalyse (paragraaf verbonden partijen in de jaarrekening). De risico's samenhangend met de door de gemeente verstrekte financiering van de CV Parijsch zijn beschreven in de paragraaf weerstandsvermogen van de jaarrekening en blijven hier buiten beschouwing.

Uit de evaluatie van de samenwerking in de CV Parijsch zijn aanbevelingen vastgelegd en doorgevoerd. Ook is de beslisstructuur vastgelegd en zijn er verschillende werkprocessen vastgelegd. Een belangrijk punt uit de evaluatie was meer transparantie over de financiën. Voor de gemeentelijke activiteiten in de samenwerking in de CV Parijsch is een kosten-/ batenopstelling gemaakt Parijsch-Zuid (geheim). Deze is 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 € 0,15 miljoen aan gewogen negatieve risico's en € 4,2 miljoen aan gewogen positieve risico's (optimalisaties).

6. VERSPREIDE EIGENDOMMEN

Alle projecten en activiteiten, die opgenomen zijn in de Grondbedrijfsfunctie, zijn te verdelen in vier categorieën. Hieronder een toelichting op deze indeling. De nummering hieronder correspondeert met de hoofdstukindeling van dit stuk.

3. Actief grondbeleid:

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, gedraagt de gemeente zich hier ook als privaatrechtelijke partij.
Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

3.1 Projecten in voorbereiding; projecten die worden voorbereid om aan de raad te worden voorgelegd ter vaststelling. De grondexploitatie is nog niet geopend. Voorbereidingskosten worden voorlopig apart geadministreerd en bij vaststelling van de grondexploitatie meegenomen als kostenpost.

3.2 Projecten in uitvoering; de raad heeft een grondexploitatie vastgesteld, waardoor het project feitelijk in uitvoering is genomen. Kosten en opbrengsten worden op dit complex geactiveerd. In de begroting staan deze projecten te boek als 'Bouwgronden in exploitatie'.

3.3 Projecten afgesloten in 2018; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten, die eind 2018 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend grondbeleid:

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, maar voor een faciliterende rol. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht maakt de gemeente het voor initiatiefnemers mogelijk om op eigen grond een ontwikkeling te realiseren. De gemeentelijke rol beperkt zich voornamelijk tot het faciliteren van bestemmingsplanprocedures en de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut. De risico's van het project zijn in principe voor de initiatiefnemer.
De gemeente verhaalt de kosten van haar inspanningen en investeringen op initiatiefnemer. Daarvoor worden overeenkomsten afgesloten. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

4.1 Projecten in voorbereiding; de gemeente is in gesprek met initiatiefnemers om de voorgenomen ontwikkeling op haalbaarheid en wenselijkheid te onder-zoeken. Er worden in principe afspraken gemaakt om de gemeentelijke onderzoekskosten in deze fase op initiatiefnemer te verhalen.

4.2 Projecten in uitvoering; er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten (en door de raad bekrachtigd), die strekt tot definitieve uitvoering van de plannen. In deze overeenkomst is het kostenverhaal tijdens de uitvoerings-fase geregeld. Kostenverhaal staat in de begroting verantwoord als 'vordering'.

5. Samenwerkingsverbanden:

Soms gaat de gemeente voor uitvoering van een gebiedsontwikkeling een intensieve samenwerking aan met een derde. Daarbij wordt veelal een aparte rechtspersoon opgericht, waar gemeente en de partner beiden aandeel in hebben. Deze vorm van samenwerking wordt in de begroting verantwoord in de paragraaf 'verbonden partijen'.

6. Verspreide eigendommen:

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

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

6.1.1 Hart van Nieuwstad

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

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

Vooruitlopend op de realisatie van de woningen zijn het parkeerterrein en de speelplaatsen aan de Mariahof in 2013 aangelegd. In 2020 is er een koop- en realisatieovereenkomst afgesloten met een ontwikkelaar. De woningen zijn vrijwel gereed en zijn medio april opgeleverd. De herinrichting van de openbare ruimte aan de Boerenstraat en Jerusalem is in handen van de gemeente. Voor deze werkzaamheden is een restwerkbudget beschikbaar gesteld.

6.1.2 Jan van Riebeeckstraat

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

6.1.3 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt)

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

6.1.4 Voorkoop (voormalige schoollocaties)

Enkele jaren geleden zijn in Voorkoop de Prins Willem Alexanderschool en de basisschool Kaardebol samengevoegd in een brede school. De achtergebleven gebouwen zijn, inclusief de Vrijstadhal gesloopt. In afwachting van transformatie heeft de gemeente ingestemd met het tijdelijke gebruik door omwonenden.

6.1.5 Veerweggebied

Het Veerweggebied ligt buitendijks tussen de Lek, de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch, de Veerweg en de binnenstad. In het verleden is de locatie betrokken geweest bij de (her)ontwikkeling van het rivierfront. Ondanks dat het gebied buitendijks ligt en valt onder de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (voorheen Rivierenwet 1908) en mag er gebouwd worden.

Bij een transformatie van deze locatie moet er echter wel rekening gehouden worden met onder meer een zware en grote bodemvervuiling, andere milieuaspecten en het feit dat verschillende verenigingen in het gebied gehuisvest zijn.

BIJLAGE: DEFINITIES

BOEKWAARDE

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

Brug wordt aangelegd in 2023

Einddatum exploitatieberekening.....: 31 december 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