Raadsvoorstel

Onderwerp:	Voorbereidingskrediet Stationskwartier 2025
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	17 december 2024
Behandelend ambtenaar:	Bouke Vellinga, Peter Schinkel
Registratienummer:	GZDGCB1694936/1694937

Inleiding

Vanaf maart 2023 is gewerkt met het voorbereidingskrediet dat toen is aangevraagd voor dat jaar. We hebben voor 2024 geen nieuw krediet hoeven aanvragen. Voor 2025 is er wel weer nieuw krediet nodig voor de verdere planvorming.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 1.700.000 voor plan- en apparaatskosten in 2025 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het Stationskwartier.
2. De kosten van het voorbereidingskrediet voor het Stationskwartier als immateriële vaste activa op te nemen op de balans.

Argumenten

1.1 Na ruim anderhalf jaar heeft het krediet uit maart 2023 aanvulling nodig.
Bij het vaststellen van de concept- en definitieve gebiedsexploitatie in 2022 en 2023 is het voorbereidingskrediet in beeld gebracht. Daarvoor heeft de raad totaal € 2,6 miljoen budget beschikbaar gesteld. We hebben de (financiële) voortgang en de prognose van het beschikbaar gestelde budgetten in het MPG 2024 deel II, H5 (1440981/1316131) verantwoord. In 2022 en 2023 hebben we € 1,55 miljoen van het budget benut en verantwoord. Ondertussen zijn ook delen van subsidies binnengekomen. Daarmee hadden we bij aanvang van 2024 nog € 1,05 miljoen ruimte. In de najaarsrapportage is voor 2024 een aanvullend krediet van € 200.000 gevraagd. Voor 2025 vragen we voorbereidings-krediet aan met dit raadsvoorstel.

1.2 Zo kan de programmaorganisatie de diverse projecten blijven voortzetten en de nodige onderzoeken uitvoeren.
Vaststellen van het voorbereidingskrediet zorgt ervoor dat we voortgang kunnen blijven maken om naast de oostzijde van het station ook aan de westzijde tot concrete woningbouw te komen. Een breed professioneel team van in- en externen werkt hier hard aan. Niet alles is daarin even zichtbaar voor de buitenwereld, maar is wel noodzakelijk om zorgvuldig de plannen voor te bereiden. Binnen de nieuwe omgevingswet, en binnen onze financiële draagkracht. Wat zijn concrete zaken waaraan wordt gewerkt in 2025?

Nu het masterplan is vastgesteld is de volgende grote stap het maken van een omgevingsplan dat de functie wonen mogelijk maakt. Een omvangrijke opdracht voor een in te huren bureau, die alle verplichte onderzoeken moet uitvoeren, de mer-beoordeling doen, het omgevingsplan schrijven en in procedure brengen. De uitwerking van het organiseren van de energie en mobiliteit ('de governance') is een andere omvangrijke opdracht waar we in 2025 grote stappen willen zetten. Ondertussen vorderen de gesprekken met ondernemers over hun toekomst in hun eigen tempo, zijn gesprekken met ontwikkelaars gaande en gaan we een begin maken met Nota's van Uitgangspunten voor de eerste deelgebieden. Andere uitwerkingen voor komend jaar zijn de variantenuitwerking van de onderdoorgang, de P+R, de aansluiting N320, openbare ruimte en wegen, governance van de hubs, sociaal ontwerp, water en groen, en het verfijnen van de gebiedsexploitatie.

2.1 De in de voorbereidingsfase gemaakte plan- en apparaatskosten blijven, bij het openen van de grond-exploitatie, ook ten laste komen van de gebiedsontwikkeling in het Stationskwartier.

Conform de BBV notitie Grondbeleid 2023 worden voorbereidingskosten maximaal vijf jaar geactiveerd - onder de immateriële vaste activa - als kosten voor onderzoek en ontwikkeling en maken ze na het vaststellen van de grondexploitatie onderdeel uit van de grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 In de gebiedsexploitatie is rekening gehouden met een in tien jaar aflopend budget voor plankosten. Door de langdurige grotere regierol die de gemeente neemt in het programma zou er op termijn aanvullend budget nodig kunnen zijn.

We kiezen in het Stationskwartier voor een grote regierol met een actievere grondpolitiek met daarbij veel aandacht voor het effect van de ontwikkeling op de ondernemers op Pavijen. We zetten daar veel capaciteit op in.

Ook nemen we het voortouw in het realiseren van de OV-hub (waar later deels subsidies tegenover staan). De OV-hub is geen onderdeel van de gebiedsexploitatie, maar van de bovenwijkse voorzieningen (GVVP). Het invulling geven aan de hoge ambities voor energie en mobiliteit, waar het onderwerp "netbewust bouwen" is bijgekomen, is complexer gebleken dan jaren geleden geschat. Dit heeft een grote impact op de programmaorganisatie, die daardoor op onderdelen zwaarder is bemenst dan voorzien. Energie en mobiliteit zijn geen onderdeel van de gebiedsexploitatie en worden later in aparte businesscase(s) ondergebracht. Hoewel de OV-hub, en energie en mobiliteit, geen onderdeel van de gebiedsexploitatie Stationskwartier zijn, zijn de voorbereidingskosten wel in het voorstel meegenomen.
Er is ook meer inhuur omdat een kleinere gemeente zoals Culemborg op een aantal benodigde expertises voor dit programma veel concurrentie ondervindt voor het aantrekken van gekwalificeerd personeel. Tot slot is de schaarste van hoog gekwalificeerd personeel in de markt flink toegenomen, met hogere tarieven als gevolg. We maken daardoor meer initiële kosten dan bedacht bij de start van het programma.

We liggen met de ontwikkeling van het Stationskwartier goed op koers. Het voorbereidingskrediet 2025 leidt tot een beperkte toename van het exit-risico van de gebiedsexploitatie. Dit hebben we meegenomen in het verloop van de reserve, waarin de financiële ruimte aanwezig is om dit op te vangen.

In de komende fase gaan we steeds meer werken met aparte projectbudgetten en sturing voor de deelprojecten en de OV-hub.

2.1 We monitoren de beschikbare middelen in de reserve grondexploitatie om de kosten van het voorbereidings-krediet eventueel ook na de termijn van vijf jaar te kunnen dekken.

Indien de raad na vijf jaar besluit om voor het Stationskwartier een grondexploitatie vast te stellen, zal (conform BBV notitie grondbeleid 2023) voor de gemaakte kosten een voorziening worden ingesteld. De kosten van het voorbereidingskrediet zullen in die situatie ten laste van de reserve grondexploitatie worden gebracht.

Met de huidige inzichten in het verloop van de reserve grondexploitatie verwachten we dat, in dat geval, deze kosten kunnen worden afgedekt door de reserve grondexploitatie. In de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) 2025

die u medio 2025 ter vaststelling wordt aangeboden, wordt een volledig geactualiseerd verloop van de reserve grondexploitatie opgenomen.

Kosten, Baten, Dekking

De plankosten, onderdeel van een voorbereidingskrediet maken onderdeel uit van de toekomstige gebiedsexploitatie Stationskwartier en hebben daarmee geen effect op het begrotingssaldo. Na het verfijnen van het masterplan zal deze aan de raad worden voorgelegd om hiervoor een grondexploitatie vast te stellen.

Bij de argumenten en kanttekeningen in dit voorstel hebben we aangegeven welke (wettelijke) BBV voorschriften hierbij van toepassing zijn en welke consequenties dit heeft voor de reserve grondexploitatie na de termijn van vijf jaar.

Personele en/of Juridische gevolgen

Het mogelijk maken van een ontwikkeling in het Stationskwartier op deze schaal vraagt om een volwaardige projectorganisatie, die met dit voorbereidingskrediet op vereiste sterkte kan blijven.

Communicatie en Burgerparticipatie

Over dit onderwerp vindt geen communicatie en participatie plaats.

Bijlagen:

Geen.

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1694936/1694937

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 1.700.000 voor plan- en apparaatskosten in 2025 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het Stationskwartier.
2. De kosten van het voorbereidingskrediet voor het Stationskwartier als immateriële vaste activa op te nemen op de balans.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 30 januari 2025.

De griffier
D. van der Harst

De voorzitter
G. van Grootheest