Gemeente Culemborg

MPG 2025

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Deel II - Projecten & Activiteiten

Culemborg

Versie 20 mei 2025

Colofon

Opdrachtbeschrijving: **Meerjaren Programma Grondexploitatie 2025**

Opdrachtgever:

bestuurlijk Portefeuille Grondzaken
M. Peters (wethouder)

ambtelijk Programma Stedelijke Ontwikkeling
T. Versloot - Martens (teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling)

Opdrachtnemer:

auteurs S. van de Grootevheen (planeconoom)
W. de Blok (planeconoom)

contactpersoon S. van de Grootevheen
E s.van.de.grootevheen@culemborg.nl
T 0345 - 477 700

Zaaknummer: GZDGCB 1742156/ 1979160

Versie: Definitief

Openbaarheid Deze rapportage is openbaar.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

2. MARKTBESCHOUWING 5
2.1 Marktruimte 5
2.1.1 Vraag naar woningen 5
2.1.2 Vraag naar commerciële voorzieningen 6
2.2 Productie 7
2.2.1 Productie van woningen 7
2.2.2 Realisatie van woningen 7
2.2.3 Lange termijn ontwikkeling woningbouw 7
2.2.4 Productie van bedrijventerrein 8
2.2.5 Realisatie van maatschappelijke initiatieven 8

3. ACTIEF GRONDBELEID 9
3.1 Projecten in voorbereiding 10
3.1.1 Jan van Riebeeck 10
3.2 Projecten in uitvoering 11
3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein) 11
3.2.2 Lanxmeer (gemengd) 13
3.3 Projecten afgesloten in 2024 15

4. FACILITEREND GRONDBELEID 16
4.1 Projecten in voorbereiding 18
4.1.1 Prijsseweg 16 18
4.1.2 Venusstraat 2-12 18
4.1.3 Prijsseweg 14 18
4.1.4 Parallelweg Oost 21 18
4.1.5 Tollenstraat 16-18 en Achterstraat 18
4.1.6 Goilberdingerdijk 51 19
4.2 Projecten in uitvoering 19
4.2.1 Rijksstraatweg 43 19
4.2.2 Driehoek Rijksstraatweg / N320 (‘De Rijksrand’) 19
4.2.3 Honddijk 11 (‘Hondshoven’) 19
4.3 Projecten afgesloten in 2024 20
4.3.1 Verenigingsgebouw Taqwa 20
4.3.2 Watertoren / Pomphuis 20
4.3.3 Varkensmarkt 10 20

5. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING 21
5.1.1 Programma Stationsomgeving 22
5.2 Projecten in voorbereiding 26
5.2.1 De Houtvijver (facilitair) 26
5.2.2 Spoorzone-West II (facilitair) 26
5.3 Projecten in uitvoering 26
5.4 Projecten afgesloten in 2024 26
5.5 Inbreng / aankoop grond & opstallen 27
5.5.1 Industrieweg 2b / Randweg 14 (v/h Gispen locatie) 27
5.5.2 Parallelweg West 4 27
5.5.3 Beesdseweg 7 (v/h Carrier locatie) 27
5.5.4 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt) 27

6. SAMENWERKINGSVERBANDEN 28
6.1.1 CV Parijsch 29

7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN 31
7.1.1 Jan van Riebeeckstraat 32
7.1.2 Voorkoop (voormalige schoollocaties) 32
7.1.3 Veerweggebied 32

BIJLAGE: DEFINITIES 33

1. INLEIDING

Voor u ligt de editie 2025 van het meerjarenprogramma grondexploitatie (MPG) van de gemeente Culemborg. Dit document wordt jaarlijks opgesteld en ter vaststelling aan het gemeentebestuur voorgelegd. In dit stuk wordt een uiteenzetting gegeven van de activiteiten van de Grondbedrijfsfunctie van de gemeente Culemborg, zowel in financieel–economische zin alsook in het bijbehorende risicoprofiel. Op basis van de politieke opdrachten, de bekende risico's en de inschatting van de vastgoedmarkt, geeft dit MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de in ontwikkeling zijnde complexen.

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

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

Voor u ligt **deel II ('Projecten en activiteiten')**. Dit is eigenlijk de onderlegger voor deel I en gaat dieper in op de individuele projecten en activiteiten van de grondbedrijfsfunctie. Na een algemene beschouwing hoe de verhouding tussen vraag en aanbod zich ontwikkelt binnen onze gemeente, wordt per project toegelicht wat we realiseren, wat de voortgang is, welk financiële resultaat we naar verwachting gaan bereiken en met welke risico's we rekening houden. Alle exploitatieberekeningen zijn op peildatum 1 januari 2025 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De gepresenteerde cijfers leveren hiermee het best mogelijke inzicht, dat op dit moment te geven is. U kunt dit deel II beschouwen als een projectenboek.

De portefeuille aan projecten en activiteiten kent een primaire indeling die een relatie heeft met het ruimtelijke proces, het (soort) financiële risico en de sturingswaarde voor de gemeente. De structuur van de portefeuille herkent u in de inhoudsopgave van dit deel. U vindt de projecten en activiteiten hier gesorteerd naar de categorieën:

- Actief grondbeleid
- Facilitair grondbeleid
- Integrale gebiedsontwikkeling
- Samenwerkingsverbanden
- Verspreide eigendommen

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

2. MARKTBESCHOUWING

2.1 Marktruimte

Om meer inzicht te geven in de marktontwikkelingen van woningen en commerciële voorzieningen is gebruik gemaakt van de meest recente prognoses van de provincie Gelderland, het CBS, regio Rivierenland, ABN AMRO, RaboResearch, ING, Bouwkostenkompas en NVM. We volgen de ontwikkelingen op de markt. Hieronder zijn de verwachte ontwikkelingen per markt (eind maart 2025) weergegeven.

Vastgoedontwikkelingen staan nog steeds onder druk door stijgende bouwkosten[1] .Daar tegenover staat dat de verkoopprijzen van woningen fors zijn gestegen, mede als gevolg van dalende hypotheekrente.

Het consumentenvertrouwen kwam in januari 2025 net zo negatief als het consumentenvertrouwen in januari 2024, namelijk -28[2]. In december 2024 was dit nog -26. In de maand daaropvolgend verslechterde het consumentenvertrouwen nog verder, toen kwam het consumentenvertrouwen namelijk uit op -32[3]. **Hierbij verslechterde zowel het oordeel van de consumenten over de economische situatie van de afgelopen twaalf maanden als het oordeel van consumenten over de economische situatie voor de komende twaalf maanden.** Niet alleen het consumentenvertrouwen daalt, maar ook de koopbereidheid kwam in februari uit op -17, terwijl dit in januari nog uitkwam op -14.

2.1.1 Vraag naar woningen

Het CBS[4] laat zien dat de prijzen voor koopwoningen in januari 2025 11,5 procent hoger ligt dan in januari 2024. In de eerste maand van 2025 stegen de prijzen voor koopwoningen met 1,6 procent. Ook is het aantal transacties van bestaande koopwoningen weer licht toegenomen ten opzichte van de jaar op jaar vergelijking. **Deze toename laat zien dat de vraag naar woningen stijgt.** In onderstaande alinea's wordt een toelichting gegeven op de marktontwikkelingen vanuit verschillende perspectieven.

De Woningmarktmonitor van de ABN AMRO laat zien in de rapportage van 16 januari 2025 dat de woningmarkt weer langzaam op gang komt. Een van de redenen die wordt genoemd is dat dankzij het verruimen van de leennormen voor het afsluiten van een hypotheek huizenkopers meer kunnen lenen in 2025[5]. Dit in combinatie met de dalende hypotheekrentes en gestegen lonen in 2024, verbeterde de woningmarkt eind 2024. Deze factoren hebben echter als gevolg dat de druk op betaalbaarheid zich verder ontwikkelt. Anderzijds zorgt nieuwbouw voor een toename in het woningaanbod. ABN AMRO stelt hiermee een verwachting van een stijging in prijzen van 7 procent, en een stijging van in transacties van 2,5 procent.

RaboResearch stelt in haar economisch kwartaalbericht van maart 2025 dat door de stijgende lonen, lage werkloosheid en soepele leennormen de vraag naar woningen in 2024 groot was. Ook voor 2025 wordt verwacht dat de vraag hoog blijft, ook vanwege het achterblijven van de woningbouw[6]. Dit leidt tot een grotere vraag dan het aanbod van koopwoningen. Het verwachte woningtekort loopt in 2025 op naar 5,1%. In het afgelopen jaar stegen de transacties in de woningmarkt met 13%, voornamelijk vanwege het 'uitponden' van voormalige

[1] Bouwkostenkompas (2025). *Indexcijfers bouwkosten woningbouw.* Geraadpleegd op 02 april 2025, van https://www.bouwkostenkompas.nl

[2] CBS (2025, 23 januari). *Vertrouwen consumenten verslechtert opnieuw.* Geraadpleegd op 01 april 2025, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/04/vertrouwen-consumenten-verslechtert-opnieuw

[3] CBS (2025, 20 februari). *Vertrouwen consumenten glijdt verder weg.* Geraadpleegd op 01 april 2025, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/vertrouwen-consumenten-glijdt-verder-weg

[4] CBS (2025, 21 febuari). *Koopwoningen in januari 11,5 procent duurder dan jaar eerder.* Geraadpleegd op 01 april 2025, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/koopwoningen-in-januari-11-5-procent-duurder-dan-jaar-eerder#:~:text=Prijzen%20koopwoningen%20stijgen%20met%201,daalde%20de%20prijsindex%20enige%20tijd.

[5] ABN AMRO (2025, 16 januari). *Huizenprijzen stijgen naar verwachting met 7 procent in 2025 en 3 procent in 2026.* Geraadpleegd op 01 april 2025, van https://www.abnamro.com/nl/nieuws/huizenprijzen-stijgen-naar-verwachting-met-7-procent-in-2025-en-3-procent-in

[6] RaboResearch (2025, 12 maart). *Kwartaalbericht Woningmarkt: nóg hogere huizenprijzen en meer woningverkopen in het verschiet.* Geraadpleegd op 02 april 2025, van https://www.rabobank.nl/kennis/d011469462-kwartaalbericht-woningmarkt-nog-hogere-huizenprijzen-en-meer-woningverkopen-in-het-verschiet

huurwoningen. Deze ontwikkeling heeft het afgelopen jaar bijgedragen aan het herstel van het aanbod in het betaalbare segment, voornamelijk voor starters. Deze ontwikkeling zet zich verder voort in 2025. **Met de ontwikkelingen van 2024 en de verwachte ontwikkelingen van 2025 verwacht RaboResearch dat er voor 2025 een prijsstijging is van gemiddeld 8,6%. Voor 2026 wordt een lagere prijsstijging verwacht, namelijk 5,7%.**

De ING bank verwacht een stijging van 10% in het woningaanbod in 2025 en een stijging in de prijzen van 5,5%, dit is een minder sterke stijging dan in 2024. In vergelijking met RaboResearch en de ABN AMRO stelt ING bank dat dit komt door het groei in aantal huishoudens, stijgende lonen en stabiele rentes**. De ING bank stelt dat het aanbod in koopwoningen ruimer wordt, waardoor een meer dynamische markt dan vorig jaar wordt verwacht**[7]**.**

Uit de regionale analyse van NVM voor Zuidwest-Gelderland van Q4 2024 laat zien dat het aantal verkopen in de jaar op jaar vergelijking is gestegen met 20,7 procent. De prijs van verkochte woningen is toegenomen met 11,7 procent**. Het aanbod neemt daarentegen in de jaar op jaar vergelijking af (16,8 procent), terwijl de vraagprijzen zijn gestegen met 9 procent**. Deze ontwikkeling komt voort uit de krapte die ontstaat die de prijs laat stijgen (NVM, 2024)[8]. De transactieprijzen zijn het afgelopen jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in de gemeente Culemborg (CBS, 2025)[9].

2.1.2 Vraag naar commerciële voorzieningen

Momenteel betreft Pavijen V de enige locatie waar grootschalige bedrijven zich kunnen vestigen. Met de vaststelling van het Transitie- en transformatieplan Pavijen op 10 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Culemborg besloten om de laatste kavels op Pavijen V te reserveren voor lokale bedrijven die moeten verplaatsen. Dit betekent dat er momenteel, ondanks dat er interesse is, geen ruimte is voor bedrijven van buiten Culemborg om zich te vestigen in Pavijen V.

[7] ING (2025, januari 15). *Flink meer woningverkopen met hgoere huizenprijzen in 2025.* Geraadpleegd op 02 april 2025, van https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/flink-meer-woningverkopen-met-hogere-huizenprijzen-in-2025#:~:text=Flink%20meer%20woningverkopen%20met%20hogere%20huizenprijzen%20in%202025&text=ING%20Research%20verwacht%2010%25%20meer,grote%20huizenprijsstijging%20dan%20vorig%20jaar.&text=%2C%20hogere%20lonen%20en%20het%20positievere%20sentiment.

[8] NVM (2024). *Woningtransacties Q4 2024, ragionale analyse COROP-regio Zuidwest-Gelderland.* Geraadpleegd op 02 april 2025 van https://www.nvm.nl/media/kwkfvvlm/regionale-analyse-regio-zuidwest-gelderland-4e-kwartaal-2024.pdf?_gl=1*1gs4qk*_up*MQ..*_ga*MjM0ODQwNDQuMTc0MzU3NzMxMA..*_ga_JKVCRJCQ0N*MTc0MzU3NzMxMC4xLjAuMTc0MzU3NzMxMC4wLjAuMA

[9] CBS (2025, 21 februari). *Huizenprijzen in bijna alle gemeenten gestegen.* Geraadpleegd op 02 april 2025, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/huizenprijzen-in-bijna-alle-gemeenten-gestegen

2.2 Productie

2.2.1 Productie van woningen

De gemeente Culemborg houdt een overzicht bij van de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn en de mogelijk toekomstig te ontwikkelen locaties. De volgende tabel laat het productieoverzicht zien dat er in de periode 2015 tot en met 2024 2.284 nieuwbouwwoningen bruto zijn toegevoegd, hiervan zijn er 155 in 2024 toegevoegd. Van 2025 t/m 2030 staan er (zonder de Stationsomgeving) 1.282 woningen geprogrammeerd. In deze tabel zijn de woningen van de Stationsomgeving (1.150 woningen tot en met 2030) in een aparte categorie opgenomen. De woningaantallen daarvan liggen nog niet vast omdat de ontwikkeling van dit project zich nog in een heel vroeg stadium bevindt.

Gemeentelijk woningbouw programma	Programma							Periode		Totaal
	2015 t/m 2024	nog te realiseren								
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2015 t/m 2030	2031 t/m 2040	
I. Actief grondbeleid	192	51	49	-	30	11	-	333	-	333
Lanxmeer	*46*	*51*	-	-	*30*	*11*	-	*138*	-	*138*
Sprokkelenburg	*26*	-	-	-	-	-	-	*26*	-	*26*
Overig	*120*	-	*49*	-	-	-	-	*169*	-	*169*
II. Facilitair grondbeleid	912	19	324	235	257	87	20	1.854	300	2.154
Facilitair	*912*	*19*	*324*	*235*	*257*	*87*	*20*	*1.854*	*300*	*2154*
III. Verbonden partijen	1.180	100	69	30	-	-	0	1.379	-	1.379
CV Parijsch	*1.180*	*100*	*69*	*30*	-	-	-	*1.379*	-	
IV. Integrale Gebiedsontwikkeling	-	-	-	250	300	300	300	1.150	1.850	3.000
Stationsomgeving	-	-	-	*250*	*300*	*300*	*300*	*1.150*	*1.850*	*3000*
Bruto toevoeging nieuwbouw	2.284	170	442	515	587	398	320	4.716	2.150	6.866
Af: onttrekking / sloop	335							*335*	-	335
Netto toevoeging woningbouw	1.949	170	442	515	587	398	320	4.381	2.150	6.531

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

2.2.2 Realisatie van woningen

De gemiddelde historische jaarproductie van zowel gemeentelijke als particuliere projecten in de periode 2015 t/m 2024 is circa 110 woningen. De gemiddelde jaarproductie van CV Parijsch (samenwerkingsverband) in dezelfde periode is gemiddeld circa 118 woningen. Met het programma woningbouwopgave werken we aan een verhoging van de productie per jaar (startnotitie Woningbouwopgave 128923/133375).

Een totaaloverzicht van de woningmarktcijfers van Culemborg is weergegeven in de Informatienotitie Wonen 2025. De gemeenteraad zal hierover op een ander moment geïnformeerd worden.

2.2.3 Lange termijn ontwikkeling woningbouw

Culemborg is ‘Nederland in het klein’. De uitdagingen waar we in Nederland voor staan, worden ook teruggevonden in Culemborg. Deze uitdagingen zijn beschreven in onze Omgevingsvisie die medio 2024 is vastgesteld. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van voldoende woningen (ca. 3.000 nieuwe woningen richting 2040), de overgang naar energie uit zon en wind, veiligheid (sociaal, verkeer en milieu), gezondheid en verkeer en vervoer. Ook regionale opgaven (bv. Gelderse puzzel) kunnen landen in Culemborg.

Het is wenselijk om de woningbouwopgave op een zo snel mogelijke, integrale en kwalitatieve hoogwaardige wijze te realiseren. Daarbij is het zaak niet alleen in te zetten op het realiseren van nieuwe wijken en buurten maar ook op het verbeteren van bestaande buurten.

In het Stationskwartier wordt minimaal de komende 10 jaar gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwe buurt. Conform de omgevingsvisie wordt er naar gestreefd dat in de toekomst elke Culemborger hier passend bij haar of zijn budget een woning kan vinden. Daarnaast is het realiseren van een gezonde (bewaken leefomgevingskwaliteit) en sociale woonomgeving, die bewegen en spelen stimuleert, waar bewoners zich betrokken voelen en naar elkaar omkijken, een belangrijk uitgangspunt. Prettig wonen is immers meer dan alleen het hebben van een fijne woning. Daarnaast streven we ook naar toekomstbestendige wijken die natuur inclusief, klimaat adaptief, energieneutraal en steeds meer circulair zijn.

Onze opgaven zijn groot, de beschikbare ruimte is schaars. Meervoudig ruimtegebruik is daarom één van de belangrijkste oplossingsrichtingen die we structureel bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaan toepassen. Veel van de ruimtelijke ontwikkelingen die in de Omgevingsvisie zijn beschreven, gaan uitgewerkt worden in Omgevingsprogramma's onder de Omgevingswet. Sommige programma's zullen thematisch van aard zijn. Andere programma's gaan gebiedsgericht uitgewerkt worden.

2.2.4 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.

2.2.5 Realisatie van maatschappelijke initiatieven

Voor de ontwikkeling van de gemeente Culemborg zijn Maatschappelijke Initiatieven een belangrijk goed. Ze maken daarom ook een substantieel onderdeel uit van de projectenagenda:

- In de Jan van Riebeeck: woningbouwlocatie voor een CPO
- CPO voor senioren onderzoekt mogelijkheden in Houtvijver en Parijsch
- Behoud door herontwikkeling van Watertoren en pomphuis
- Behoud en doorontwikkeling van de Gelderlandfabriek en Gaasbeek & van Tiel in het Stationskwartier

Deze projecten passen in de stadsvisie en maken de gemeente tot wat zij is. Met deze financiële opstelling wordt duidelijk dat deze projecten vaak meer begeleiding kosten dan via het kostenverhaal kan worden gerealiseerd. Niet altijd is de initiatiefnemer bekend met alle procedures die horen bij een ontwikkeling. Daarnaast vragen deze initiatieven ook om begeleiding vanuit andere gemeentelijke belangen dan alleen de Ruimtelijk Ordening / ontwikkeling. De gemeente speelt bij dergelijke ontwikkelingen ook vaak een grotere rol in de participatie. Het ondersteunen van dergelijke ontwikkelingen vraagt dus ook om een bijdrage van de gemeente.

3. ACTIEF GRONDBELEID

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

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

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

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

3.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

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

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

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

4.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 202 administratief zijn afgesloten.

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

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

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

3.1 Projecten in voorbereiding

3.1.1 Jan van Riebeeck

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid
>	Ontwikkelingsfase:	In voorbereiding
>	Fase proces SO:	Initiatieffase
>	Startdatum:	01-01-2019
>	Ambtelijke opdrachtgever:	T. Versloot - Martens
>	Projectleider:	T. Hermie
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen

PROJECTBESCHRIJVING

De locatie Jan van Riebeeckstraat is voor het grootste deel gemeentelijk bezit. Daarnaast is een deel van de gronden in het bezit van KleurrijkWonen. Momenteel ligt de locatie braak. In het verleden zijn er plannen geweest voor de ontwikkeling van deze locatie, maar het bestemmingsplan is in 2013 door de Raad van State vernietigd. Het project heeft jaren stilgelegen en de grondexploitatie is eind 2018 afgesloten. Daarbij zijn de kosten afgeboekt tot de boekwaarde van de grond en de sloopkosten.

Eind 2020 is gestart met een verkennend onderzoek voor de ontwikkeling van deze circa 4.700 m² grootte locatie door KleurrijkWonen en een initiatief van een collectief particuliere opdrachtgevers genaamd CPO Wonium Kwartier. In 2023 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en daarnaast zijn omwonenden en belanghebbende partijen op de hoogte gebracht van de intentieovereenkomst. Tegelijkertijd werd er gerekend en getekend.

In het meest recente plan van de CPO presenteert het collectief een plan waarin het totaal aantal woningen van de CPO uitkomt op 22 stuks. Kleurrijk Wonen biedt ruimte voor 27 appartementen. Via een separaat raadsbesluit is het plan en de grondexploitatie op 27 maart 2025 voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten om de grondexploitatie te openen.

In het MPG 2025 wordt de stand opgemaakt per 1-1-2025. De grondexploitatie is na die datum geopend, zodoende is dit project nu nog opgenomen in 3.1 Projecten in voorbereiding. In het MPG 2026 zal de grondexploitatie worden meegenomen onder 3.2 Projecten in uitvoering.

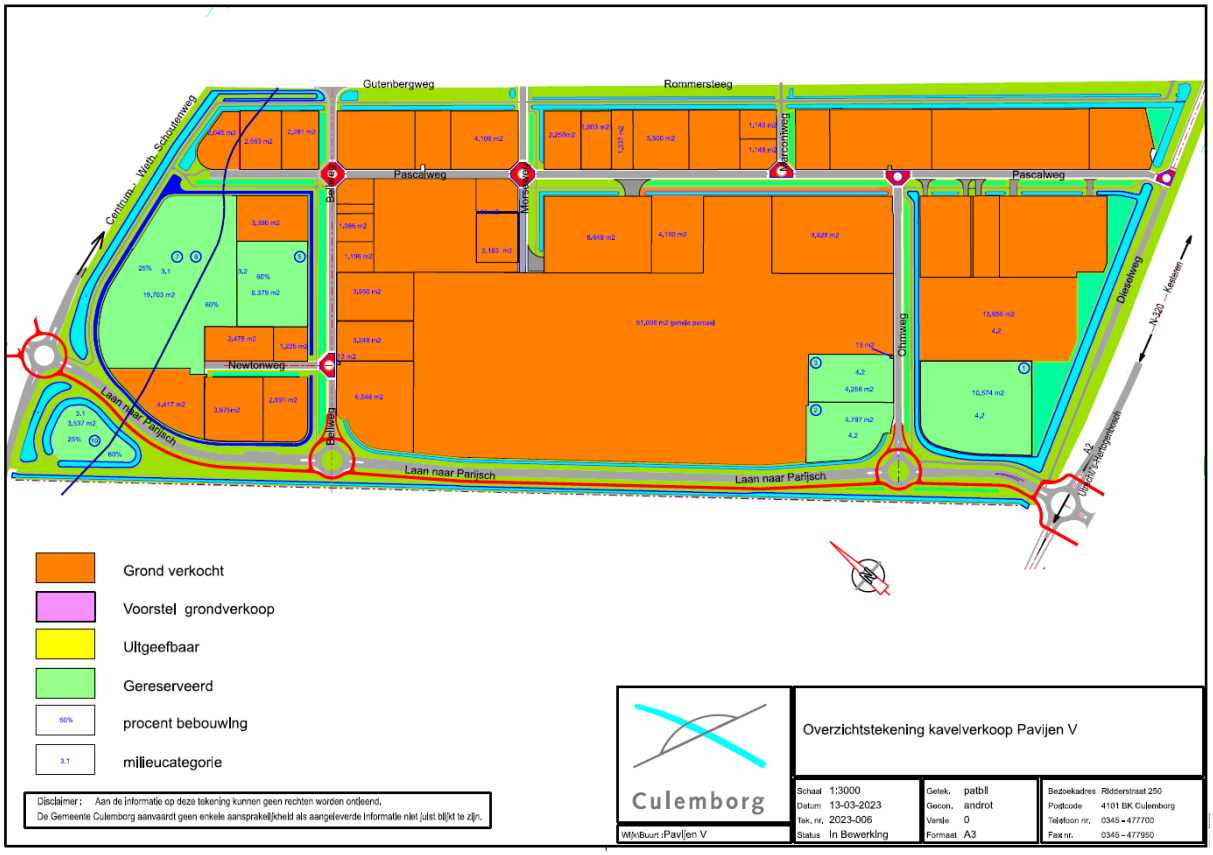
3.2 Projecten in uitvoering

3.2.1 Pavijen V (bedrijventerrein)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Fase proces SO:	Uitvoeringsfase	
>	Startdatum:	01-01-1998	
>	Einddatum:	31-12-2031	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	T. Versloot - Martens	
>	Projectleider:	A. Bal	
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2024	€ 14.141.709	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 25.405.124	93%
>	Opbrengsten (EW):	€ 49.820.007	76%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 24.608.398	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	€ 16.647.446	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 2.505.738	*nadelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 422.831	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 6.752	*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. Vervolgens is in november 2011 is het bestemmingsplan Pavijen V geactualiseerd. Nadat diverse jaren kavels in Pavijen zijn ontwikkeld, is in 2022 is het Transitie- en transformatieplan Pavijen vastgesteld. Hiermee heeft de raad van de gemeente Culemborg besloten om de laatste kavels op Pavijen V te reserveren voor lokale bedrijven die moeten verplaatsen. In juni 2023 is het toewijzingsbeleid vastgesteld waarin de relatie met het Stationskwartier is vastgelegd en rekening is gehouden met het Didam-arrest. Dit beleid is van toepassing op alle gemeentelijke bedrijfskavels.

De resterende kavels zijn gereserveerd voor strategische verplaatsingen i.v.m. het transitie- en transformatieplan voor het Stationskwartier (TTP). Het TTP is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 2022. Zie meer over het TTP in 5.1.1.

PROGRAMMA EN AFZETPLANNING

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

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

Als gevolg van de netcongestie is het niet mogelijk om eerder dan 2029 kavels uit te geven. De uitgifte is zodoende gepland in 2029 en 2030. Dit met uitzondering op kavel 7 & 8. De momenteel beoogde toekomstige bedrijven voor deze kavels hebben geen grootverbuik aansluiting nodig. Zodoende is het mogelijk dat deze kavels al in 2026 worden verkocht.

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde, excl. rente over reeds genomen winsten, bedraagt **circa € 24,6 miljoen voordelig**. Dit is een verslechtering ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,3 miljoen. Het verschil ten opzichte van vorig jaar wordt heeft met name te maken met faseringseffecten (aanpassingen van de indexaties).

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 bestaat het risico dat de fasering uitloopt door een gebrek aan capaciteit bij de netbeheerder.

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO'S

Zoals aangeven zijn de resterende kavels zijn gereserveerd voor strategische verplaatsingen i.v.m. het transitie- en transformatieplan voor de Stationsomgeving. Het project is grotendeels voltooid, de meeste kavels zijn in het verleden uitgegeven en de infrastructuur is grotendeels gerealiseerd, waardoor er beperkte bijsturingsmogelijkheden zijn.

3.2.2 Lanxmeer (gemengd)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Proces SO:	Uitvoeringsfase	
>	Startdatum:	01-01-2006	
>	Einddatum:	31-12-2029	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	T. Versloot - Martens	
>	Projectleiders:	T. Hermie	
>	Planeconoom:	S. van de Grootevheen	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	*Voortgang*
>	Boekwaarde per 31-12-2024:	€ 4.720.699	*Nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 12.243.441	71%
>	Opbrengsten (EW):	€ 7.594.151	40%
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 4.649.290	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	€ 4.649.290	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 165.762	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 0	*voordelig*



PROJECTBESCHRIJVING

Sinds 1996 wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van Lanxmeer. Er wordt een woonwijk gerealiseerd met een hoog ambitieniveau op het gebied van landschap, water, energie, (her)gebruik van bouwmaterialen, mobiliteit en cultuurhistorie. Het bouwrijp maken en inrichten van de openbare ruimte is specifiek aangepast voor Lanxmeer. Sociale betrokkenheid, bewonersparticipatie en het gezamenlijk onderhouden van het openbaar gebied staan hoog in het vaandel. Grote delen van Lanxmeer zijn in mandeligheid uitgegeven. Dit betekent dat gebieden per cluster in bezit en in beheer zijn van de bewoners.

In 2000 is deze wijk door het ministerie van VROM gekozen als voorbeeldproject in de categorie “duurzame stedenbouw” en heeft daarmee zowel nationaal als internationaal erkenning gekregen.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

Het huidige bestemmingsplan is sinds 3 januari 2011 onherroepelijk. Enkele deelgebieden van Lanxmeer moeten nog gerealiseerd worden. Voor de zuidrand van Lanxmeer is een studie uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een ander programma. Hiervoor is een omgevingsplanwijziging nodig.

PROGRAMMA & AFZETPLANNING

Het nog te realiseren programma bevat ca. 41 woningen en is te verdelen in verschillende deelgebieden. Voor een aantal gebieden zijn overeenkomsten gesloten.

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) maakt het mogelijk om in Lanxmeer kantoren te realiseren. Door de beperkte marktvraag is ervoor gekozen in de grondexploitatie het kantorenprogramma te vervangen door woningbouw.

Ruimtegebruik			
I. Plangebied	46.076	m²	
II. In andere exploitatie / Buiten beschouwing	5.660	m²	
III. Bruto exploitatiegebied	40.416	m²	100%
IV. Planstructuur	40.416	m²	100%
V. Te handhaven elementen	0	m²	0%
VI. Netto exploitatiegebied	40.416	m²	100%
uitgeefbaar	*15.034*	*m²*	*37%*
verharding	*12.537*	*m²*	*31%*
groen	*11.080*	*m²*	*27%*
water	*1.765*	*m²*	*4%*

GRONDEXPLOITATIE

In 2006 is de grondexploitatie van het tot dan toe gerealiseerde deel van Lanxmeer afgesloten en het financiële resultaat hiervan genomen. Er is voor het nog te realiseren deel een nieuwe grondexploitatie opgesteld. Dit betreft de ontwikkelvlekken die binnen de kaders van het project qua ontwikkelpotentie meer inspanning vragen. Het te verwachten resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde is nagenoeg gelijk.

RISICO’S & KANSEN

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

VOORUITBLIK & MOGELIJKE SCENARIO’S

De vraag naar woningen in Lanxmeer is groot. Bij de lopende projecten streeft de gemeente naar het realiseren van een brede differentiatie aan woningtypen met Tiny Houses (reeds gerealiseerd), middeldure en dure koop en middeldure huur. In de loop van 2025 zal verkend worden in hoeverre het resterende programma geoptimaliseerd kan worden.

3.3 Projecten afgesloten in 2024

Er zijn in 2024 geen actieve grondexploitatie projecten afgesloten.

4. FACILITEREND GRONDBELEID

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

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

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

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

3.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 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 omgevingsplan 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 omgevingsplanprocedures en de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut. De risico's van het project zijn in principe voor de initiatiefnemer.
De gemeente verhaalt de kosten van haar inspanningen en investeringen op initiatiefnemer. Daarvoor worden overeenkomsten afgesloten. De volgende categorieën projecten worden onderscheiden:

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

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

4.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

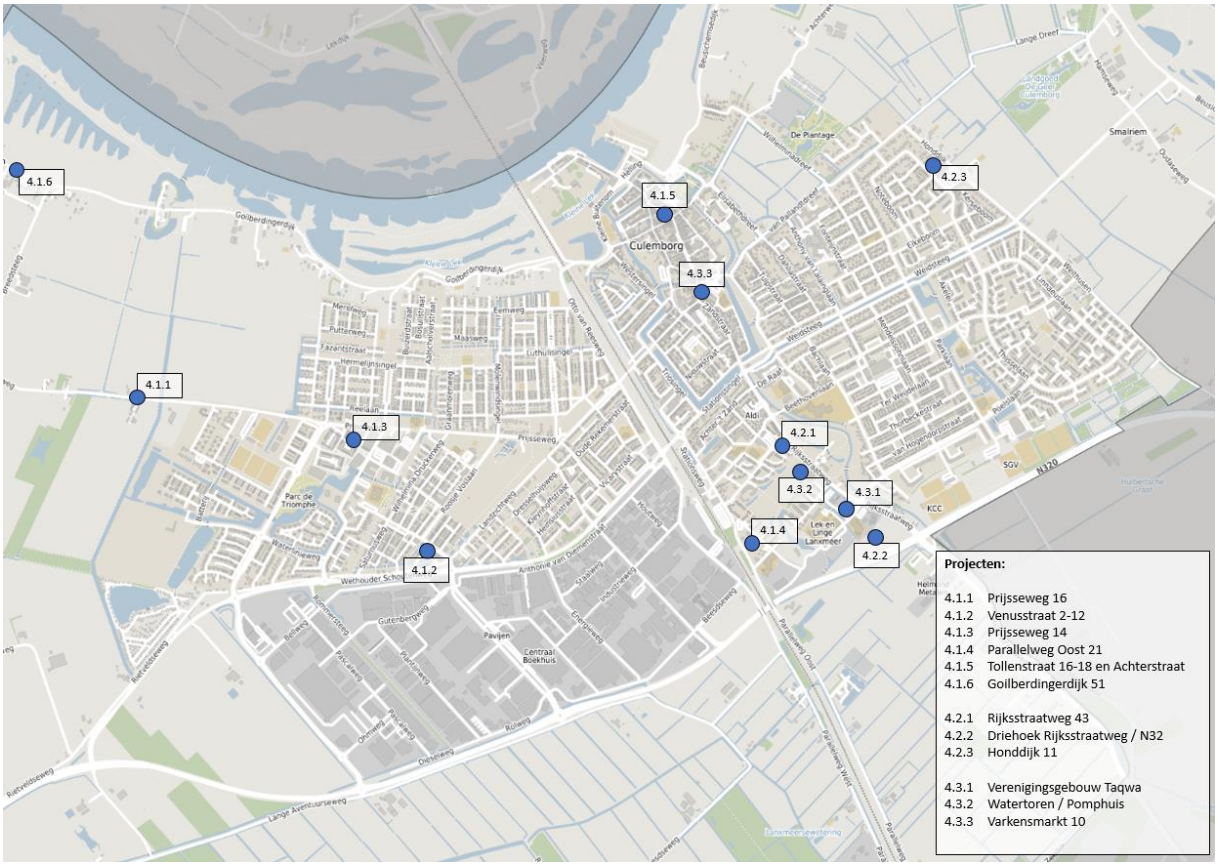
5. Integrale gebiedsontwikkeling:
Binnen de integrale gebiedsontwikkeling is sprake van een programma waarbinnen (deel)ontwikkelingen zowel met actief grondbeleid als met faciliterend grondbeleid ontwikkeld kunnen worden. Over deze onderdelen van het programma rapporteren we in samenhang.

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

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

FACILITAIRE PROJECTEN

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



4.1 Projecten in voorbereiding

4.1.1 Prijsseweg 16

Betreft de realisatie van 9 zorgwoningen. De anterieure overeenkomst is gereed, maar dient nog te akkoord worden bevonden door de partij.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst

4.1.2 Venusstraat 2-12

Betreft de ontwikkeling van 31 sociale huur woningen door KleurrijkWonen.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst

4.1.3 Prijsseweg 14

Betreft de realisatie van 9 seniorenwoningen in het vrije sector segment. Er is voor dit project een intentieovereenkomst gesloten. De anterieure overeenkomst moet nog worden opgesteld.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst

4.1.4 Parallelweg Oost 21

De initiatiefnemer wenst hier 20 woningen te bouwen. De woningen zijn onderverdeeld in verschillende segmenten, waaronder sociaal. Er is voor dit project een intentieovereenkomst gesloten. De anterieure overeenkomst moet nog worden opgesteld.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst

4.1.5 Tollenstraat 16-18 en Achterstraat

De initiatiefnemer wil op deze locatie een bestaande winkel verkleinen en ten kosten van winkelruimte 16 extra appartementen realiseren. Voor dit project is een intentieovereenkomst getekend. De plankosten voor dit project worden in rekening gebracht.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	Via intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst

4.1.6 Goilberdingerdijk 51

De initiatiefnemer wil op deze locatie een woning toevoegen. Voor deze locatie wordt een omgevingsvergunning (cf. oude systematiek) voorbereid. De anterieure overeenkomst is opgesteld, maar moet nog akkoord worden gegeven vanuit de initiatiefnemer.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst in voorbereiding
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst

4.2 Projecten in uitvoering

4.2.1 Rijksstraatweg 43

Er ligt een particulier initiatief om op deze locatie in totaliteit vier woningen te realiseren, waarvan drie nieuwe woningen. Voor het herontwikkelen van deze locatie is de eind 2019 bij de ODR ingediende aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken en vervangen door een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning op 22 september 2022.

Het initiatief behelst het splitsen van de bestaande boerderij op deze plek in twee afzonderlijke wooneenheden en het realiseren van twee nieuwe woningen op het achtererf. Daarbij wordt ook een tweede ontsluiting aan de westzijde van de Locatie (zijde Hendrik Marsmanweg) gemaakt. Via een anterieure overeenkomst, die op 19 februari 2024 is ondertekend, worden de kosten verhaald bij de initiatiefnemer. Dit betreft zowel plankosten als de kosten voor het realiseren van een tweede ontsluiting op de Hendrik Marsmanweg.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst is getekend
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst. Nog niet ontvangen.

4.2.2 Driehoek Rijksstraatweg / N320 (‘De Rijksrand’)

Tussen Lanxmeer, de Rijksstraatweg en de N320 ligt een onbebouwd driehoekig stuk grond. De gemeente is in overleg met ontwikkelende partijen om onder randvoorwaarden woningbouw mogelijk te maken op deze locatie. In 2021 is er een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen. Deze overeenkomst hangt samen met de ontwikkeling van Honddijk 11 en de verkoop van een kavel op Pavijen V. Vervolgens is in 2023 de anterieure overeenkomst gesloten.

Planvorming	
> Overeenkomst	Zowel de intentieovereenkomst als de anterieure overeenkomst zijn getekend.
> Nota van Uitgangspunten	Vastgesteld door raad d.d. 15 april 2021 en aangepast op 30 juni 2023
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst (bijdrage deels ontvangen)

4.2.3 Honddijk 11 (‘Hondshoven’)

Tuincentrum Van den Hurk heeft in 2023 haar activiteiten beëindigd op de huidige locatie aan de Honddijk 11. De verplaatsing en uitbreiding van het tuincentrum naar een kavel op het bedrijventerrein gaat niet meer door. Na de beëindiging kan met de ontwikkeling van de locatie Honddijk 11 gestart worden. Daarvoor is in 2021 een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij Daelmans. De uitgangspunten voor deze

ontwikkeling zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten. Vervolgens is in oktober 2024 is het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Planvorming	
> Overeenkomst	Zowel de intentieovereenkomst als de anterieure overeenkomst zijn getekend.
> Nota van Uitgangspunten	Vastgesteld door raad d.d. 15 april 2021 en aangepast op 30 juni 2023
> Kostenverhaal	Via anterieure overeenkomst (bijdrage ontvangen)

4.3 Projecten afgesloten in 2024

4.3.1 Verenigingsgebouw Taqwa

Het voormalige zwembad is verkocht aan het bestuur van de Islamitische Moskee. Eind 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten voor de bouw van een verenigingsgebouw met daarin onder een moskee. In 2024 is gestart met de bouw. In 2025 zal de moskee verder worden afgebouwd. De bedoeling is dat de moskee in januari 2026 open gaat**.**

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.3.2 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.

Er is een aanvraag gedaan voor de subsidie Steengoed Benutten. Dit bedrag is toegekend, waarmee het project financieel haalbaar wordt. Eind 2025 wordt gestart met de restauratie en bewoning van de watertoren. De verwachting is dat in 2026 wordt gestart met de bouw van de woningen op maaiveld.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.3.3 Varkensmarkt 10

Initiatiefnemer wil op deze locatie een winkel transformeren naar woningen (appartementen). De transformatie vindt plaats op de eerste verdieping. De winkel in de plint blijft gehandhaafd. De vergunning is inmiddels afgegeven.

Planvorming	
> Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

5. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING

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

3. Actief grondbeleid:

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

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

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

3.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

4. Faciliterend grondbeleid:

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

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

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

4.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

5. Integrale gebiedsontwikkeling:

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

6. Samenwerkingsverbanden:

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

7. Verspreide eigendommen:

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

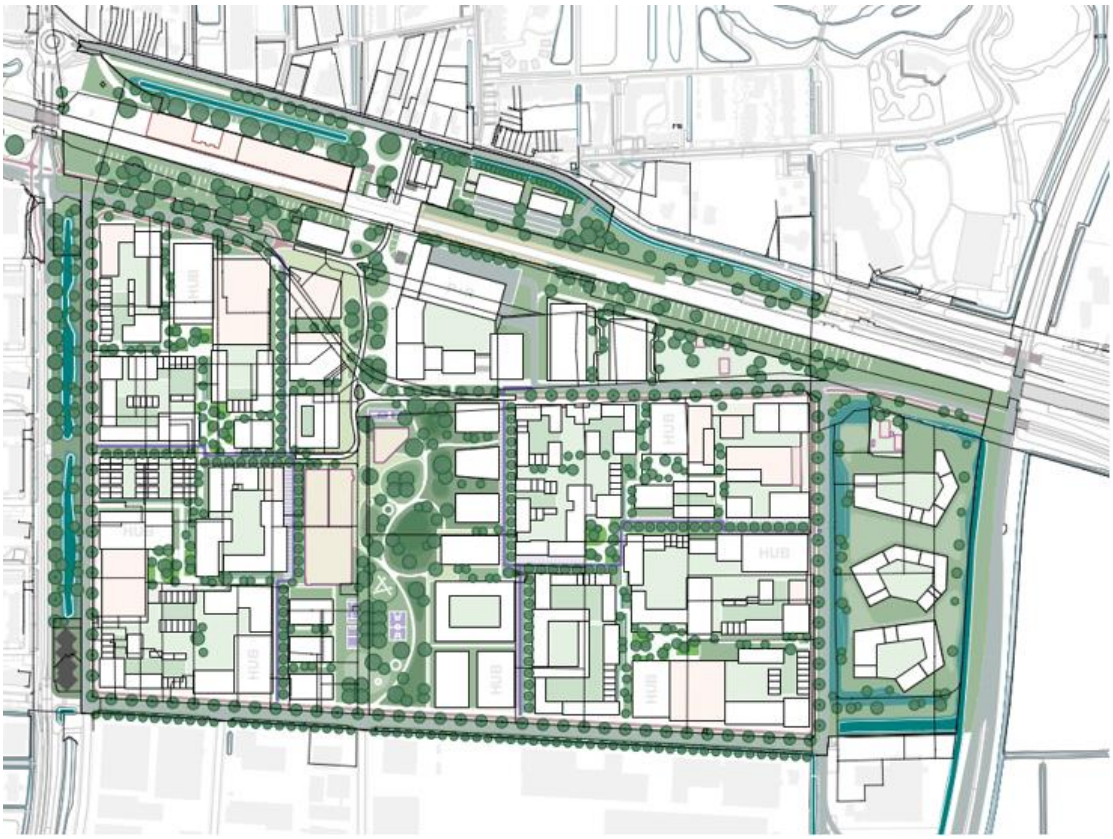
5.1.1 Programma Stationsomgeving

HET PLAN

Terugblikkend op 2024 is de vaststelling van het Masterplan voor het Stationskwartier de grootste mijlpaal.

> **Inhoudelijk**: omdat de ambities hiermee een uitwerking hebben gekregen in een samenhangend ruimtelijk beeld;
> **Procesmatig**: omdat dit beeld aan alle betrokkenen (ondernemers, inwoners, organisaties, marktpartijen, gemeente en raad) duidelijkheid geeft over de richting, en daarmee een basis legt voor vervolgstappen in de uitwerking van de onderdelen;
> **Organisatorisch**: omdat het masterplan integraal tot stand is gebracht met beleidsmedewerkers van vrijwel alle vakgebieden, die in diverse pressure cooker sessies met elkaar de vertaling hebben gemaakt van de beleidsambities uit de structuurvisie naar een ruimtelijk beeld. Het is daarmee verankerd in de organisatie en een goed vertrekpunt voor verdere noodzakelijke integrale samenwerking. Dit geldt niet alleen voor de inhoudelijke kant, maar ook op het gebied van financiën en strategie.

Voor de zomer van 2024 stond het meeste werk in het teken van het maken van het Masterplan en de besluitvorming daarover. Na de zomer zijn we gestart met de planning uit te werken voor de individuele onderwerpen en organiseerden we brede interne bijeenkomsten om deze onderling op elkaar af te stemmen, om zo knelpunten, kansen en kritieke paden te zien. We startten in het laatste kwartaal met uitwerkingen op het gebied van energie, mobiliteit en het omgevingsplan. Op het moment van schrijven -begin april 2025- stellen we de planning op voor het administratief openen van de gebiedsexploitatie van de eerste fase van het Stationskwartier. Tot de zomer van 2025 ligt de focus op het verder uitwerken van de kosten, haalbaarheid dan wel alternatieven van de ambities binnen het Masterplan, waarna de bestuurlijke besluitvorming voorbereid wordt.



Figuur 1 Essentiekaart Stationsomgeving

PROJECTBESCHRIJVING

In het ‘programma’ Stationsomgeving (hierna Stationskwartier) werken we aan de transformatie van een deel van Pavijen I naar een groen, stedelijk en aantrekkelijk stadsdeel met een vernieuwd station dat uitstekend verbonden is met de wijken binnen onze stad en de kernen in de regio. Binnen het programma voeren we met tientallen projecten de vastgelegde ambities en doelen uit van o.a. woningbouw, duurzame mobiliteit, verbeterde bereikbaarheid, klimaatadaptatie, werkgelegenheid, enz.. Daarin sturen we naarmate het programma vordert steeds bij, om binnen de financiële draagkracht van de gemeente en te lopen risico’s de doelen en ambities zo goed mogelijk te realiseren.

We zijn voornemens van het station een regionale OV-hub (ook wel: Stationshub) te maken en rondom het station in een eerste fase tot 2032 ongeveer 1900 woningen te bouwen. Het realiseren van de regionale OV-hub is een beleidsdoel van de provincie Gelderland en die heeft daarvoor een subsidie aan de gemeente toegekend. Dat helpt ook de gemeente, met een betere ontsluiting van het gebied, de gewenste onderdoorgang voor langzaam verkeer en een gebouwde P+R, waarmee de huidige parkeerterreinen vrijkomen voor een andere invulling. We doorlopen het realiseren van de Stationshub naast de provincie met de spoorse partijen NS en ProRail. Het ministerie van BZK heeft voor deze infrastructurele maatregelen ook grote subsidies toegekend aan de gemeente.

In een volgende, aansluitende 2e fase vanaf 2032, kunnen er nog eens ruim 1.000 woningen komen. Het Masterplan houdt hier al rekening mee, en financieel en organisatorisch zijn we al aan het verkennen hoe we dit straks zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten.

Het grootste deel van de woningen wordt voorzien op Pavijen I. Dit is het deel dat het dichtst tegen het station ligt. Dit heeft veel impact op de zittende ondernemers. Voor sommigen een kans, voor anderen een grote zorg. We voeren daarom veel gesprekken met ondernemers over kansen, toekomst en verplaatsing.

Een gebiedsontwikkeling in een binnenstedelijk transformatiegebied is door de hoge verwervingskosten zelden rendabel. Daarvoor is de subsidie Woningbouw Impuls (WBI) in het leven geroepen. De Stationsomgeving Culemborg heeft in december 2021 van het Rijk en de provincie de ‘WBI 3e tranche’ toegekend gekregen, waarmee het publieke tekort op de gebiedsexploitatie is gedekt. Voorwaarden zijn minimaal 50% betaalbare woningen maken, start bouw binnen drie jaar, en start laatste deelgebied binnen tien jaar.

BESLUITEN IN 2024

> Op 27 juni 2024 is het Masterplan, met bijbehorende ontwikkelstrategie en gebiedsexploitatie vastgesteld.
> In september 2024 is het besluit genomen om het onderzoek naar de governance voor energie en mobiliteit te starten. Daarmee startten we de concrete verkenning naar de mogelijkheden en haalbaarheid van de geambieerde energievoorziening met het Gelders Warmte Infra Bedrijf (GWIB), en verkennen we de kansen om het vraagstuk te koppelen aan mobiliteit.
> Met enkele bedrijven in het Stationskwartier zijn afspraken gemaakt over hun toekomst, vastgelegd in Intentieovereenkomsten. Daarmee hebben we duidelijkheid naar de partijen en onszelf verschaft over hoe we samen verder gaan.
> Het spoorboekje uit het Masterplan, de planning op hoofdlijnen, is na de zomer verder uitgewerkt en uitgesplitst in de onderdelen. Die hebben we integraal afgestemd, en dat blijft een continue bezigheid. In december 2024 is deze in een technische sessie met raadsleden toegelicht.
> Tot slot is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de plan- en apparaatskosten in 2025. Door drukke raadsagenda’s is dat besluit overigens pas eind januari 2025 genomen (na prijspeil datum van dit MPG).

STATIONSHUB

Er is een procesmanager geworven, die de organisaties van de spoorse partijen - en hun besluitvorming- goed kent. Hij stuurt de ontwikkeling van de onderdoorgang en de gebouwde P+R aan. Voor de onderdoorgang heeft ProRail van de gemeente opdracht gekregen mogelijke varianten te onderzoeken op haalbaarheid en globale kosten. In diverse ateliers is daar een voorkeursvariant uitgekomen, waarvan het rapport in mei 2025 verwacht wordt. Afhankelijk van de kosten versus het budget zal ProRail vervolgens gevraagd worden om die variant technisch uit te werken. Parallel ontwikkelen we een lobbystrategie richting Rijk voor aanvullende middelen om de minimale variant uit te breiden.

Met de NS en de grondeigenaar van het gebied Spoorzone West werken we aan een programma van eisen en locatiestudie voor de gebouwde P+R. De woningbouw en supermarktontwikkeling hebben een parkeervraag op dezelfde locatie, en we onderzoeken hoe we middels o.a. dubbelgebruik, deze opgave zo efficiënt en organisatorisch slim mogelijk kunnen oplossen.

TTP & VERHUISCARROUSSEL

De gemeente is nog steeds goed in gesprek met ondernemers over cruciale verplaatsingen. In 2024 is hiervoor uitgebreid technisch onderzoek gedaan in de bedrijven om kostenniveaus goed te kunnen bepalen.

Met verschillende andere bedrijven zijn afspraken gemaakt over hun toekomst en wensen. Deze zijn vastgelegd in Intentieovereenkomsten die eind van het jaar en begin 2025 zijn gesloten. Zo hebben de gesprekken van de afgelopen jaren nu meer vastigheid gekregen. Dat is voor de gemeente en vooral ook voor de ondernemers fijn. Ook voor de kavels 7 en 8 op Pavijen V zijn afspraken gemaakt met bedrijven om zich daar te kunnen vestigen.

GEBIEDSEXPLOITATIE

De gebiedsexploitatie geeft aan hoe we de uitvoering van het Masterplan denken te betalen. Die uitvoering duurt ruim 10 jaar en daarin verandert de wereld op diverse fronten. De gebiedsexploitatie is daarom dynamisch en beweegt mee met nieuwe ontwikkelingen, met voortschrijdend inzicht, onderzoek, of veranderende marktomstandigheden. Binnen die veranderende context zorgen we steeds dat de haalbaarheid overeind blijft staan, dat wil zeggen dat we binnen de afgesproken grenzen van de financiële draagkracht en risicobuffers van de gemeente blijven. Dat past volledig bij dit soort langjarige processen als gebiedsontwikkeling.

Met het Masterplan is op 27 juni 2024 ook een nieuwe gebiedsexploitatie vastgesteld. Gelijktijdig heeft de gemeente een memo vastgesteld waarin de verschillende gevolgen voor de gemeentelijke financiën inzichtelijk zijn gemaakt.

Op moment van schrijven er een planning gemaakt van het actualiseren en verder brengen van gebiedsexploitatie. Er wordt beoogd om de gebiedsexploitatie en onderliggende grondexploitaties & facilitaire projecten in Q3 2025 administratief te openen.

Aan een belangrijke voorwaarde van de WBI-subsidie is inmiddels voldaan. Als eerste van alle ongeveer zeventig door de WBI 3e tranche gehonoreerde grootschalige woningbouwontwikkelingen in Nederland, heeft het Stationskwartier van Culemborg een vereiste ‘start bouw binnen drie jaar’ gehaald: in januari 2023 is gestart met de transformatie van kantoor naar 55 sociale huurwoningen in Panta Rhei aan de Godfried Bomansstraat. De huurwoningen zijn eind 2024 opgeleverd.

.

RISICO'S & KANSEN

Elk jaar nemen we het hele risico-overzicht integraal door, en kijken of de kans van optreden van de risico's nog klopt, zijn vervallen, of dat er zich nieuwe voordoen. In de vastgestelde gebiedsexploitatie is vooralsnog een exit risico benoemd.

In het exit risico wordt er rekening gehouden met de volgende zaken mocht het project onverhoopt moeten stoppen. Dat is naar verwachting het moment waarop we substantieel investeringen in de gebiedsontwikkeling gedaan hebben. De financiële consequenties daarvan worden op dit moment als volgt ingeschat:

> de in de periode 2022 t/m 2025 gemaakte en te maken planontwikkelingskosten, bijdragen in bovenwijkse voorzieningen en investeringen moeten worden afgeboekt;
> vastgoedaankopen die we de komende vier jaar naar verwachting zullen hebben gedaan, doen we met verlies van de hand: de 10% kosten koper bij aankoop en een 10% waardevermindering over de aankoopwaarde. Anderzijds bestaat er een mogelijkheid, en doet dit zicht op dat moment al voor, dat het rendement op het reeds aangekocht vastgoed toeneemt.
> op basis van de bestemmingsplanwijziging wordt de milieugebruiksruimte van bedrijven beperkt. De gemeente heeft, na de wijziging in het omgevingsplan, ook bij een No-Go, besluit de verplichting de planschade van de betreffende bedrijven te vergoeden.

In de komende periode werken we aan een uitwerking van de gebiedsexploitatie met de bijbehorende risicoanalyse zodat deze komend jaar administratief kan worden geopend. Op dat moment maken we ook de afweging de projectrisico's in beeld te brengen en mee te wegen in het dekkingsplan.

VERANTWOORDING KREDIET PLAN & APPARAATSKOSTEN

Bij het vaststellen van de gebiedsexploitatie behorend bij het masterplan in 2024 is het voorbereidingskrediet met de plan- en apparaatskosten in beeld gebracht. Op dit moment heeft de raad in totaal € 4.5 miljoen krediet beschikbaar gesteld. We verantwoorden de (financiële) voortgang en de prognose van het beschikbaar gestelde kredieten hier op hoofdlijnen.

Plan & apparaatskosten *]	Beschikbaar raadskrediet		Saldo	Lasten	Baten	Restant
2022	1.400.000	Boekwaarde	973.502	1.023.502	50.000	426.498
2023	1.200.000	Boekwaarde	575.947	907.497	331.550	476.417-
2024	200.000	Boekwaarde	1.300.469	1.424.661	124.192	
2025	1.700.000	Boekwaarde	-	-	-	1.700.000
Totaal	4.500.000	-	2.849.918	3.355.661	505.742	1.650.082

In 2022 en 2023 hebben we € 1,55 miljoen aan krediet benut (boekwaarde). Tegenover de gerealiseerde plan- & apparaatskosten voor een bedrag van circa € 1,93 miljoen, staan gerealiseerde subsidies en bijdragen voor een bedrag van circa € 0,38 miljoen. In 2024 is een aanvullend budget van € 0,2 miljoen vastgesteld. Voor de periode 2025 is begin dit jaar een voorbereidingskrediet van € 1,70 miljoen vastgesteld.

Bij het mogelijk administratief openen van de gehele gebiedsexploitatie eerste fase in Q3 2025 worden de gemaakte kosten in de voorbereidingskredieten overgeheveld naar de diverse deelprojecten.

5.2 Projecten in voorbereiding

5.2.1 De Houtvijver (facilitair)

Parallelweg Oost 12-12A is in eigendom van de heer Beshai en is aangekocht door Smavo B.V. Aangrenzend liggen nog twee percelen braak waarvan één perceel in gemeentelijk bezit is. Het andere perceel is in bezit van Smavo B.V.

De gemeente wil hier graag woningbouw mogelijk maken via facilitair grondbeleid. De planvorming is beschouwd als onderdeel van de ontwikkeling van de Stationsomgeving. Het is de bedoeling dat de historische 'Houtvijver' een centrale plek krijgt in deze transformatie. De gemeente wil graag de woningbouw versnellen op de locatie. Daarom heeft de raad op 24 april 2025 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarnaast wil het college op 13 mei 2025 het voornemen tot een intentieovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer om de verdere ontwikkeling van het gebied voorspoedig op te kunnen pakken. Om de verkoop van gemeentegrond aan de initiatiefnemer mogelijk te maken, wordt direct daaropvolgend het voornemen tot verkoop gepubliceerd, een vereiste in het kader van het 'Didam-arrest'.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentieovereenkomst wordt naar verwachting in Q2 2025 gesloten
> Nota van Uitgangspunten	Concept vastgesteld oktober 2022. De aangepaste Nota van Uitgangspunten wordt in Q2 voorgelegd aan de gemeenteraad.
> Kostenverhaal	Afspraken opgenomen in intentieovereenkomst

5.2.2 Spoorzone-West II (facilitair)

Het project is in juli 2024 naar de intaketafel geweest, als eerst stap in het proces van stedelijke ontwikkeling. Met het doorlopen van dit proces wordt toegewerkt naar een te sluiten Anterieure Overeenkomst, waarin ook het kostenverhaal is geregeld. In aanloop naar deze Anterieure Overeenkomst wordt toegewerkt naar een vast te stellen Nota van Uitgangspunten.

Op dit moment vinden er gesprekken plaats met een van de huidige eigenaren over het afhechten van lopende afspraken uit de eerdere Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 430 woningen. En voldoet aan de vereisten van de Woningbouwimpuls-aanvraag en de vereisten van betaalbaarheid.

De gemeente wil graag snel starten met deze ontwikkeling passend binnen het masterplan. Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de eigenaren. Eind 2025 hoopt de gemeente een nadere overeenkomst te sluiten met de eigenaren. Als start van de volgende fase van de ontwikkeling.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentiebrief in voorbereiding
> Nota van Uitgangspunten	In voorbereiding i.r.t. vast te stellen masterplan Stationsomgeving
> Kostenverhaal	Kosten worden verhaald via de anterieure overeenkomst

5.3 Projecten in uitvoering

Er zijn binnen het programma Stationsomgeving op dit moment geen projecten in uitvoering.

5.4 Projecten afgesloten in 2024

Er zijn binnen het programma Stationskwartier geen projecten die in 2024 worden afgesloten.

5.5 Inbreng / aankoop grond & opstallen

5.5.1 Industrieweg 2b / Randweg 14 (v/h Gispen locatie)

De productiehallen van Gispen zijn in december 2022 aangekocht. De hallen zijn bijna volledig verhuurd aan Culemborgse bedrijven. Daarmee beperken we de exploitatielasten.

Op basis van de BBV, notitie Grondbeleid wordt deze verwerving aangemerkt als *'warme gronden'*.

5.5.2 Parallelweg West 4

De woning aan de Parallelweg West is eind vorig jaar aangeboden en door de gemeente aangekocht om speculatie te voorkomen. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het tijdelijk vestigen van een huisarts. Zo gauw dit is afgerond wordt de woning tijdelijk verhuurd om de exploitatielasten te beperken.

Op basis van de BBV, notitie Grondbeleid wordt deze verwerving aangemerkt als *'warme gronden'*.

5.5.3 Beesdseweg 7 (v/h Carrier locatie)

Er wordt verkend of er vanuit de gedachte van symbiose meerdere samenwerkende bedrijven naar het perceel kunnen verhuizen. De uitkomst hiervan bepaalt of er een grondexploitatie wordt opgesteld, of dat de locatie door middel van een grondtransactie wordt overgedragen naar een partij.

Op basis van de BBV, notitie Grondbeleid wordt deze verwerving aangemerkt als 'anticiperende of strategische aankopen'.

5.5.4 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt)

In 2018 is de voorziening aan de Schoolhof Oost (Trefpunt / Treffer) overbodig geworden, gesloten en gesloopt. De locatie maakt onderdeel uit van de structuurvisie Stationsomgeving en de gronden zijn ingebracht in de gebiedsexploitatie in afwachting van de opstart van transformatie.

6. SAMENWERKINGSVERBANDEN

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

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

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

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

3.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

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

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

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

4.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

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

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

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

6.1.1 CV Parijsch

HET PLAN

In 1995 sloot de gemeente een samenwerkingsverband met Mourik Groot Ammers BV om de wijk Parijsch te ontwikkelen. Deze samenwerking duurt nu bijna 30 jaar. Parijsch is een uitbreidingswijk van Culemborg. Vanwege de ligging van Parijsch-Zuid binnen de contouren van de Hollandse Waterlinie, zijn er afspraken gemaakt met de provincie over de landschappelijke integratie. De hoofdstructuur van de wijk is ruim opgezet, met veel water en openbaar groen als verwijzing naar de Hollandse Waterlinie.

Het noordelijke deel van Parijsch is voltooid en de winst is verdeeld tussen de betrokken partijen. In 2015 werden het Masterplan 1.0 en de hoofdplanstructuur voor Parijsch-Zuid gezamenlijk herzien. Deze herziening had tot doel om kaders en ambities vast te leggen, evenals de financiële en ruimtelijke optimalisatie van de ontwikkeling van Parijsch-Zuid. Tijdens deze herziening werd besloten dat er maximaal 1.355 woningen in de vijf deelgebieden mogen worden ontwikkeld, waarbij de procentuele verdeling van woningtypen in de woonvisie als uitgangspunt geldt.

De verwachting is dat in 2028 het project Parijsch-Zuid is afgerond. De laatste grote ontwikkelopgave is gelegen in deelgebied 4 Borg en Buiten. De eerste woningen van deze laatste fases zijn inmiddels opgeleverd.

In de bijgevoegde figuur wordt Parijsch-Zuid weergegeven. De openbare ruimte in de gerealiseerde deelgebieden is grotendeels overgedragen aan de gemeente voor beheer. De voortgang van de overige deelgebieden, de voorzieningenstrook en de hoofdplanstructuur wordt toegelicht onder de afbeelding. De verwachting is dat de verdere ontwikkeling nog zo'n vier jaar zal duren.



ONTWIKKELVORM

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

verdeling van het ontwikkel resultaat zijn gebaseerd op het aantal ingebrachte vierkante meters grond in de CV Parijsch door Mourik (⅝) en de gemeente (⅜).

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

Aan de hand van een door de gemeenteraad ingeroepen evaluatie in is enkele jaren geleden een herziene Samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In 2021 is de herziene Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Mourik en de C.V. aangeboden aan de Raad en ook ondertekend. In deze overeenkomst zijn de verbeterpunten opgenomen.

GEVOLGEN VOOR DE GEMEENTE

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

Uit de evaluatie van de samenwerking in de CV Parijsch zijn aanbevelingen vastgelegd en doorgevoerd. Ook is de beslisstructuur en verschillende werkprocessen zijn vastgelegd. Een belangrijk punt uit de evaluatie was meer transparantie over de financiën. Voor de gemeentelijke activiteiten in de samenwerking in de CV Parijsch is een kosten-/ batenopstelling Parijsch-Zuid opgesteld (geheim) die jaarlijks wordt geactualiseerd. Deze wordt gelijktijdig met dit MPG ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad wordt expliciet gevraagd de raming van de gemeentelijke opbrengsten en kosten samenhangend met de realisatie door de CV Parijsch vast te stellen.

De gemeente is voor ⅜ deel aandeelhouder en heeft de helft van het stemrecht in de CV en draagt daarmee een deel van de ontwikkelrisico's. De bekende risico's samenhangend met de ontwikkeling zijn meegenomen in de analyse van de gemeentelijke grondexploitaties. Het betreft circa € 0,1 mln. aan gewogen negatieve risico's en circa € 10,0 mln. aan gewogen positieve risco's.

7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN

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

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

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

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

3.3 Projecten afgesloten in 2024; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

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

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

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

4.3 Projecten afgesloten in 2024 voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die eind 2024 administratief zijn afgesloten.

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

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

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

Voorjaar 2021 heeft de gemeente de verspreiden eigendommen laten taxeren door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

7.1.1 Jan van Riebeeckstraat

Voor de locatie Jan van Riebeeckstraat loopt een procedure om het project om te zetten naar actief grondbeleid (grondbanken met transformatie, bestemd voor derden). Meer informatie over het project is te vinden in H3.1.1.

7.1.2 Voorkoop (voormalige schoollocaties)

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

7.1.3 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 1-1-2025) 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 1-1-2025). 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 2027). 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 2025

Brug wordt aangelegd in 2025

Einddatum exploitatieberekening..... : 31 december 2030

Kostenstijging..... : 3%

Rente..... : 0,75%

Kosten van een brug op startwaarde (op 1 januari 2025).....= € 100,00

Reële waarde van deze investering (op 1 juli 2027) is € 100 ,00 + 2,5 jaar kostenstijging .....= € 107,67

Eindwaarde van deze investering (op 31 december 2030) is € 107,67 + 2,5 jaar rente .....= € 109,70