

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Programma Grondexploitatie 2025
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	27 mei 2025
Behandelend ambtenaar:	S. van de Grootevheen en W. de Blok
Registratienummer:	GZDGCB1742156/2020160

Inleiding

Tegelijk met de jaarrekening worden jaarlijks de grondexploitaties, behorend bij onze stedelijke ontwikkelingsprojecten, herijkt. Grondbeleid en het uitvoeren van bijbehorende projecten is een complexe, tijdrovende materie met (afgewogen) risico's. In het MPG wordt met meer diepgang een toelichting gegeven op de projecten en activiteiten van de gemeente. Het MPG is formeel geen onderdeel van de jaarrekening, maar het helpt u om de inhoud van de jaarrekening en de begroting op het gebied van grondexploitaties nog beter te duiden. Op deze wijze kan het MPG van betekenis zijn als instrument ten behoeve van de kaderstellende en controlerende rol van de raad. De cijfers in het MPG sluiten aan bij de jaarrekening 2024. Er moet nog rekening gehouden worden met wijzigingen tijdens de jaarrekeningcontrole.

Het MPG deel I (GZDGCB1742156/1978045) en deel II (GZDGCB1742156/1979160) is openbaar en beschrijft op verschillend detailniveau de projecten en de portefeuille (bijlage I en II) en wordt als onderdeel van dit voorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Indien hierop detail informatie gewenst is wordt verwezen naar de geheime bijlagen 3 t/m 7 met de toelichting en de cijfers van de exploitatieberekeningen en de jaarschijven. Gelijktijdig met het MPG wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de cijfers met betrekking tot de woningmarkt van het afgelopen jaar.

De wijze waarop de gemeente Culemborg haar rol ten behoeve van ruimtelijke doelstellingen kiest en uitvoert is vastgelegd in de nota grondbeleid 2020 (GZDGCB87076/87103). De bestuurlijke visie en rolbepaling zijn in deze nota uitgewerkt. Met het grondbeleid maken we de doelen van de gemeente mogelijk, het draagt bij aan het prettig en passend wonen in een meervoudig duurzame woonomgeving. Het grondbeleid passen we binnen de beleidskaders toe, waarbij we goed beargumenteerd en in overleg met de gemeenteraad actief grondbeleid inzetten waar de markt de ontwikkeling niet oppakt.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitatie 2025 (deel I & II) (GZDGCB1742156/1978045 en GZDGCB1742156/1979160), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2025 t/m 2027 van de herziene exploitatieberekeningen 2025 (GZDGCB1742156/1986703 GEHEIM) en de Risicoanalyse Grondexploitaties 2025 (GZDGCB1742156/1978743 GEHEIM), vast te stellen.
2. Een bedrag van € 378.000 beschikbaar te stellen uit de reserve grondexploitatie voor haalbaarheidsonderzoeken en realisatie woningbouwopgave.
3. De herziene exploitatieberekeningen 2025 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB1742156/1986626 GEHEIM, GZDGCB1742156/1986616 GEHEIM en GZDGCB1742156/1986639 GEHEIM).
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2, onder b, f en i, Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de volgende documenten en het ter vergadering behandelde m.b.t. die documenten:
 - GEHEIM Risicoanalyse Grondexploitaties 2025 (GZDGCB1742156/1978743)
 - GEHEIM Grondexploitatie Lanxmeer 2025 (GZDGCB1742156/1986626)
 - GEHEIM Grondexploitatie Pavijen V 2025 (GZDGCB1742156/1986616)
 - GEHEIM Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2025 (GZDGCB1742156/1986639)
 - GEHEIM Gewijzigde jaarschijven 2025-2027 (GZDGCB1742156/1986703)

Argumenten

1.1 We leggen met het MPG verantwoording af en geven een doorkijk in de toekomst. De gemeenteraad kan op basis van het MPG op verantwoorde wijze financiële beslissingen nemen in de portefeuille.

In het MPG worden de activiteiten van de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Culemborg samenhangend beschreven, zowel in financieel-economische zin alsook in het bijbehorende risicoprofiel, zie bijlage Risicoanalyse Grondexploitaties 2025 (GZDGCB1742156/1978743 [GEHEIM]). 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.

Het MPG deel I en deel II is openbaar en beschrijft op verschillend detailniveau de projecten en de portefeuille. Het wordt als onderdeel van dit voorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Indien hierop detail informatie gewenst is wordt verwezen naar de geheime bijlagen 3 t/m 7 met de toelichting en de cijfers van de exploitatieberekeningen, de risicoanalyse en de jaarschijven.

2.1 Haalbaarheidsonderzoeken en realisatie woningbouwopgave.

In 2019 en 2021 zijn er door de raad budgetten beschikbaar gesteld uit de reserve grondexploitatie voor haalbaarheidsonderzoeken en realisatie woningbouwopgave. Van deze budgetten resteert op 1-1-2025 nog een bedrag van € 408.000. In de voorjaarsrapportage 2025 vraagt het college om van dit bedrag € 30.000 beschikbaar te stellen voor de Redichemse Waard. Het restant bedrag van € 378.000 willen we in 2025 inzetten voor:

- Realisatie woningbouwopgave (zoals het doen van onderzoeken en het proces verbeteren en versnellen).
- Het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken voor nieuwe projecten die niet kostendekkend zijn, zoals de initiatieffase van dr. Hockesingel.

Voor het rechtmatig onttrekken van deze middelen uit de reserve grondexploitatie is een raadsbesluit nodig.

3.1 Jaarlijks worden de lopende exploitatieberekeningen geactualiseerd en bieden we deze aan aan de raad. Dat gebeurt bij de vaststelling van de jaarrekening, dan wel het MPG.

Indien het een significante wijziging betreft (bijvoorbeeld een programmatische wijziging in een plan), dan wordt de raad daarover expliciet om besluitvorming gevraagd. Een financiële samenvatting van de projecten en activiteiten is te vinden in het MPG deel I hoofdstuk 4 en het MPG deel II.

Per 1 januari zijn er drie projecten met een vastgestelde exploitatieberekening. De belangrijkste mutaties zijn:

- > de rekenparameters (kosten- en opbrengstenstijging) zijn aangepast. Voor de komende 2 jaar (2025 en 2026) wordt een forse opbrengstenstijging van gronden voor woningbouw verwacht (8% over 2025 en 5% over 2026). Daar tegenover staat dat gronden van niet-woningbouw de komende jaren beperkt stijgen (1% in 2025 en 1% in 2026). De kosten stijgen naar verwachting met 4,5% in 2025 en 3,5% in 2026. Deze aanpassingen hebben een aanzienlijk effect op de resultaten op eindwaarde van de grondexploitaties.
- > de ramingen van de kosten, opbrengsten en de fasering van de grondexploitatie Lanxmeer zijn geactualiseerd. Het (financieel) effect van deze aanpassingen is beperkt. Voor één kavel worden hogere opbrengsten gerealiseerd dan vorig jaar begroot. Dit heeft een positief effect. Daarnaast hebben de hierboven genoemde aanpassingen van de rekenparameters een positief effect op het resultaat.
- > voor Pavijen V zijn de ramingen voor de kosten, opbrengsten geactualiseerd. Als gevolg van de netcongestie worden de kavels in 2029/2030 uitgegeven. Echter, één kavel zal naar verwachting in 2026 worden uitgegeven. We zijn in gesprek met een combinatie van toekomstige gebruikers die passen binnen de visie op Pavijen, en geen grootverbruik aansluiting nodig hebben, waardoor ontwikkeling hier waarschijnlijk toch eerder mogelijk is. Door aanpassing van de fasering, gecombineerd met aanpassingen van de rekenparameters leidt tot een verslechtering van het resultaat op eindwaarde.

4.1 Door het opleggen van geheimhouding op de exploitatiebegrotingen en de gewijzigde jaarschijven voorkomen we dat de onderhandelingspositie van partijen geschaad kan worden.

Openbaarheid is het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is op de exploitatiebegrotingen en de gewijzigde jaarschijven geheimhouding opgelegd.

De toelichting op de exploitaties bevat de gemeentelijke bedrijfseconomische uitgangspunten voor de realisatie van de projecten waarmee vertrouwelijk moet worden omgegaan. Het opleggen van geheimhouding op deze informatie beschermt de onderhandelingspositie van de gemeente en die van derden. Mede gelet op het voorgaande ligt het niet voor de hand de geheimhouding op enig moment op te heffen.

De Wet open overheid geeft de gemeente de mogelijkheid om in dit geval geheimhouding op te leggen op (financiële) stukken.

Kanttekeningen

1.1 De middelen die in de nabije toekomst aan de reserve grondexploitatie toegevoegd moeten worden hebben we nodig voor nieuwe projecten.

Het MPG geeft een beeld van wat de gemeente op dit moment aan projecten uitvoert. Dat wordt gerealiseerd in nieuwe binnenstedelijke ontwikkelprojecten, met een groot aandeel betaalbare woningen. Daarmee dragen ontwikkelingen substantieel bij aan maatschappelijke doelstellingen dat Culemborgers in hun gemeente een betaalbare woning kunnen vinden, met bijbehorende fysieke voorzieningen en behoud van het waardevolle groene buitengebied. Betaalbare woningen en binnenstedelijke transformatie leveren minder of geen financiële winst op, en daarom kost uitvoeren meer middelen dan het oplevert. Middelen die we moeten kunnen dekken uit de reserve grondexploitatie.

Het meerjaren perspectief op basis van dit MPG ziet er goed uit, met een grote winstverwachting dankzij de projecten Pavijen V en Parijsch. Echter, als gevolg van de netcongestie, verwachten we die winstneming later, namelijk in 2029/2030. De afronding van Parijsch komt in zicht en daarmee het gemeentelijk aandeel in het (positieve) resultaat van de CV. Het perspectief laat zien dat de investeringsruimte op de korte termijn beperkt aanwezig en op de langere termijn eindig is.

We willen daadwerkelijk invulling kunnen geven aan de maatschappelijke doelstellingen. Daarom moeten we substantiële financiële ruimte houden om de risico's in de lopende projecten af te dekken en daarnaast te kunnen investeren. Dat is een voorwaarde om deze maatschappelijke doelstellingen waar te kunnen maken.

1.2 We hebben het afgelopen jaar nog geen MPG deel III opgesteld, oftewel nog geen financiële verkenning nieuw beleid opgesteld.

De reserve grondexploitatie is bedoeld om het grondbeleid waar te kunnen maken en een middel voor de raad om haar ambities op het gebied van betaalbare woningbouw met bijbehorende fysieke voorzieningen en behoud van het waardevolle groene buitengebied waar te maken. Om dit financieel te onderbouwen gaan we aan de slag met het Deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid') van dit MPG, om deze minimaal noodzakelijke investeringen voor u inzichtelijk te maken. Vanwege hogere urgentie op diverse dossiers is gekozen om deze kwalitatieve aanvulling op ons grondbeleidsinstrumentarium uit te stellen.

Kosten, Baten, Dekking

De herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2025 zijn integraal opgenomen in het MPG en worden verwerkt in de jaarrekening 2024. Het is noodzakelijk de beschikbaar gestelde raads kredieten aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties (jaarschijf 2025 t/m 2027). De herziene jaarschijf is opgenomen in bijlage 7 Gewijzigde jaarschijven 2025-2027 (GZDGCB1742156/1986703 [GEHEIM]) bij het raadsvoorstel. Op basis hiervan zal na besluitvorming een begrotingswijziging plaatsvinden.

Personele en/of Juridische gevolgen

Er is door de raad incidenteel budget beschikbaar gesteld voor investering in onderzoeken naar nieuwe ontwikkellocaties. Deels is dat ter dekking van interne uren. Daarnaast zal er op verschillende projecten met tijdelijke formatie gewerkt worden om deze opgaven mogelijk te maken.

Communicatie en Burgerparticipatie

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

Bijlagen:

1. MPG, deel I - Beleid & Resultaten (GZDGCB1742156/1978045)
 2. MPG, deel II - Projecten & Activiteiten (GZDGCB1742156/1979160)
 3. GEHEIM Risicoanalyse Grondexploitaties 2025 (GZDGCB1742156/1978743)
 4. GEHEIM Grondexploitatie Lanxmeer 2025 (GZDGCB1742156/1986626)
 5. GEHEIM Grondexploitatie Pavijen V 2025 (GZDGCB1742156/1986616)
 6. GEHEIM Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2025 (GZDGCB1742156/1986639)
 7. GEHEIM Gewijzigde jaarschijven 2025-2027 (GZDGCB1742156/1986703)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1742156/2020160

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitatie 2025 (deel I & II) (GZDGCB1742156/1978045 en GZDGCB1742156/1979160), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2025 t/m 2027 van de herziene exploitatieberekeningen 2025 (GZDGCB1742156/1986703 GEHEIM) en de Risicoanalyse Grondexploitaties 2025 (GZDGCB1742156/1978743 GEHEIM), vast te stellen.
2. Een bedrag van € 378.000 beschikbaar te stellen uit de reserve grondexploitatie voor haalbaarheidsonderzoeken en realisatie woningbouwopgave.
3. De herziene exploitatieberekeningen 2025 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB1742156/1986626 GEHEIM, GZDGCB1742156/1986616 GEHEIM en GZDGCB1742156/1986639 GEHEIM).
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2, onder b, f en i, Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de volgende documenten en het ter vergadering behandelde m.b.t. die documenten:
 - GEHEIM Risicoanalyse Grondexploitaties 2025 (GZDGCB1742156/1978743)
 - GEHEIM Grondexploitatie Lanxmeer 2025 (GZDGCB1742156/1986626)
 - GEHEIM Grondexploitatie Pavijen V 2025 (GZDGCB1742156/1986616)
 - GEHEIM Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2025 (GZDGCB1742156/1986639)
 - GEHEIM Gewijzigde jaarschijven 2025-2027 (GZDGCB1742156/1986703)

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 3 juli 2025.

De griffier
D. van der Harst

De voorzitter
G.D. Renkema