

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Openen van de grondexploitatie Jan van Riebeeck
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	18 februari 2025
Behandelend ambtenaar:	Vincent Schipper
Registratienummer:	GZDGCB1855797/1856459

Inleiding

Op 15 februari 2024 heeft de raad [de haalbaarheid van het schetsplan Jan van Riebeeck](#) behandeld met daarbij het aangenomen amendement ([7.1 A1 Amendement VVD CDA PvdA CU JanVanRiebeeck](#)). In opvolging vraagt het college, de raad voor akkoord op het openen van de grondexploitatie van het woningbouwproject Jan van Riebeeck voordat het MeerjarenProgrammaGrondexploitatie (MPG) 2025 wordt herijkt. Hiermee geeft het college invulling aan het verzoek om marktconforme grondprijzen te hanteren voor de CPO woningen. Na vaststelling van de grondexploitatie wordt de koopovereenkomst getekend, wordt de vergunning aangevraagd en kan het project door naar de voorbereiding voor realisatie.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. De grondexploitatie Jan van Riebeeck te openen.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de Grondexploitatie Jan van Riebeeck (GZDGCB1855797/1860286) en het ter vergadering behandelde m.b.t. dit document.

Argumenten

1.1 Gegeven het amendement achtten alle betrokken partijen het haalbaar, een marktconforme ontwikkeling te realiseren voor de starterdoelgroep.

Het amendement riep het college op om marktconforme grondprijzen te hanteren. Op basis van kavel- en woninggroottes van de CPO-woningen is een inschatting gemaakt van de commerciële waardes en de kosten om de woningen te bouwen.

De residuele marktwaarde van de grond die hieruit volgt, is in lijn met het grondbod vanuit de CPO. Waarmee geconcludeerd wordt dat de gronden voor een marktconforme prijs worden verkocht aan de CPO. Voor de kavels die

verkocht worden aan KleurrijkWonen, ten behoeve van sociale woningbouw, wordt door KleurrijkWonen een sociale grondprijs betaald aan de gemeente die passend is bij appartementen. Kleurrijk Wonen kan met dit project een haalbare ontwikkeling realiseren en de CPO heeft onderbouwd dat ook zij een sluitende begroting voor de woningen heeft. Met de grondopbrengst kan de ontwikkeling kostendekkend gerealiseerd worden, en sluit de grondexploitatie licht positief.

1.2 Met het openen van de grondexploitatie en tekenen van de koopovereenkomst krijgen we meer zekerheid en gaat het project richting uitvoering.

In februari 2024 heeft uw raad ingestemd om de grondexploitatie te openen bij de herijking MPG. In juni 2024 is de MPG 2024 behandeld maar daar zat niet de grondexploitatie Jan van Riebeeck bij omdat er meer tijd nodig was. Voor de haalbaarheid is het van belang dat de grondexploitatie nu al wordt geopend en dat we niet wachten op besluitvorming MPG 2025 (juli 2025).

De afgelopen jaren is geïnvesteerd in het haalbaarheidsonderzoek van deze ontwikkeling. Deze voorbereidingskosten kunnen worden ingebracht in de grondexploitatie. Wanneer we beslissen geen grondexploitatie te openen dan moeten de voorbereidingskosten (ambtelijke uren en onderzoeken) worden afgeboekt ten laste van de reserve grondexploitatie, waardoor onze reservepositie terugloopt.

Als dit besluit wordt uitgesteld, neemt het risico toe dat het project voor de CPO minder haalbaar wordt door stijgende bouwkosten en een dalend aantal deelnemers. Daarnaast kan Kleurrijk Wonen ervoor kiezen andere prioriteiten te stellen. In dat geval zal de gemeente eveneens plankosten moeten afboeken. Het projectteam werkt echter aan de definitieve koopovereenkomst, waarmee alle partijen zich via de grondverkoop aan de ontwikkeling verbinden.

Met het openen van de Grex en het daaropvolgende tekenen van de koopovereenkomst wordt ook de grondverkoop gerealiseerd. Deze verkoop dekt binnen de grondexploitatie de plankosten en biedt zekerheid voor de voortgang van de ontwikkeling van starterswoningen. Mocht een CPO-lid om welke reden dan ook afhaken, dan is de achtervang voor afname gewaarborgd bij de ontwikkelaar en Kleurrijk Wonen.

1.3 We gaan door met de ontwikkeling en werken gelijktijdig aan verkoop van gronden voor bij besluitvorming over de MPG- update 2025.

We werken er hard aan om tempo te maken op woningbouwontwikkelingen. Het is niet eenvoudig om met drie partijen, waarvan één een CPO, op gelijk tempo te lopen. Ieder heeft zijn eigen standpunten en besluitvormingstraject. Het voldoen aan de molenbiotoop randvoorwaarde en de marktconforme haalbaarheid door en de CPO heeft de afgelopen periode extra tijd gekost. Daarnaast is het voor een CPO lastig om lange periodes te wachten op besluitvorming, aangezien de bewoners hun privévermogen investeren in het project. We willen – nu er een haalbare ontwikkeling is – graag door met de ontwikkeling. Dat willen we niet doen zonder formele besluitvorming. We hebben gekozen om dit besluitvormingsmoment te markeren zodat de ontwikkeling voort kan richting realisatie.

2.1 Op grond van artikel 55 Gemeentewet geheimhouding op te leggen t.a.v. de Grondexploitatie.

In de grondexploitatie zijn de gehanteerde grondprijzen te achterhalen. De grondprijzen mogen niet publiekelijk gedeeld worden.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie biedt beperkte ruimte voor onvoorziene zaken.

Wegens de beperkte opbrengsten uit de grondverkoop is weinig ruimte voor onvoorziene zaken. De grondexploitatie is gebaseerd op verkoop van gronden in 2025. Met de verkoop staan de opbrengsten van het project vast. De kosten kunnen nog wel variabel zijn. Bij onvoorziene uitloop van bijvoorbeeld een jaar kan de grondexploitatie negatief eindigen wegens stijgende bouwkosten en het doorlopen van de plankosten. Er zijn wel mitigerende maatregelen waarmee die risico's beheersbaar zijn. Zo kan er bezuinigd worden op de invulling van de groene zone onder de

molenbiotoop. Of kan de Kiss & Ride ten behoeven van de school wellicht goedkoper worden uitgevoerd. De stapeling van inhoudelijke punten uit de nota van uitgangspunten, de molenbiotoop verordening en de doelgroep van de nieuwe bewoners zorgen dat het plan weinig draagkracht kent. Het is ondanks alles toch gelukt om een overeenstemming te bereiken met de initiatiefnemers.

Kosten, Baten, Dekking

Voor de prijsbepaling van bouwgrond voor woningbouw en andere functies hanteert de gemeente in beginsel de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de commerciële waarde van de toekomstige ontwikkeling. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, gebaseerd op referentieprojecten. Wat overblijft ('residu') is de marktwaarde van de grond. De kavels die aan de CPO worden verkocht zijn door middel van deze methodiek getoetst op marktconformiteit. Op basis van kavel- en woninggroottes van de CPO-woningen is een inschatting gemaakt van de commerciële waardes en de kosten om de woningen te bouwen, de residuele marktwaarde van de grond die hieruit volgt, is in lijn met het grondbod vanuit de CPO. Waarmee geconcludeerd wordt dat de gronden voor een marktconforme prijs worden verkocht aan de CPO. Voor de kavels die verkocht worden aan KleurrijkWonen, ten behoeve van sociale woningbouw, wordt door KleurrijkWonen een sociale grondprijs betaald aan de gemeente die passend is bij appartementen.

Met dit besluit gaan we door met investeren in deze woningbouwontwikkeling, maar neemt het risicoprofiel van de investering af, en de kans op volledige dekking van de plankosten, toe.

Personele en/of Juridische gevolgen

De gemeente staat aan de lat voor het bouw en woonrijp maken van de grond en is al bezig met de voorbereiding op het schrijven van bestekken en het plannen en uitzetten van de nodige werkzaamheden.

In onderhandeling met de CPO zijn we tot overeenstemming gekomen dat de gemeente de gronden verkoopt aan de individuele CPO leden waarbij achtervang volledig is gedekt door de ontwikkelaar en KleurrijkWonen.

Communicatie en Burgerparticipatie

Voorafgaand aan het raadsbesluit worden omwonenden en andere belanghebbenden via een persbericht geïnformeerd over het tekenen van de koopovereenkomst. Op 24 februari wordt de tweede bewonersavond georganiseerd, waarin het voorlopig ontwerp wordt gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst wordt ook toegelicht hoe de input uit de omgeving uit eerdere participatie is verwerkt en hoe deze in de toekomst zal worden meegenomen.

Bijlagen:

1. GEHEIM Grondexploitatie Jan van Riebeeck (GZDGCB1855797/1860286)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: (GZDGCB1855797/1856459)

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. De grondexploitatie Jan van Riebeeck te openen.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de Grondexploitatie Jan van Riebeeck (GZDGCB1855797/1860286) en het ter vergadering behandelde m.b.t. dit document.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 27 maart 2025.

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst

J.L. Geurts