

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Programma Grondexploitatie 2026
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	2 juni 2026
Behandelend ambtenaar:	S. Timmermans
Registratienummer:	GZDGCB2592378/2603944

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 Meerjaren Programma Grondexploitatie (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 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 2025. Er moet nog rekening gehouden worden met wijzigingen tijdens de jaarrekeningcontrole.

Het MPG deel I (GZDGCB2592378/603690) en deel II (GZDGCB2592378/2603699) zijn openbaar en beschrijven op verschillende detailniveaus de projecten en de portefeuille 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 risicoanalyse, de cijfers van de exploitatieberekeningen en de jaarschijven.

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 2026 (deel I & II) (GZDGCB2592378/603690 en GZDGCB2592378/2603699), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2026 t/m 2028 van de herziene exploitatieberekeningen 2026 (GZDGCB2592378/2603706) en de Risicoanalyse Grondexploitaties 2026 (GZDGCB2592378/2603702), vast te stellen.
2. Een bedrag van € 470.000 beschikbaar te stellen uit de reserve grondexploitatie voor haalbaarheidsonderzoeken en onderzoeken diverse locaties ten behoeve van het behalen van gemeentelijke beleidsdoelen.
3. De herziene exploitatieberekeningen 2026 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB2592378/2603703, GZDGCB2592378/2603704 en GZDGCB2592378/2603705).
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto 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 met betrekking tot die documenten:
 - GEHEIM Risicoanalyse Grondexploitaties 2026 (GZDGCB2592378/2603702)
 - GEHEIM Grondexploitatie Lanxmeer 2026 (GZDGCB2592378/2603703)
 - GEHEIM Grondexploitatie Pavijen V 2026 (GZDGCB2592378/2603704)
 - GEHEIM Grondexploitatie Jan van Riebeeckstraat 2026 (GZDGCB2592378/2603705)
 - GEHEIM Gewijzigde jaarschijven 2026-2028 (GZDGCB2592378/2603706)

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 2026 (GZDGCB2592378/2603702). 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 cijfers van de exploitatieberekeningen, de risicoanalyse en de jaarschijven.

2.1 Haalbaarheidsonderzoeken en onderzoeken diverse locaties t.b.v. behalen van gemeentelijke beleidsdoelen
Voor het rechtmatig onttrekken van deze middelen uit de reserve grondexploitatie is een raadsbesluit nodig.

In het verleden zijn door de raad budgetten beschikbaar gesteld uit de reserve grondexploitatie voor diverse haalbaarheidsonderzoeken. Hiervoor geldt de verwachting is dat er in 2026 € 470.000 benodigd is. Het gaat onder andere om de volgende projecten (dit kan gedurende de tijd veranderen):

- Dr. Hockesingel
- Hondshoven (voorheen Honddijk)
- Rijksrand (voorheen de Driehoek)
- Venusstraat 2-12
- Redichemse waard
- Parkstrook integrale ontwikkeling (verkenningfase)

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, 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 2026 zijn er drie projecten met een vastgestelde exploitatieberekening, te weten Lanxmeer, Pavijen V en Jan van Riebeeckstraat. Per exploitatie zijn hieronder de belangrijkste mutaties benoemd:

- > Voor Lanxmeer geldt dat er sprake is van een stijging in het resultaat als gevolg van hogere grondopbrengsten dan voorzien op de locatie Kavel naast de Unie. Hier wordt met 53 woningen een groter woningprogramma voorzien dan de 30 woningen die in het voorgaande jaar werden verwacht. Hiervoor is een overeenkomst gesloten.
- > Voor Pavijen V geldt dat er geen inhoudelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden. Tijds effecten in de vorm van indexatie hebben een beperkt positief effect op het resultaat ten opzichte van vorig jaar.
- > Voor de Jan van Riebeeckstraat geldt dat de kosten voor de openbare ruimte lager zijn ingeschat omdat de scope van het in te richten gebied kleiner is dan voorheen. Daarnaast zijn de plankosten toegenomen en vanwege contractuele indexatie van opbrengsten, zijn de opbrengsten eveneens toegenomen. Per saldo blijft het resultaat gelijk aan het voorgaande jaar.

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 is 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 Afgelopen jaar is het MPG deel III opgesteld, dit is een financiële verkenning van nieuw beleid

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, wordt jaarlijks het MPG Deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid') opgesteld, om deze minimaal noodzakelijke investeringen voor de raad inzichtelijk te maken. MPG deel III wordt jaarlijks in december aan de raad aangeboden.

Kosten, Baten, Dekking

De herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2026 zijn integraal opgenomen in het MPG en worden verwerkt in de jaarrekening 2025. Het is noodzakelijk de beschikbaar gestelde raadskredieten aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties. Op deze manier kan de begroting zodanig ingericht worden dat voldoende middelen op de juiste momenten beschikbaar zijn. De herziene jaarschijf is opgenomen in bijlage 7 Gewijzigde jaarschijven 2026-2028 (2592378/2603706) 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 2026, deel I - Beleid & Resultaten (GZBGCB2592378/603690)
 2. MPG 2026, deel II - Projecten & Activiteiten (GZBGCB2592378/2603699)
 3. GEHEIM Risicoanalyse Grondexploitaties 2026 (GZBGCB2592378/2603702)
 4. GEHEIM Grondexploitatie Lanxmeer 2026 (GZBGCB2592378/2603703)
 5. GEHEIM Grondexploitatie Pavijen V 2026 (GZBGCB2592378/2603704)
 6. GEHEIM Grondexploitatie Jan van Riebeeckstraat 2026 (GZBGCB2592378/2603705)
 7. GEHEIM Gewijzigde jaarschijven 2026-2028 (GZBGCB 2592378/2603706)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB2592378/2603944

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitatie 2026 (deel I & II) (GZDGCB2592378/603690 en GZDGCB2592378/2603699), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2026 t/m 2028 van de herziene exploitatieberekeningen 2026 (GZDGCB2592378/2603706) en de Risicoanalyse Grondexploitaties 2026 (GZDGCB2592378/2603702), vast te stellen.
2. Een bedrag van € 470.000 beschikbaar te stellen uit de reserve grondexploitatie voor haalbaarheidsonderzoeken en onderzoeken diverse locaties ten behoeve van behalen van gemeentelijke beleidsdoelen.
3. De herziene exploitatieberekeningen 2026 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB2592378/2603703, GZDGCB2592378/2603704 en GZDGCB2592378/2603705).
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto 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 met betrekking tot. die documenten:
 - GEHEIM Risicoanalyse Grondexploitaties 2026 (GZDGCB2592378/2603702)
 - GEHEIM Grondexploitatie Lanxmeer 2026 (GZDGCB2592378/2603703)
 - GEHEIM Grondexploitatie Pavijen V 2026 (GZDGCB2592378/2603704)
 - GEHEIM Grondexploitatie Jan van Riebeeckstraat 2026 (GZDGCB2592378/2603705)
 - GEHEIM Gewijzigde jaarschijven 2026-2028 (GZDGCB2592378/2603706)

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 2 juli 2026.

De griffier
D. van der Harst

De voorzitter
M.A. Mulder