Gemeente Culemborg

MPG 2026

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Deel II - Projecten & Activiteiten

Culemborg

Versie 26 mei 2026

Colofon

Opdrachtbeschrijving: **Meerjaren Programma Grondexploitatie 2026**

Opdrachtgever:

bestuurlijk	Portefeuille Grondzaken - M. Peters Portefeuille Wonen en RO - M. Wichgers
ambtelijk	Programma Stedelijke Ontwikkeling T. Versloot - Martens (teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling)

Opdrachtnemer:

auteurs	S. Timmermans (planeconoom) J. Wubben (planeconoom)
contactpersoon	S. Timmermans s.timmermans@culemborg.nl

Zaaknummer: 2592378

Versie: Definitief

Openbaarheid Deze rapportage is openbaar.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
2. MARKTBESCHOUWING 5
2.1 Marktruimte 5
2.1.1 Vraag naar woningen 5
2.1.2 Vraag naar commerciële voorzieningen 5
2.2 Productie 5
2.2.1 Productie van woningen 5
2.2.2 Realisatie van woningen 6
2.2.3 Lange termijn ontwikkeling woningbouw 6
2.2.4 Productie van bedrijventerrein 7
2.2.5 Realisatie van maatschappelijke initiatieven 7
3. ACTIEF GRONDBELEID 8
3.1 Projecten in voorbereiding 8
3.1.1 Carrier-locatie 8
3.2 Projecten in uitvoering 8
3.2.1 Jan van Riebeeckstraat (woningbouw) 8
3.2.2 Pavijen V (bedrijventerrein) 10
3.2.3 Lanxmeer (gemengd) 12
4. FACILITEREND GRONDBELEID 14
4.1 Projecten in voorbereiding 15
4.2 Projecten in uitvoering 16
4.3 Projecten in afrondende fase 17
5. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING 19
5.1 Programma Stationsomgeving 19
5.2 Projecten in voorbereiding 21
5.2.1 De Houtvijver (facilitair) 21
5.3 Projecten in uitvoering 22
5.4 Projecten afgesloten in 2025 22
5.5 Inbreng / aankoop grond & opstallen 22
5.5.1 Industrieweg 2b / Randweg 14 (v/h Gispen locatie) 22
5.5.2 Parallelweg West 4 22
5.5.3 Beesdseweg 7 (v/h Carrier locatie) 22
5.5.4 Schoolhof Oost (v/h Trefpunt) 22
6. SAMENWERKINGSVERBANDEN 23
6.1.1 CV Parijsch 23
7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN 25
7.1.1 Voorkoop (voormalige schoollocaties) 25
7.1.2 Veerweggebied 25
BIJLAGE: DEFINITIES 26

1. INLEIDING

Voor u ligt de editie 2026 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 2026 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 onder andere de provincie Gelderland, het CBS, regio Rivierenland en diverse banken.

De vastgoedmarkt blijft ook in 2026 onder druk staan door stijgende kosten en vertragingen in nieuwbouw. Tegelijkertijd zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen en blijft de vraag naar woningen hoog, mede door schaarste op de woningmarkt[1].

Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt toegelicht.

2.1.1 Vraag naar woningen

CBS-cijfers laten zien dat de prijzen van koopwoningen in 2026 nog steeds stijgen. In maart 2026 lagen de prijzen circa 5% hoger dan een jaar eerder, terwijl ook het aantal transacties toenam[2].

De verwachting van verschillende banken is dat de woningmarkt in 2026 iets stabiliseert, maar dat de prijsstijging doorzet. ABN AMRO voorziet een prijsstijging van circa 3% in 2026, na een stijging van ongeveer 7% in 2025. Ook andere marktpartijen verwachten een gematigde maar aanhoudende groei. Prognoses lopen uiteen van ongeveer 3% tot 6% prijsstijging in 2026. Deze ontwikkeling hangt samen met stijgende lonen, een relatief stabiele rente en een blijvend woningtekort.

De vraag naar woningen blijft hierdoor groter dan het aanbod. Ondanks een tijdelijke toename van het aanbod door verkoop van huurwoningen, blijft de structurele krapte bestaan. Dit zorgt ervoor dat de druk op de woningmarkt aanhoudt en betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt blijft.

Op regionaal niveau blijkt eveneens dat de woningmarkt krap blijft, met stijgende prijzen en een beperkt aanbod. Dit beeld sluit aan bij de landelijke trend waarin vraag en aanbod structureel uit balans zijn.

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.

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 2025 2.397 nieuwbouwwoningen bruto zijn toegevoegd, hiervan zijn er 113 in 2025 toegevoegd. Van 2026 t/m 2031 staan er (zonder de Stationsomgeving) 1.576 woningen geprogrammeerd. In deze tabel zijn de woningen van de Stationsomgeving (1.270 woningen tot en met 2031) 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.

1 ABN AMRO (2025). Huizenprijzen blijven in 2025 en 2026 stijgen, ondanks onzekerheden. Geraadpleegd op 1 mei 2026, van https://www.abnamro.com/nl/nieuws/huizenprijzen-blijven-in-2025-en-2026-stijgen-ondanks-onzekerheden

2 Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2026). Woningprijzen stijgen verder: 5% duurder in maart 2026 dan vorig jaar. Geraadpleegd op 1 mei 2026, van https://www.cbs.nl

Gemeentelijk woningbouw programma	Programma							Periode		Totaal
	2015 t/m 2025	nog te realiseren						2015 t/m 2031	2032 t/m 2041	
		2026	2027	2028	2029	2030	2031			
I. Actief grondbeleid	192	51	49	-	73	10	5	380	-	380
Jan van Riebeeckstraat	-	-	49	-	-	-	-	49	-	49
Lanxmeer	46	51	-	-	73	10	5	185	-	185
Sprokkelenburg	26	-	-	-	-	-	-	26	-	26
Overig	120	-	-	-	-	-	-	120	-	120
II. Facilitair grondbeleid	1.025	43	111	311	105	92	60	1.747	237	1.984
Facilitair	1.025	43	111	311	105	92	60	1.747	237	1.984
III. Verbonden partijen	1.180	53	200	174	149	90	-	1.846	-	1.846
CV Parijsch	1.180	53	200	174	149	90	-	1.846	-	
IV. Integrale Gebiedsontwikkeling	-	-	-	-	430	-	840	1.270	1.720	2.990
Stationsomgeving	-	-	-	-	430	-	840	1.270	1.720	2.990
Bruto toevoeging nieuwbouw	2.397	147	360	485	757	192	905	5.243	1.957	7.200
Af: onttrekking / sloop	335	-	-	-	-	-	-	335	-	335
Netto toevoeging woningbouw	2.062	147	360	485	757	192	905	4.908	1.957	6.865

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 2025 is circa 110 woningen. De gemiddelde jaarproductie van CV Parijsch (samenwerkingsverband) in dezelfde periode is gemiddeld circa 107 woningen. Met het programma woningbouwopgave werken we aan een verhoging van de productie per jaar (startnotitie Woningbouwopgave 128923/133375).

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, 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:

- 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

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'.

3.1 Projecten in voorbereiding

3.1.1 Carrier-locatie

De Carrier-locatie is in voorbereiding, wanneer hier meer informatie over bekend is wordt hierover gerapporteerd.

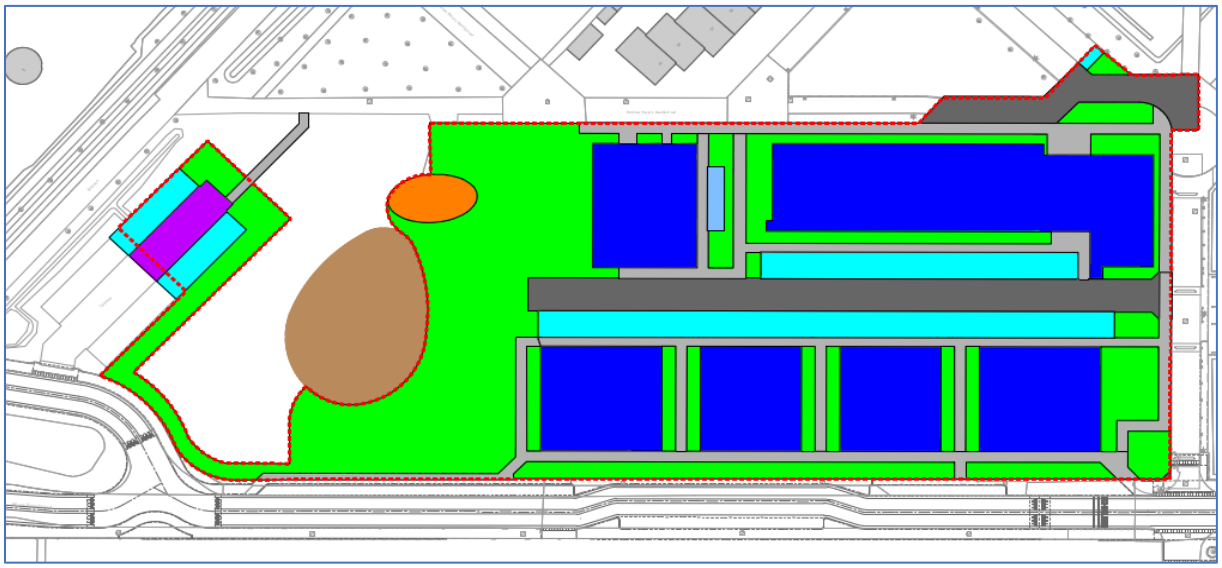
3.2 Projecten in uitvoering

3.2.1 Jan van Riebeeckstraat (woningbouw)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Startdatum:	01-01-2019	
>	Einddatum:	31-12-2028	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	G. van den Broek	
>	Projectleider:	E. Mengers	
>	Planeconoom:	S. Timmermans	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	
>	Boekwaarde per 31-12-2025	€ 616.649,85-	*nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 1.761.134	
>	Opbrengsten (EW):	€ 1.797.949	
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 31.796	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	n.v.t.	
>	Boekwaarde na winstneming	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 53.707	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	n.v.t.	



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 meest recente plan van de CPO presenteert het collectief een plan waarin het totaal aantal woningen van de CPO uitkomt op 22 stuks. KleurrijkWonen biedt ruimte voor 27 sociale huurappartementen.

GENOMEN BESLUITEN & PLANOLOGIE

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 een eerdere 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. Op dit moment zijn er koopovereenkomsten met zowel het CPO collectief als KleurrijkWonen.

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.

PROGRAMMA EN AFZETPLANNING

In totaal betreft het plan 49 woningen waarvan 27 sociale huur appartementen en 22 woningen voor een CPO collectief. Qua afzetplanning wordt uitgegaan van het jaar 2026 als levering van de gronden aan de partijen.

Programma			
Woningbouw			
sociaal	*27*	*won.*	*55%*
midden (CPO)	*22*	*won.*	*45%*
Overig	*0*	*won.*	*-*
Totaal woningbouw	**49**	**won.**	

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde bedraagt **circa € 30.000 voordelig**. Als gevolg van een kleiner gebied dat qua openbare ruimte wordt ingericht zijn de kosten lager ingeschat, plankosten zijn toegenomen en vanwege contractuele indexatie van opbrengsten zijn de opbrengsten eveneens toegenomen. Dit leidt tot een geringe verbetering ten opzichte van vorig jaar met circa € 26.000. Hierbij moet worden gesteld dat de grondexploitatie recent, namelijk in 2025, is geopend en het verwacht resultaat tot aan afronding van het project aan verandering onderhevig is. Voor de grondexploitatie wordt gestreefdd naar een budgetneutraalresultaat.

Risico's & Kansen

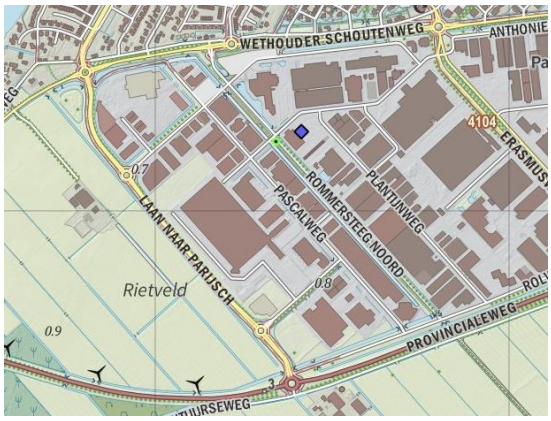
Risico's schuilen in de totale kosten voor de inrichting van de openbare ruimte. Mogelijk wordt de openbare ruimte gefragmenteerd ingericht wat leidt tot faseringskosten. Daarnaast wordt nu uitgegaan van kostenkengetallen en valt de daadwerkelijke aanbesteding hoger uit. Een andere risico dat speelt is mogelijke vertraging wat leidt tot hogere plankosten. Afgelopen jaar zijn er ambtelijk verschuivingen geweest qua inzet op het project, dit heeft als geleid tot hogere plankosten dan eerder voorzien.

Vooruitblik & Mogelijke scenario's

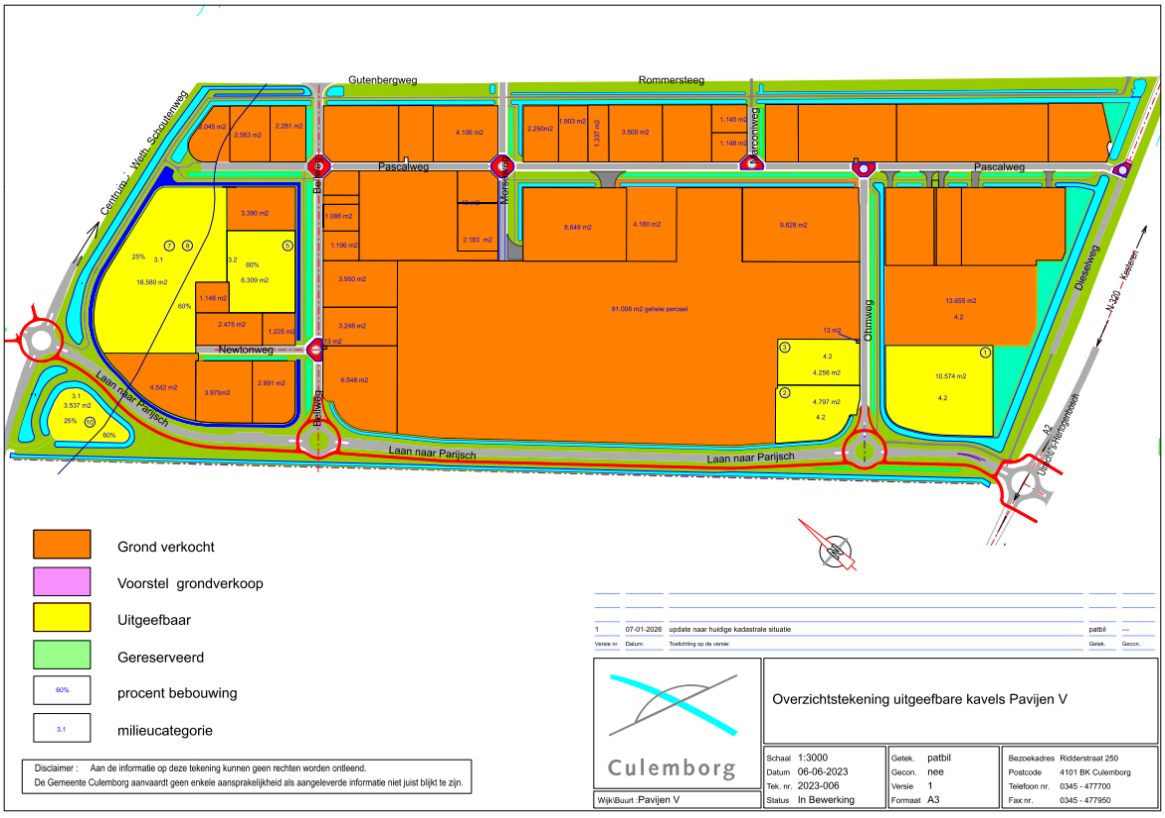
Het beoogde programma is overeengekomen in contracten met het CPO collectief en Kleurrijk Wonen. Hiermee is het niet waarschijnlijk dat dit zal wijzigen.

3.2.2 Pavijen V (bedrijventerrein)

Kerngegevens



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Fase proces SO:	Uitvoeringsfase	
>	Startdatum:	01-01-1998	
>	Einddatum:	31-12-2031	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	G. van den Broek	
>	Projectleider:	A. Bal	
>	Planeconoom:	S. Timmermans	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	
>	Boekwaarde per 31-12-2024	€ 14.091.275	*voordelig*
>	Kosten (EW):	€ 25.392.061	
>	Opbrengsten (EW):	€ 49.987.658	
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 23.887782	*voordelig*
>	Getroffen voorziening:	n.v.t.	
>	Reeds uitgenomen winst:	€ 17.292.823	
>	Boekwaarde na winstneming	€ 3.201.547	*nadelig*
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 763.458	*nadelig*
>	Gewogen voordelige risico's:	n.v.t.	



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 422.900 m².

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, hiervoor zijn reserveringsovereenkomsten gesloten.

GRONDEXPLOITATIE

Het te verwachten resultaat op eindwaarde, excl. rente over reeds genomen winsten, bedraagt **circa € 24,7 miljoen voordelig**. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,1 miljoen als gevolg van tijdseffecten.

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 zijn er risico's voor hogere kosten van inrichting van de openbare ruimte.

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.

3.2.3 Lanxmeer (gemengd)

KERNGEGEVENS



>	Ontwikkelingsvorm:	Actief grondbeleid	
>	Ontwikkelingsfase:	In uitvoering	
>	Proces SO:	Uitvoeringsfase	
>	Startdatum:	01-01-2006	
>	Einddatum:	31-12-2030	
>	Ambtelijke opdrachtgever:	G. van den Broek	
>	Projectleiders:	W. Berdowski	
>	Planeconoom:	S. Timmermans	
Financiële kerngegevens		*Totaal*	
>	Boekwaarde per 31-12-2025:	€ 4.782.963	*Nadelig*
>	Kosten (EW):	€ 11.275.400	
>	Opbrengsten (EW):	€ 8.040.804	
>	Resultaat op eindwaarde:	€ 3.986.086	*nadelig*
>	Getroffen voorziening:	€ 986.085	
>	Tussentijdse winstneming:	n.v.t.	
>	Gewogen nadelige risico's:	€ 237.909	
>	Gewogen voordelige risico's:	€ 0	



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. 64 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 met een negatief resultaat van ca. **-/- € 4,0 miljoen** bijna ca. € 0,7 mln. gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze stijging komt met name vanwege de 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.

RISICO’S & KANSEN

Het risico is aanwezig dat het resultaat lager uitvalt door met name hogere kosten voor sanering en vertraging.

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 2025 is duidelijk geworden dat er 23 woningen extra gerealiseerd konden worden op de locatie Kavel naast de Unie. In de loop van 2026 wordt verkend in hoeverre het resterende programma geoptimaliseerd kan worden.

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:

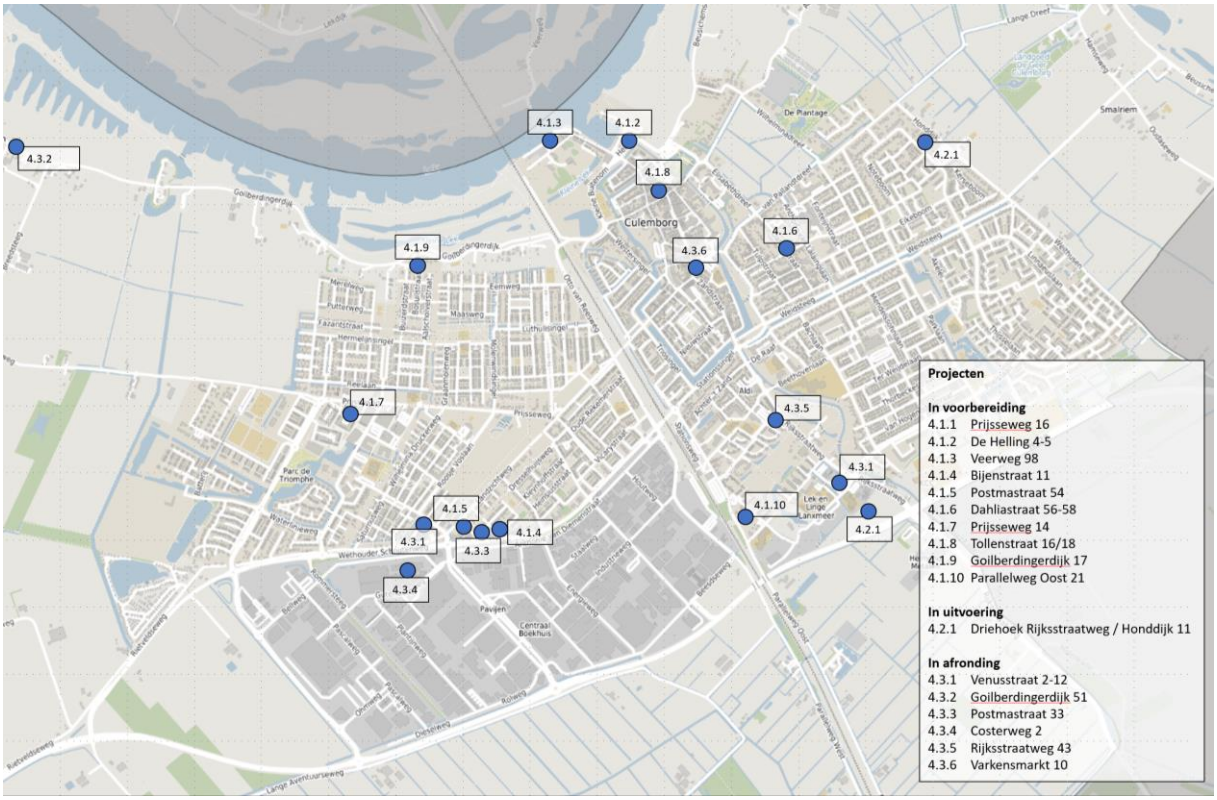
4.1 Projecten in voorbereiding; de gemeente is in gesprek met initiatiefnemers om de voorgenomen ontwikkeling op haalbaarheid en wenselijkheid te onderzoeken. Er worden in principe afspraken gemaakt om de gemeentelijke onderzoekskosten in deze fase op initiatiefnemer te verhalen.

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 in afrondende fase; voor de volledigheid wordt een kort overzicht gegeven van projecten die zich in een afronden fase bevinden en op binnen afzienbare tijd administratief worden afgesloten.

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 intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst

4.1.2 De Helling 4-5

Betreft de realisatie van 15 appartementen. De intentieovereenkomst wordt hiervoor opgesteld.

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

4.1.3 Veerweg 98

Betreft de realisatie van 2 tijdelijke woningen. De anterieure overeenkomst is recentelijk ondertekend.

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

4.1.4 Bijenstraat 11

Transformatie van een kantoorpand naar 13 woningen. Onderdeel van de kantorenstrook aan de Wethouder Schoutenweg. De anterieure overeenkomst is gereed, maar dient nog akkoord bevonden te worden door de initiatiefnemer.

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

4.1.5 Postmastraat 54

Transformatie van een kantoorpand naar 20 woningen. Onderdeel van de kantorenstrook aan de Wethouder Schoutenweg. De anterieure overeenkomst is gereed, maar dient nog akkoord bevonden te worden door de initiatiefnemer.

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

4.1.6 Dahliastraat 56-58

Betreft de bouw van 12 middeldure huurwoningen. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld.

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

4.1.7 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 intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst

4.1.8 Tollenstraat 16-18

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

4.1.9 Goilberdingendijk 17

Betreft de realisatie van twee schuurwoningen. De intentieovereenkomst voor dit project is ondertekend. De anterieure overeenkomst moet nog worden opgesteld.

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

4.1.10 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 intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst

4.2 Projecten in uitvoering

4.2.1 Driehoek Rijksstraatweg / Honddijk 11

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.

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 in afrondende fase

4.3.1 Venusstraat 2-12

Betreft de ontwikkeling van 31 sociale huur woningen door KleurrijkWonen. Gemeentelijke kosten vielen lager uit dan verwacht.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentie- en anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.3.2 Goilberdingendijk 51

De initiatiefnemer wil op deze locatie een woning toevoegen. Voor deze locatie is de omgevingsvergunning (cf. oude systematiek) toegepast. De anterieure overeenkomst is ondertekend.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentie en anterieure overeenkomst getekend
> Kostenverhaal	Nota uitgezet voor te ontvangen bijdrage

4.3.3 Postmastraat 33

Transformatie van een kantoorpand naar 13 woningen. Onderdeel van de kantorenstrook aan de Wethouder Schoutenweg. Gemeentelijke kosten vielen lager uit dan verwacht.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentie- en anterieure overeenkomst in getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.3.4 Costerweg 2

Het toevoegen van bedrijfspanden op een bestaand perceel op industrieterrein Pavijen.

Planvorming	
> Overeenkomst	Intentie- en anterieure overeenkomst in getekend
> Kostenverhaal	Bijdrage ontvangen

4.3.5 Rijksstraatweg 43

Het toevoegen van vier woningen, waarvan drie nieuw, door splitsing van een bestaande boerderij en toevoeging van twee woningen op het achtererf. De oorspronkelijke aanvraag uit 2019 is ingetrokken en vervangen door een nieuwe aanvraag op 22 september 2022.

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

4.3.6 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

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.

5.1 Programma Stationsomgeving

HET PLAN

Terugblikkend op 2025 is zichtbaar dat het jaar volledig in het teken stond van het verder concretiseren en uitvoerbaar maken van de ambities uit het in 2024 vastgestelde Masterplan Stationsomgeving. Waar 2024 de koers bepaalde, werd 2025 het jaar waarin die koers vertaald werd naar realistische plannen, keuzes en bestuurlijke besluiten.

> **Inhoudelijk**: in 2025 is gewerkt aan het verdiepen en vertalen van de ruimtelijke en programmatische ambities naar uitvoeringsgerichte plannen. De onderzoeken en uitwerkingen op het gebied van energie, mobiliteit, bereikbaarheid, fasering en programmatische keuzes hebben geleid tot een scherper en realistischer beeld van wat in fase 1 van het Stationskwartier daadwerkelijk mogelijk en financieel haalbaar is;
> **Procesmatig**: 2025 stond in het teken van het concreet maken van deelonderwerpen en het organiseren van integraliteit. De brede interne bijeenkomsten, interdisciplinaire werksessies en nauwe afstemming tussen beleidsvelden zorgden ervoor dat knelpunten, kansen en kritieke afhankelijkheden vroegtijdig in beeld kwamen. Daardoor werd het mogelijk om realistische planningen en besluitvormingspaden op te stellen richting 2026;
> **Organisatorisch**: in 2025 heeft de gemeente belangrijke stappen gezet richting professionalisering van de projectorganisatie. Vanuit de inzichten uit het Masterplan is toegewerkt naar een toekomstbestendige organisatievorm. Dit heeft geleid tot het raadsbesluit van 27 november 2025, waarin de gemeenteraad de geactualiseerde gebiedsexploitatie voor fase 1 vaststelde en het college opdracht gaf om een externe juridische entiteit op te richten voor de uitvoering van het project. Daarmee werden de financiële kaders, de risicobuffer en de reserve Stationskwartier vastgesteld, en is bestuurlijk richting gegeven aan een robuuste uitvoeringsstructuur.

VOORTGANG IN 2025

Uitwerking Masterplan en planning

Na de afronding van het Masterplan in 2024 is in 2025 gewerkt aan de nadere planning en het uitwerken van de afzonderlijke onderdelen. De hoofdlijnplanning uit het Masterplan is opgesplitst naar concrete trajecten voor ruimtelijke uitwerking, energie, mobiliteit, bereikbaarheid, grondexploitatie, fasering en juridische procedures. Deze onderdelen zijn integraal afgestemd, en blijven door hun onderlinge afhankelijkheden continu aandacht vragen.

Energie – samenwerking met het GWIB

In 2025 is intensief gewerkt aan het vormgeven van de samenwerking met het Gelders Warmte Infra Bedrijf (GWIB). In gezamenlijkheid zijn verdiepende onderzoeken uitgevoerd, is gewerkt aan de financiële en technische haalbaarheid, en is toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is begin 2026 tot stand gekomen en vormt de basis voor een duurzame en toekomstbestendige energievoorziening voor het Stationskwartier.

Stationshub – samenwerking met spoorse partijen

Voor de Stationshub is in 2025 verdere voortgang geboekt. In nauwe samenwerking met de spoorse partijen (ProRail en NS) is concreet gewerkt aan de uitwerking van de onderdoorgang, stationstoegang en de toekomstige inrichting van de hub. Deze uitwerkingen vormen een essentieel fundament voor de bereikbaarheid en ontsluiting van de wijk en spelen een belangrijke rol in de gebiedsexploitatie en fasering.

Perron C (voorheen Spoorzone West)

Voor Perron C zijn in 2025 gesprekken gevoerd met de ontwikkelende partij, gericht op de planologische en financiële afspraken. Er wordt gewerkt aan een anterieure overeenkomst, waarvan de verwachting is dat deze medio 2026 gesloten wordt. Daarmee ontstaat duidelijkheid over het programma, de ontwikkelafspraken en de financiële bijdragen binnen de gebiedsexploitatie.

Omgevingsplan

In 2025 is het omgevingsplan aanbesteed en is een partij geselecteerd om het plan op te stellen. Deze partij heeft in 2025 de benodigde onderzoeken voorbereid en opgestart. Het omgevingsplan wordt naar verwachting begin 2027 aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Oprichten uitvoeringsgerichte organisatie

Begin 2025 is gestart met het voorbereiden van de planning voor het administratief openen van de gebiedsexploitatie voor fase 1. Tot de zomer van 2025 lag de nadruk op het verder uitwerken van de kosten, technische haalbaarheid en eventuele alternatieven voor onderdelen van het Masterplan, zodat het raadsbesluit van november 2025 goed voorbereid kon worden. Met dat besluit zijn de financiële kaders vastgesteld en kon de weg worden vrijgemaakt naar een uitvoeringsgerichte organisatie en het opstarten van de noodzakelijke vervolgstappen in 2026.

Besluiten in 2025

- 27 november 2025 – Vaststelling Gebiedsexploitatie Fase 1, inclusief:
  - tekort € 7,6 mln.
  - risicobuffer € 5 mln.
  - vorming reserve Stationskwartier € 12,6 mln.
- Opdracht tot oprichting externe juridische entiteit voor uitvoering fase 1.
- Voorbereidingskrediet 2026 (€ 1,7 mln.) beschikbaar gesteld voor plan- en apparaatskosten.
- Verdieping governance energie & mobiliteit en verdere uitwerking samenwerking met GWIB.
- Vervolgafspraken met ondernemers in het gebied (intentieovereenkomsten).
- Integrale uitwerking en afstemming van de planning uit het Masterplan, toegelicht in technische sessie december 2025.

GEBIEDSEXPLOITATIE

De gebiedsexploitatie geeft weer hoe we de uitvoering van het Masterplan financieren. De ontwikkeling van het Stationskwartier beslaat ruim tien jaar en vindt plaats in een dynamische context. Kosten en opbrengsten wijzigen door marktontwikkelingen, onderzoek, uitwerking van plannen en veranderende kaders bij mobiliteit en energie. Daarom actualiseren we de gebiedsexploitatie periodiek, zodat de financiële haalbaarheid steeds binnen de afgesproken grenzen van de gemeentelijke draagkracht en risicobuffers blijft. Dat hoort bij langjarige gebiedsontwikkelingen van deze omvang.

Met het Masterplan is op 27 juni 2024 een eerste gebiedsexploitatie vastgesteld, inclusief een memo waarin de financiële effecten voor de gemeente zijn weergegeven. In 2025 is deze exploitatie geactualiseerd op basis van geactualiseerde ramingen, gewijzigde marktomstandigheden, voortschrijdend inzicht en uitgewerkte deelonderzoeken. De gemeenteraad heeft op 27 november 2025 de *Gebiedsexploitatie 2026 Fase 1* vastgesteld. Hiermee zijn de belangrijkste financiële kaders opnieuw bepaald: het tekort van € 7,6 miljoen, een risicobuffer van € 5 miljoen, en de inzet van winsten uit andere grondexploitaties (met name Parijsch) voor dekking en risicobeheersing. De reserve grondexploitatie bedraagt in 2025 € 13,7 miljoen, voldoende voor het tekort, de risicobuffer en de risico's in andere grondexploitaties.

Een belangrijk kader vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) is inmiddels gerealiseerd. Het Stationskwartier behoort tot de eerste van de zeventig projecten in de derde tranche die de verplichte *start bouw binnen drie jaar* heeft gehaald. Met de transformatie van kantoor naar 55 sociale huurwoningen in Panta Rhei (start bouw 2023, oplevering eind 2024) is aan deze voorwaarde voldaan.

Risico's en kansen

Jaarlijks actualiseren we de risico's van de gebiedsontwikkeling op basis van voortschrijdend inzicht. In de geactualiseerde gebiedsexploitatie (november 2025) is het vroegere exit-risico vervangen door een volledige risicoanalyse. Hierin zijn zowel generieke risico's (zoals vertraging, parameters, marktontwikkelingen) als projectspecifieke risico's (mobiliteit, kostenverhaal, verwerving) opgenomen.

De risicoanalyse brengt in beeld dat het financiële resultaat van de gebiedsexploitatie tussen –€ 16,3 miljoen en –€ 3,9 miljoen kan uitkomen, waarbij het tekort van € 7,6 miljoen binnen deze bandbreedte ligt. Het samengevoegde – gewogen – effect van risico's en kansen bedraagt circa € 5 miljoen, wat overeenkomt met de omvang van de te hanteren risicobuffer. Deze buffer is volledig gedekt binnen de reserve grondexploitatie.

Binnen de risicoanalyse is onder meer rekening gehouden met:

- Het kostenverhaal van planstructuur en bovenwijkse voorzieningen, dat afhankelijk is van het tot stand komen van vervolgfase 2/3.
- De onrendabele top bij parkeren, gebaseerd op de beleidsrijke variant van het mobiliteitsconcept.
- Risico's in verwerving, waaronder een mogelijke hogere aankoopwaarde van nog te verwerven percelen.
- Onzekerheden in de uiteindelijke nota kostenverhaal, waarvan de uitkomsten in 2026 worden vastgesteld.

De risicoanalyse wordt jaarlijks geactualiseerd, inclusief de benodigde beheersmaatregelen.

Verantwoording krediet plan & apparaatskosten

Bij het masterplan (2024) is het voorbereidingskrediet en de inzet van plan- en apparaatskosten in beeld gebracht. In totaal heeft de raad € 4,5 mln. aan voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld.

Plan & apparaatskosten	Beschikbaar raadskrediet		Saldo	Lasten	Basten	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	476.416-
2024	200.000	Boekwaarde	1.300.469	1.424.661	124.192	
2025	1.700.000	Boekwaarde	933.358	1.359.918	426.560	766.642
2026	-	Boekwaarde	766.642	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Totaal	4.500.000	-	3.783.276	4.715.578	932.302	716.724

- In 2022 en 2023 is hiervan € 1,55 mln. benut.
- De totale plan- en apparaatskosten in die periode bedragen circa € 1,93 mln., waartegenover € 0,38 mln. aan subsidies en bijdragen staat.
- In 2024 is een aanvullend krediet van € 0,2 miljoen vastgesteld.
- Voor 2025 is een voorbereidingskrediet van € 1,7 mln. toegekend waarvan nog ca. € 0,8 mln. resteert voor 2026.

Deze middelen zijn gebruikt voor de actualisatie van de gebiedsexploitatie, planontwikkeling, mobiliteits- en energieonderzoeken, subsidieaanvragen (WBI, WoKT), voorbereiding van grondtransacties en de inzet van het programmateam. Conform de vastgestelde gebiedsexploitatie worden deze kosten toegerekend aan fase 1 en maken zij onderdeel uit van het totale financiële kader.

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. In 2026 wordt naar verwachting de anterieure overeenkomst ondertekend. 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	Anterieure overeenkomst wordt naar verwachting in 2026 gesloten.
> Nota van Uitgangspunten	Concept vastgesteld oktober 2022. De aangepaste Nota van Uitgangspunten wordt in Q2 voorgelegd aan de gemeenteraad.
> Kostenverhaal	Afspraken opgenomen in 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 2025

Er zijn binnen het programma Stationskwartier geen projecten die in 2025 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

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 jaarrekening verantwoord in de paragraaf ‘verbonden partijen’.

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 drie 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.

7. VERSPREIDE EIGENDOMMEN

Verpreide eigendommen betreffen 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.

In het voorjaar van 2021 heeft de gemeente de verspreiden eigendommen laten taxeren door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

7.1.1 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.

7.1.2 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 1-1-2026) 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 1-1-2026). 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 2028). 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 2026

Brug wordt aangelegd in 2028

Einddatum exploitatieberekening..... : 31 december 2031

Kostenstijging..... : 3%

Rente..... : 0,75%

Kosten van een brug op startwaarde (op 1 januari 2026).....= € 100,00

Reële waarde van deze investering (op 1 juli 2028) is € 100 ,00 + 2,5 jaar kostenstijging .....= € 107,67

Eindwaarde van deze investering (op 31 december 2031) is € 107,67 + 2,5 jaar rente .....= € 109,70