Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Marie Louise Verschure
m.verschure@nijmegen.nl
T 024 – 329 9729

Ons kenmerk
D230062353

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 24 januari 2023
Onderwerp Wensen en bedenkingen grex 2023 Waalfront

Geachte leden van de raad,

Door middel van deze brief stellen wij u op grond van artikel 160 en 169 van de Gemeentewet in de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de grondexploitatie Waalfront. De grex 2023 is in december 2022 vastgesteld door de aandeelhoudersvergadering Waalfront, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad. De geconsolideerde Grondexploitatie Waalfront 2023 is ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie verslechterd met ca. € 4,8 mln.

In het vaststellen van de grex 2023 zijn een aantal wijzigingen van invloed op het resultaat:
Negatief effect
- Vertraging van 1,5 jaar bij de ontwikkeling van blok 5,6 Waalkwartier (doorlooptijd Grex wordt daarmee verlengd naar medio 2029). Dit heeft consequenties qua rentetoerekening, planontwikkelingskosten, etc.
- Rentestijging
- De stijging van de kosten voor nog aan te besteden civiele werkzaamheden als gevolg van de huidige marktsituatie.
- Te betalen OZB opgenomen in de verwervingsexploitatie.
- Het onterecht opnemen van grondopbrengsten Dijkkwartier West in de verwervingsexploitatie.
- Extra plankosten (Dienstverleningsovereenkomst) voor het Waalfront mede als gevolg van langere doorlooptijd Grex.

Positief effect
- Prognose OZB vergroot als gevolg van temporiseren grondexploitatie met één jaar.
- Extra grondopbrengsten Dijkkwartier-Oost als gevolg van hogere VON-prijzen
- Vrijvallende budgetten

Door de vertraging bij de realisatie van blok 4, 5, 6 Waalkwartier loopt de grex langer door. Bij de vaststelling van de grex 2022 is het deelgebied Dijkkwartier-West uit de grex Waalfront gehaald. Het vastgoed voor de ontwikkeling van dit deelgebied was in eigendom

gekomen van een private partij. Bij het verwerken hiervan zijn de grondopbrengsten voor Dijkkwartier-West onterecht in de grex blijven staan. Het doorlopen van de betaling OZB door de verlenging grex is voor de grex Waalfront een voordeel. Voor de gemeente betekent dit een jaar minder OZB opbrengsten uit dit plangebied.

In het herzien van de GREX Waalfront zijn alle kosten en opbrengsten tegen het licht gehouden en beoordeeld. De doorlooptijd van de grondexploitatie wordt verlengd tot en met het jaar 2029. Dit in verband met de opgelopen vertraging bij Waalkwartier.

Risicoprofiel
In de risicoanalyse van de GREX Waalfront zijn een aantal risico's en kansen benoemd. De belangrijkste risico's zijn: niet halen van de grondwaarden, ramingen Civiel Techniek zijn niet toereikend en de verdere rentestijging. Dit resulteert in een totaal (gewogen) risicoprofiel van bijna 4,9 miljoen euro. Hier staat een gewogen kansenprofiel van bijna 0,6 miljoen euro tegenover (totaal deficit 4,3 miljoen euro). Dat moet kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie door de getroffen voorzieningen.

Vervolg
Rekening houdend met de ingebrachte wensen en bedenkingen zal de aandeelhoudersvergadering Waalfront de grex 2023 zo snel mogelijk na de raadsvergadering vaststellen. In de zomer 2023 start dan het proces tot het opstellen van de GREX 2024. Deze zal in het najaar 2023 ter besluitvorming worden aangeboden. Eerst in het college ter voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering Waalfront, daarna in deze aandeelhoudersvergadering en vervolgens voor wensen en bedenkingen naar de raad, waarna de GREX 2024 definitief in de aandeelhoudersvergadering Waalfront wordt vastgesteld.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift	H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester