G208 tm G250 Stationsgebied Totaal

1. Kerninformatie

Het project bestaat uit de volgende vier deelgebieden met ieder zijn eigen afzonderlijke deelexploitaties (zie plankaart aan eind van deze rapportage). De vier deelgebieden zijn:

1) Project Station Nijmegen (G224, G226, G250)
2) Centrumkwartier (G208, G215, G217, G219, G225)
3) Westerkwartier (G228, G229, G235, G236, G237)
4) Algemeen (G246)

Het Stationsgebied met een totaal oppervlakte van circa 42 hectare zal zich de komende 10 jaar stapsgewijs ontwikkelen naar een multimodale mobiliteitshub in het hart van de stad. Met de verwerving van aanzienlijke rijks-en provinciale subsidies is het mogelijk geworden de kwaliteits- als schaalsprong van station en omgeving integraal aan te pakken. En kunnen bestaande knelpunten worden opgelost. In combinatie met de realisatie van de nieuwe Westentree en de versnelling van de woningbouw en bijbehorende infrastructuur, is de integrale gebiedsontwikkeling daarmee een feit. En wordt Stationsgebied Nijmegen getransformeerd tot een plek van hoge verblijfskwaliteit waar reizen, wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen.

In het stationsgebied zal in de periode 2021-2030 door publieke en private partijen circa € 800 miljoen worden geïnvesteerd. De gemeentelijke bijdrage en investeringen zoals verwoord in de planexploitatie kent een totale omzet van circa € 194 miljoen (exclusief stichtingskosten vastgoed) en sluit met een tekort van circa € 18,1 miljoen. Dit tekort wordt afgedekt met bestaande voorzieningen.

Verwachte oplevering project: 2030

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

Programma		Gemeentelijke ontwikkling	Ontwikkelingen derden	Totaal
woningbouw		**628**	**626**	**1.254**
Sociaal/goedkope huur	st	303	177	480
Goedkoop koop	st	61	0	61
Middelduur huur	st	142	211	353
Duur koop/vrije sector	st	122	238	360
niet woningbouw		**14.999**	**9.308**	**24.307**
Kantoren	m^2 bvo	3.847	1.173	5.020
Winkels/horeca	m^2 bvo	3.152	2.487	5.639
Bijzondere bebouwing/overig	m^2 bvo	8.000	5.648	13.648
Parkeren (gebouwde voorziening)	st	919	341	1.260

Programma	
Woningen	1.254
Niet-woningbouw	14.999 BVO
Parkeren	1260 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Hezelpoort)
Opp. plangebied	Circa 166.000 m2 (exclusief PHS)
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
extern	Diverse partners

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het afgelopen jaar is volop gewerkt aan de bestaande planexploitaties en is door middel van PIO's de financiële haalbaarheid van nieuwe projecten onderzocht. Met de besluitvorming van november 2020 in het BO MIRT kon in 2021 de stap worden voorbereid om de tot dan toe afzonderlijke projecten onder te brengen in een integrale gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met I&W, BZK, Provincie, NS en Prorail. Het resultaat hiervan is verwoord in de planexploitatie Stationsgebied Nijmegen.

In het afgelopen jaar heeft de projectorganisatie de volgende producten opgeleverd:
- Bijdrage aan in procedure brengen OTB/MER PHS Nijmegen
- Opstellen definitief ontwerp en kostenraming Westentree
- Opstellen bestemmingsplan Westentree
- In besluitvorming brengen ambitiedocument UWV locatie
- Voorbereiden ontwikkeling gemeentelijke kavel Fresiastraat
- In procedure brengen tender Hezelpoort
- Oriëntatie op ontwikkelingsmogelijkheden locatie Vissers meubelen en P&R locatie
- Start uitvoering afspraken BO MIRT besluit en opstellen Programma van Eisen
- Begeleiding marktpartijen bij vastgoed ontwikkelingen centrumzijde, zoals locaties Metterswane en voormalige Chinees restaurant (Woo locatie) aan de VSM singel. Voor de locatie Metterswane is het bestemmingplan definitief geworden.
- Onderhandeling met het RVOB over de aankoop Belastingkantoor
- Informeren bewoners en stakeholders over plannen stationsgebied onder meer door het houden van online spoorcafés
- Inrichten interne en externe bestuurlijke besluitvorming

Hiermee zijn we voortvarend gestart met de integrale gebiedsopgave van het Stationsgebied. En houden we gelijke tred met de voorliggende planning.

Belangrijke volgende mijlpalen zijn:
- De opdrachtverstrekking aan een marktpartij als uitkomst van de tender Hezelpoort
- Het definitief worden van het bestemmingsplan Westentree
- Het aangaan van een realisatie overeenkomst met Prorail voor de uitvoering van de Westentree
- Het overeenkomen van een anterieure overeenkomst voor de voormalige UWV locatie en opstarten van het bestemmingsplan
- Het ondertekenen van de bestuursovereenkomst betreffende de inzet, verantwoordelijkheden en risico's van de BO MIRT gelden.
- Start bouw Metterswane
- Afronden anterieure overeenkomst Woo locatie en starten opstellen nieuw bestemmingsplan
- Koopovereenkomst Belastingkantoor en vestigen informatiecentrum Stationsgebied

4. Financiën

Projectkosten		Projectopbrengsten	
	Per 16-06-2021		**Per 16-06-2021**
Verwerving	13.959.000	Woningbouw	11.829.000
Bouw- en woonrijpmaken	135.926.000	Niet-woningbouw	3.822.000
Plankosten	34.668.000	Overige opbrengsten	153.129.000
Overige	2.937.000	Opbrengstenstijging	1.538.000
Rente en kostenstijging	4.500.000		
Totaal geraamd	**191.990.000**	**Totaal geraamd**	**170.318.000**
Gerealiseerd tot datum	13.428.000	Gerealiseerd tot datum	7.675.000
Nog te realiseren	178.557.000	Nog te realiseren	172.563.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 2030	€ 21.672.000	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 jan 2021	€ 17.778.000	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 jan 2022	€ 18.134.000	Nadelig

Het resultaat van de planexploitatie is sluitend. Het tekort van de planexploitatie van € 18,1 mln. (netto contante waarde 1-1-2022) is volledig gedekt door reeds beschikbare middelen. De planexploitatie kent een looptijd van 10 jaar. Het totaal van de diverse deelgebieden kent een totale investeringsomvang van € 192 miljoen.

De integrale planexploitatie is verdeeld in vier deelgebieden zoals ruimtelijk aangegeven in de plankaart bij punt 7 “plankaart”. Ieder deelgebied heeft weer zijn afzonderlijke deelexploitaties. In de volgende tabel staan de resultaten van de verschillende deelexploitaties. Het gaat om het saldo van alle kosten en opbrengsten binnen de deelexploitatie. De deelexploitatie “Stationsgebied Totaal Algemeen” kent een voordelig saldo omdat hier o.a. de nog binnen te halen subsidies als opbrengst zijn opgenomen. Deze zijn nu nog niet direct te koppelen aan een bepaald deelgebied.

1) Centrumkwartier	resultaat
G215 Stationsplein 13, Metterswane	€ 0
G217 VSM Singel (Woo)	€ 0
G219 Stieltjesstraat 2, belastingkantoor	€ 1.631.000
G225 Verbindingsweg	€ 232.000
2) Project Station Nijmegen	
G224 Station Centrumzijde	€ 9.454.000
G226 SW entree Westzijde BOK	€ 0
G250 PHS Progr.Hoogfr.Spoor	€ 813.000
3) Westerkwartier	
G208 Parkeergarage Hezelpoort	€ 1.721.000
G228 Infra Westerkwartier	€ 7.560.000
G229 Groene corridor Zuid	€ 1.025.000
G230 Westerkwartier	€ 236.000
G235 Fresiastraat/Konninginnelaan vml UWV	€ 8.000
G236 Fresiastraat	€ 0
G237 Westerkwartier Noord	€ 3.036.000
4) Algemeen	
G246 Stationsomgeving Totaal Algemeen	-€ 7.938.000
Totaal NCW 1-1-2021	**€ 17.778.000**
Totaal NCW 1-1-2022	**€ 18.133.560**

Zoals gezegd kent de planexploitatie een tekort van € 18,1 mln. op (NCW 1-1-2022). De dekking van dit tekort wordt hierna verder toegelicht net als de post “overige opbrengsten”.

1. Overige opbrengsten

Overige opbrengsten van in totaal € 153,1 mln. bestaat globaal uit subsidies (WBI), toegezegde BO-Mirt middelen, gemeentelijke dekkingsmiddelen en nog te verwachte subsidies. Deze worden hieronder onderbouwd:

Onderbouwing overige dekkingsmiddelen		
Woningbouwimpuls BZK 1e tranche	€	5.000.000
Steengoed Benutten Stationsgebied	€	1.500.000
BO Mirt Provincie	€	35.000.000
BO Mirt I&W	€	43.000.000
BO Mirt NS	€	10.000.000
BOK entree westzijde I&W (fietsparkeren)	€	1.080.000
BOK entree westzijde Provincie	€	6.000.000
Gemeentelijke dekkingsmiddelen	€	35.064.000
Nog te verwachte subsidies	€	8.022.000
Diversen	€	8.463.000
	€	153.129.000

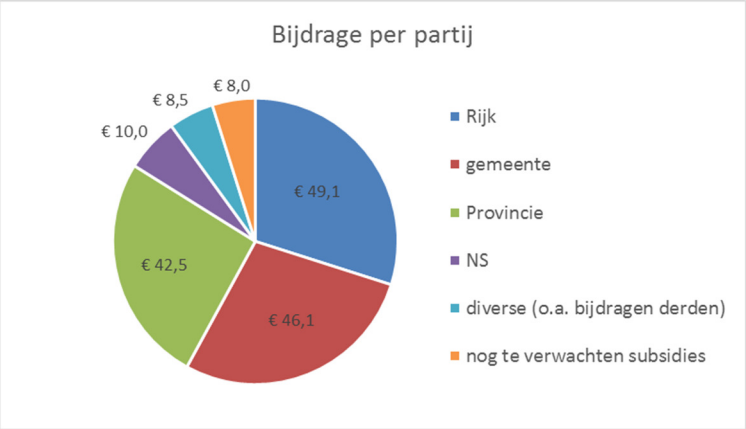
= 6,5 mln + 3,5 mln dekking gemeente = 10 mln. WBI

= 88 mln + 20,5 mln gemeente = 108 mln*

* Dit bedrag is exclusief 8 mln van BZK (volgt bij bijstelling planexploitatie G226 Entree Westzijde). Totaal is dit 116 mln BO Mirt

Verschillende partijen leveren een bijdrage. Als we de bijdrage per partij bekijken dan leveren het Rijk, de provincie en gemeente Nijmegen de grootste bijdrage. Bovenop de ingerekende bijdrage van de gemeente (€ 36,1 mln.) dekt de

gemeente ook het tekort van de planexploitatie af door middel van een voorziening van in totaal € 18,1 mln. In de volgende figuur staat de verdeling per partij nader weergegeven



Opgenomen subsidieverwachting

We menen dat gelet op de status van het Stationsgebied als één van de preferente locaties op de NOVI agenda en de daarvoor beschikbare rijksmiddelen het realistisch is om voor de nog resterende woningbouw de subsidieverwachting te verhogen. Ook blijkt uit landelijke informatie dat in onze eerste aanvraag van de Woondeal BZK onze berekende onrendabele top per woning veel lager lag dan het landelijke gemiddelde. Om die reden ramen we nu een subsidieverwachting van € 17.000, per woning. Uitgaande van 366 nog te bouwen woningen (exclusief Politiebureau) komen we op een binnen te halen subsidie van € 6.222.000,-. Verder is er nog een subsidieverwachting op overige onderdelen zoals infra, klimaatadaptatie en duurzaamheid van € 1,8 mln. De totale subsidieverwachting komt hiermee op € 8.022.0000,-. In de risicoanalyse is geanticipeerd op het eventuele niet volledig binnenhalen van deze subsidies.

Gemeentelijke dekkingsmiddelen

In totaal zijn er circa € 35,1 mln. gemeentelijke dekkingsmiddelen ingerekend. Deze hebben betrekking op de reeds vastgestelde planexploitaties Westentree en Hezelpoort (waaronder ook voor de gebouwde parkeervoorziening). Daarnaast is in de stadsbegroting 2019-2022 al een bedrag van € 10,5 mln. voor de spoorzone oost. Dit vormt samen met de voorziening van 10 mln uit het raadsbesluit van september de gemeentelijke dekking van BO-Mirt (totaal € 20,5 mln.). In de volgende tabel staat de volledige onderbouwing van opgenomen gemeentelijke dekkingsmiddelen.

Gemeentelijke dekkingsmiddelen in planexploitatie			
Resterend bedrag krediet stationsplein	€	2.174.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	2.500.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	3.000.000	Zomernota 2017
Diverse bijdragen Hezelpoort	€	11.040.000	Gekoppeld aan parkeervoorziening
Spoorzone Oost	€	10.500.000	Stadsbegroting 2019 - 2022
fietsstraat Koninginnelaan - Krayenhofflaan	€	1.450.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
WBI (co-financiering aandeel gemeente)	€	3.500.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP)	€	900.000	Stadsbegroting 2022 - 2025
	€	35.064.000	

2. Dekking tekort grex

De planexploitatie sluit op een tekort van € 18,1 mln (NCW 1-1-2022). Dit tekort is volledig afgedekt. De dekking van het tekort is als volgt:

- Circa € 1,9 mln. (NCW 1-1-2022) bestaande voorziening planexploitatie Hezelpoort. Deze langlopende planexploitatie is geïntegreerd in de bredere planexploitatie Stationsgebied en kende al een tekort in het VGP 2021;
- Voorziening van € 6,2 mln. (prijspeil 1-1-2022) is onderdeel van de Begroting 2022-2025. Deze extra voorziening is het resultaat van de scopewijziging zoals beschreven in het raadsvoorstel. Binnen deze scopewijzigingen zijn er deelgebieden toegevoegd aan de integrale planexploitatie Stationsgebied.
- Voorziening van € 10 mln. betreft de gemeentelijke bijdrage BO MIRT stationsomgeving. Het gaat om een claim in de saldireserve zoals opgenomen in de Begroting 2022-2025. De raad heeft hierover een separaat besluit genomen op 22 september 2021.

Afdekking tekort planexploitatie			
Bestaande voorziening Hezelpoort	€	1.934.000	Voorziening op ncw per 1-1-2022*
Ten laste van het programmaresultaat	€	6.200.000	Stadsbegroting 2022 - 2025, op ncw 1-1-2022*
Bijdrage BO-Mirt, claim saldireserve	€	10.000.000	Stadsbegroting 2022 - 2025, op ncw 1-1-2022*
	€	18.134.000	

*ncw staat voor netto contante waarde (eindwaarde vertaald naar prijspeil 1-1-2022)

5. Risico(beheersing)

Onderdeel van de planexploitatie is de risicoanalyse. Hiervoor is, net als bij de planexploitatie Winkelsteeg, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep een Monte Carlo risico analyse opgesteld. Hierbij zijn zo reëel mogelijk de financiële risico's in beeld gebracht en geprijsd. Vervolgens wordt door middel van de Monte Carlo systematiek op basis van 25.000 simulaties de bandbreedte van het projectresultaat bepaald. Op deze wijze is getracht het financiële beeld solide te houden ook voor de toekomst.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 40,4 mln. Dit betreft het risicoprofiel van de totale planexploitatie. In de Begroting 2022-2025 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 33 mln. (Inclusief de planexploitatie Hezelpoort). Toen werd er echter nog geen gebruik gemaakt van de Monte Carlo analyse.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

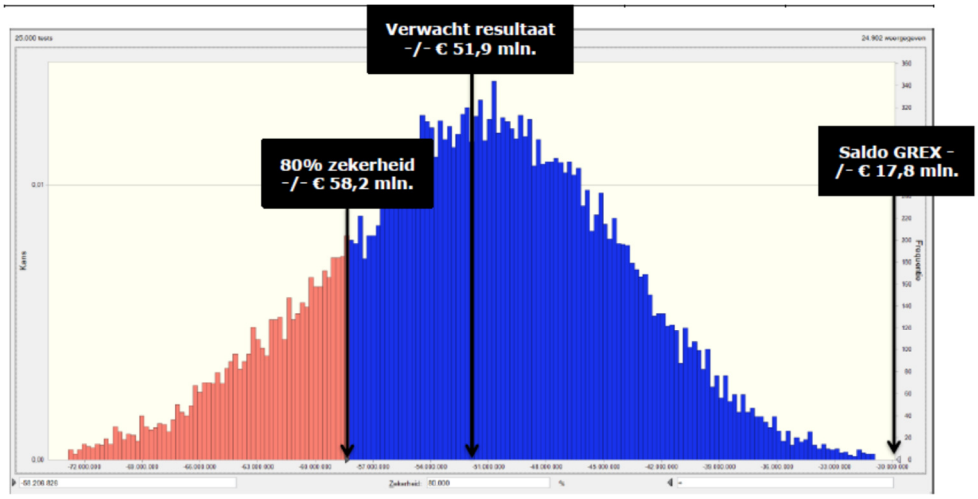
1. Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT;
2. Vertraging project; het project wordt niet binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd;
3. Uitwerking ontwerp Westentree;
4. Uitwerking van diverse ontwikkellocaties. Denk aan onzekerheden over de ondergrond (sanering, archeologie) of uitwerking/grondopbrengsten (bijvoorbeeld Hezelpoort);
5. Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting die in de praktijk kan tegenvallen.

Wij hanteren hierbij de volgende beheersmaatregelen:

1. BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.
2. Vertraging; continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;

3. Ontwerp Westentree; doorvoeren kostenoptimalisatie, sluiten van realisatieovereenkomst met taakstellend budget;
4. Uitwerking ontwikkellocaties: vertaling onzekerheden in verhoging risicoprofiel, bij tegenvallende resultaten kijken naar optimalisatiemogelijkheden;
5. Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de planexploitatie inrichten van een team subsidieverwerving en lobby, zorgen voor een helder langjarig consistent verhaal van de doelstellingen van de integrale gebiedsopgave, organiseren van korte lijnen met subsidiegevers provinciaal, landelijk en Europees, anticiperen op kansen door accenten in het te realiseren programma aan te passen.

In de onderstaande tabellen staat de verdeling van de 25.000 simulaties die door de Monte Carlo Analyse zijn gesimuleerd op basis van het opgegeven risicoprofiel. We stellen als eis om 80% van de simulaties af te dekking, hierbij hoort een resultaat van € 58,2 mln. Met het vaststellen van deze planexploitatie is het tekort van € 17,8 miljoen gedekt (NCW prijspeil 1-1-2021). Er resteert daarmee een risicoreserverving van € 40,4 mln.

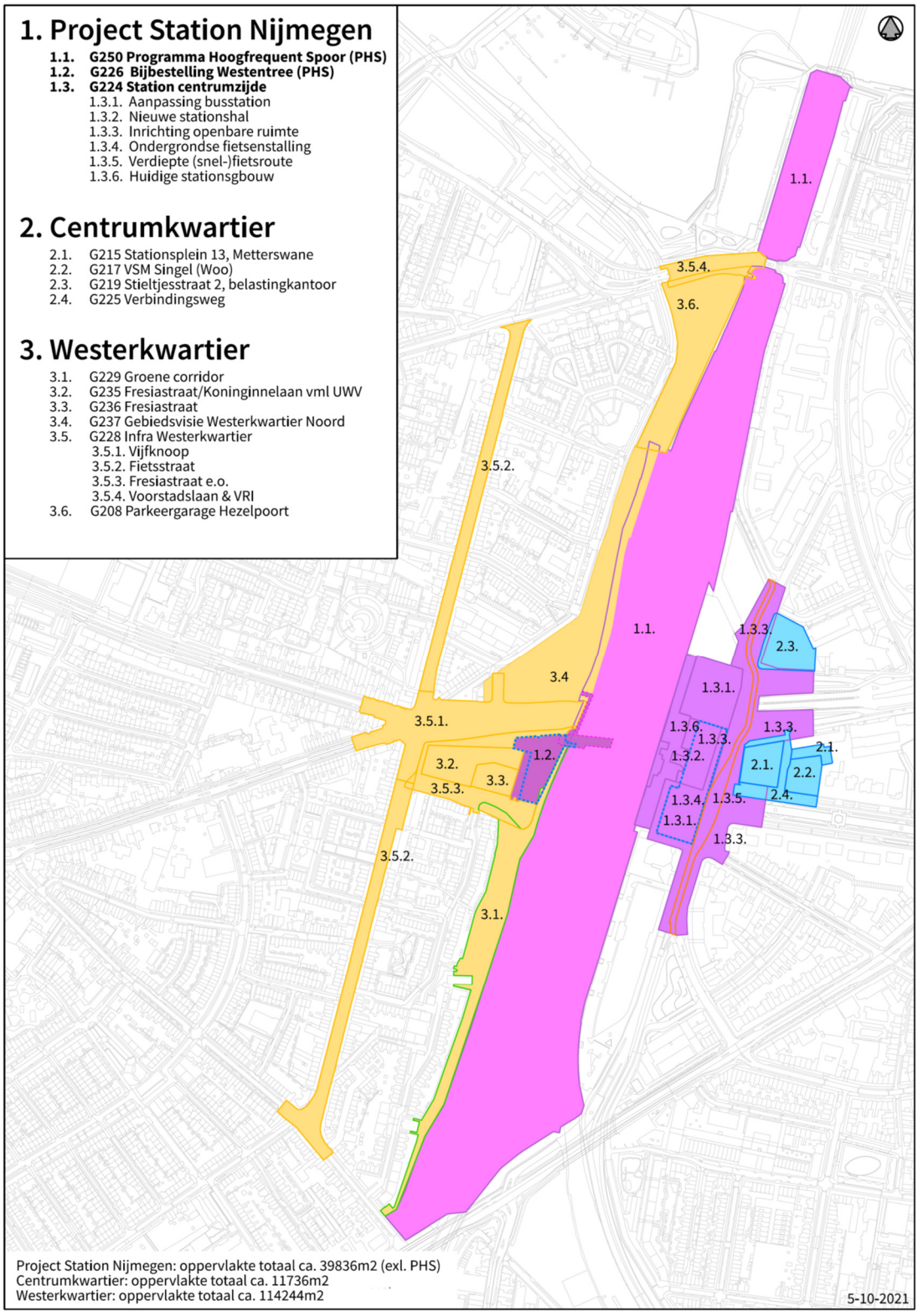


Samenvatting resultaten MC-analyse	TOTAAL MCA 6 oktober 2021 GREX 2021 *(NCW 2021)*
Plansaldo grondexploitatie	€ -17.800.000
Saldo verwachte tegenvallers & meevallers (scheve verdelingen)	*€ -34.100.000*
Plansaldo o.b.v. MC-analyse	€ -51.900.000
Regulier' risicoprofiel tot 80%	*€ -6.300.000*
80% van scenario's is saldo beter dan:	€ -58.200.000
Benodigde risicoreserverving	€ -40.400.000

6. Beslispunten

1 De planexploitatie Stationsgebied Nijmegen(G208, G215, G217, G219 t/m G250) vast te stellen.
2 Een voorziening voor de planexploitatie Stationsgebied in te stellen van € 18,1 miljoen zijnde de netto contante waarde van het tekort van de planexploitatie Stationsgebied per 1-1-2022. En daarbij de voorziening van de Hezelpoort van € 1,9 miljoen op te heffen en integraal op te nemen in de nieuwe voorziening stationsgebied.
3 Het risicoprofiel voor de planexploitatie Stationsgebied van € 40,4 miljoen vast te stellen.

7. Plankaart


1. Project Station Nijmegen
1.1. G250 Programma Hoogfrequent Spoor (PHS)
1.2. G226 Bijbestelling Westentree (PHS)
1.3. G224 Station centrumzijde
1.3.1. Aanpassing busstation
1.3.2. Nieuwe stationshal
1.3.3. Inrichting openbare ruimte
1.3.4. Ondergrondse fietsenstalling
1.3.5. Verdiepte (snel-)fietsroute
1.3.6. Huidige stationsgbouw
2. Centrumkwartier
2.1. G215 Stationsplein 13, Metterswane
2.2. G217 VSM Singel (Woo)
2.3. G219 Stieltjesstraat 2, belastingkantoor
2.4. G225 Verbindingsweg
3. Westerkwartier
3.1. G229 Groene corridor
3.2. G235 Fresiastraat/Koninginnelaan vml UWV
3.3. G236 Fresiastraat
3.4. G237 Gebiedsvisie Westerkwartier Noord
3.5. G228 Infra Westerkwartier
3.5.1. Vijfknoop
3.5.2. Fietsstraat
3.5.3. Fresiastraat e.o.
3.5.4. Voorstadslaan & VRI
3.6. G208 Parkeergarage Hezelpoort
Project Station Nijmegen: oppervlakte totaal ca. 39836m2 (exl. PHS)
Centrumkwartier: oppervlakte totaal ca. 11736m2
Westerkwartier: oppervlakte totaal ca. 114244m2
5-10-2021