

Rotterdam, 6 oktober 2021

MANAGEMENT SAMENVATTING
Reflectie op grondexploitatie Stationsgebied Nijmegen

Marnix Uri, Marlo Barnard

FAKTON
CONSULTANCY

Inleiding

U vraagt een externe reflectie op de integrale planexploitatie het Stationsgebied Nijmegen

De gemeente Nijmegen werkt samen met het rijk, ProRail, NS en de provincie Gelderland aan plannen om het station en de omgeving te verbeteren

- In de Woondeal Arnhem-Nijmegen is het Stationsgebied Nijmegen aangemerkt als één van de sleutelgebieden binnen de regio om invulling te geven aan de woningbouwopgave.
- In totaal voegt het project circa 2.000 woningen bij aan de Nijmeegse woningvoorraad. Naast deze woningbouw omvat de gebiedsontwikkeling diverse infrastructurele aanpassingen, bijvoorbeeld aan het stationsgebouw, fietsenstalling en de inrichting van de openbare ruimte.
- Bij de eerste tranche van de Woningbouwimpuls kende het Rijk medio 2020 een subsidie toe die bijdraagt aan het financiële tekort van drie deelprojecten van de herontwikkeling.
- In het kader van de 14 NOVI-gebieden stelde de gemeente Nijmegen in het voorjaar van 2021 een eerste planexploitatie op voor de *gehele* gebiedsontwikkeling.
- U bent van plan deze gehele planexploitatie in november aan de Raad voor te leggen.
- Uiterlijk eind oktober ontvangt het College een conceptversie van de planexploitatie.

Uw vraagstelling: toets de robuustheid van de opgestelde planexploitatie door te reflecteren op de exploitatie als geheel en op enkele specifieke onderdelen

- Onze reflectie richt zich op de planexploitatie in het geheel, en op de volgende onderdelen in het bijzonder:
    1. Actieve grondexploitaties: de vastgoedopbrengsten en het vastgoedprogramma op de ontwikkeling gemeentekavel Fresiastraat (nabij UWV), het Belastingkantoor en Westerkwartier-Noord (Visserslocatie en P+R-locatie);
    2. Faseringskosten: tijdelijke maatregelen die gemoeid gaan met de infrastructurele opgaven aan de West- en Oostzijde van het station;
    3. Plankosten: de marktconformiteit van de uitkomsten van de gemeentelijke plankostenmatrix.
- In onze reflectie analyseren wij de gehanteerde uitgangspunten en leggen onze bevindingen hierover (tussentijds) aan u voor. De planeconoom van de gemeente blijft in deze de penvoerder van het rekenmodel en de grondexploitatie.

Belangrijkste bevindingen

Opmerkingen van algemene aard

- Wij constateren dat de integrale planexploitatie van het Stationsgebied over het algemeen een goede onderbouwing en logische uitgangspunten kent.
- Vanuit het 'vier-ogen-principe' constateerden wij geen fouten in de berekeningen en/of opbouw van de documenten.

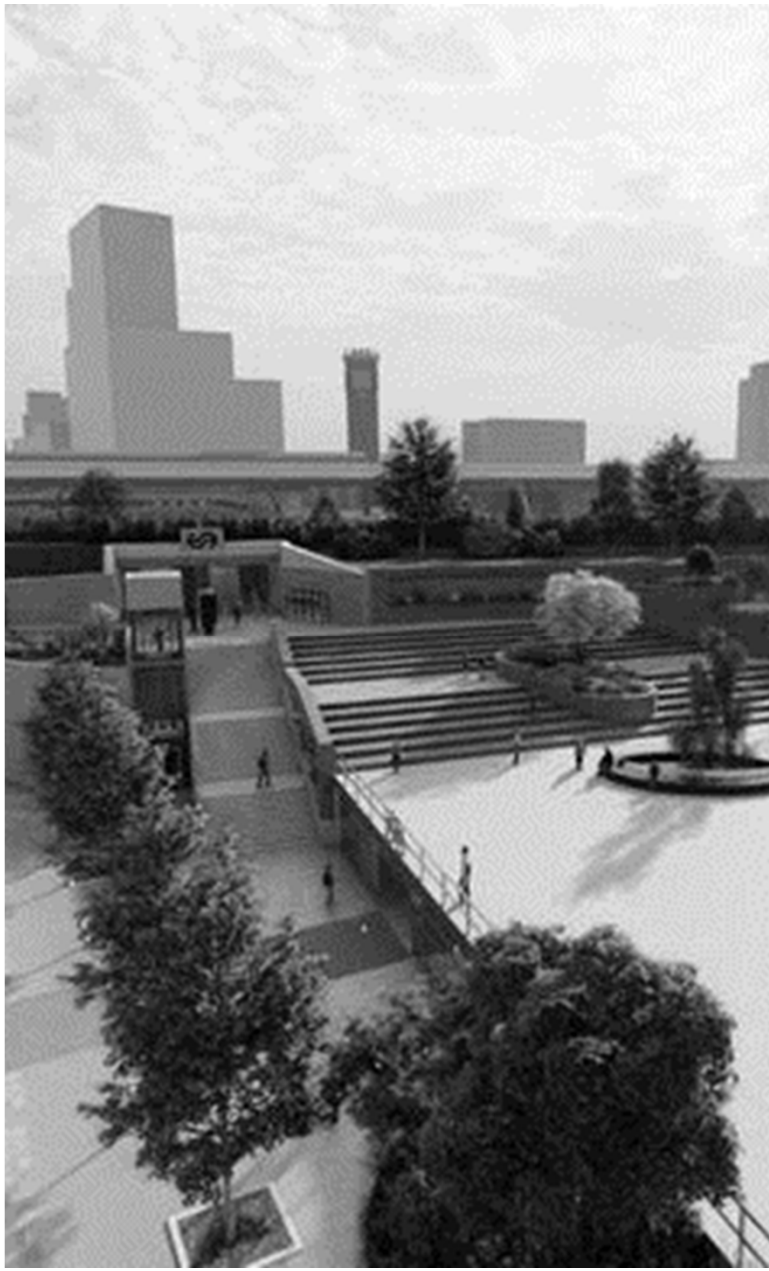
Actieve grondexploitaties

Grondopbrengsten (heeft betrekking op alle actieve grondexploitaties)

- De gehanteerde grondopbrengsten van vrijwel alle vastgoedtypen vinden wij plausibel en logisch onderbouwd. Bij twee van de vastgoedtypen plaatsen wij opmerkingen:
    - De grondopbrengsten van het maaiveld parkeren. Bij dit vastgoedtype hanteert de gemeente een residuele grondwaarde van - € 5.000,-. Wij denken dat deze parkeerplekken kostenneutraal gebouwd kunnen worden. Voor het resultaat van de grondexploitatie heeft dit geen effect, aangezien er geen sprake is van maaiveld parkeren.

Parameters / indices

- De gemeente hanteert op basis van eerdere prognoses voor 2021 een beperkte opbrengsten- en kostenstijging. Met de kennis van nu is het duidelijk dat deze stijgingen conservatief zijn ingeschat.



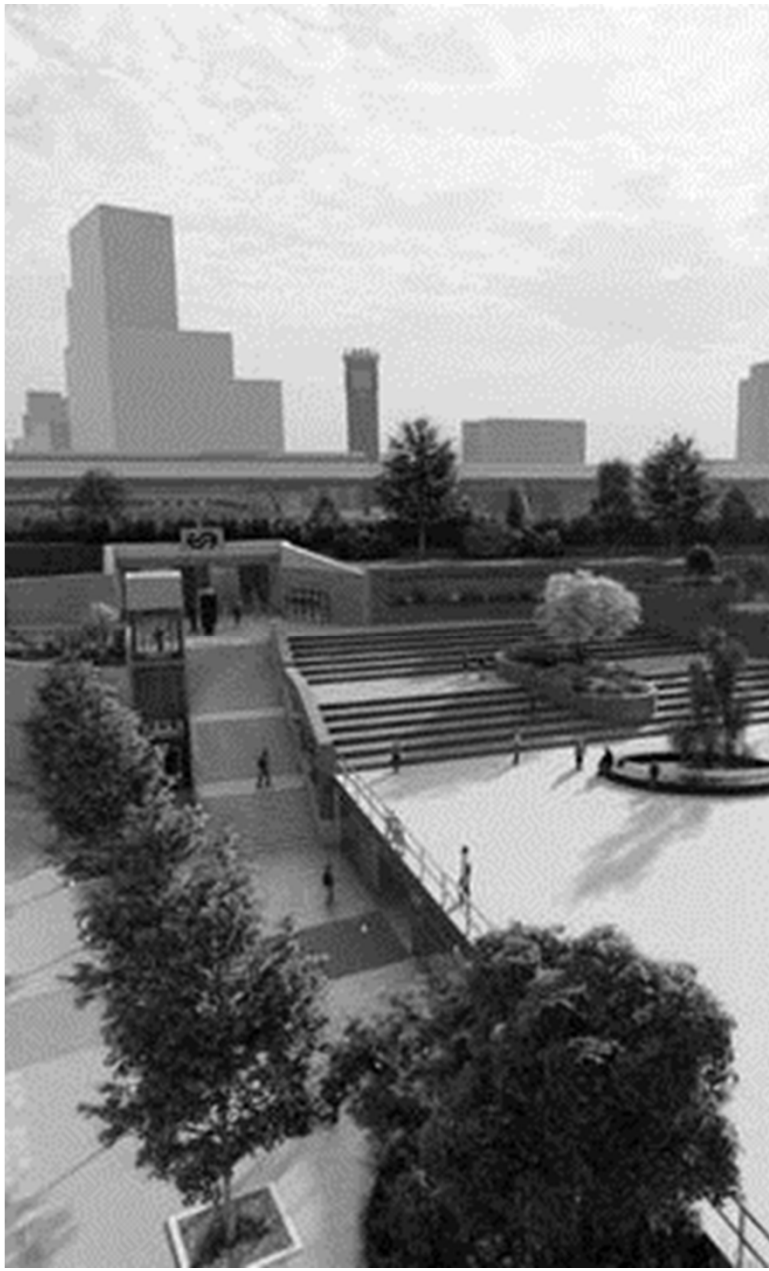
Belangrijkste bevindingen

Westerkwartier-Noord

- Het resultaat van de grondexploitatie Westerkwartier-Noord is volgens ons (te) laag voor een ontwikkeling van deze omvang op deze locatie. Dat komt vooral doordat de concept stedenbouwkundige visie een relatief lage dichtheid, betaalbaar programma en dure parkeeroplossing kent. Wij schatten in dat een minimaal budgetneutrale grondexploitatie voor deze locatie haalbaar is.
- De verwervingskosten van de Visserslocatie zijn in de getoetste versie van de grondexploitatie hoog ingeschat. Wij denken dat een lagere verwervingsprijs realistisch is. Inmiddels heeft de gemeente na overleg de verwervingsprijs in lijn met het advies naar beneden bijgesteld.
- De aanname voor verwervingskosten van de woning (percelen 5407 en 6027) vinden wij te hoog. Wij constateerden op basis van Google Maps dat de woning in zeer slechte staat is en bovendien een beperkte oppervlakte heeft (104 m²). Op basis van deze uitgangspunten lijkt een lagere verwervingsprijs realistisch. Inmiddels heeft de gemeente na overleg de verwervingsprijs in lijn met het advies naar beneden bijgesteld.
- De gehanteerde uitgangspunten voor de grondexploitatiekosten vinden wij voor deze fase van de planuitwerking plausibel. Op het moment van onze analyse waren de kosten voor archeologie en bodemsanering nog globaal geschat. Inmiddels zijn deze kosten nader onderzocht en geactualiseerd.
- De plankosten voor deze locatie zijn door de gemeente geraamd op basis van de eigen gemeentelijke plankostenmatrix. De resulterende plankosten zijn zeer hoog. Op basis van de plankostenscan van het Rijk en onze ervaringscijfers schatten wij de plankosten lager in. Hierbij is een kanttekening dat de gemeente in haar inschatting additionele kosten raamt voor het inpassen van een maatschappelijke functie. Met deze kosten houden wij in onze inschatting geen rekening.

Ontwikkeling gemeentekavel Fresiastraat (nabij UWV)

- De gemeente heeft voor de gemeentekavel aan de Fresiastraat een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie heeft een budgetneutraal resultaat. Hierin zijn de vastgoedopbrengsten, grondexploitatiekosten en toerekenbare bovenwijkse kosten enerzijds, en een aandeel van de toegekende Woningbouwimpuls-subsidie meegenomen. De hoogte van het tekort dat door de subsidie wordt gedekt, is reeds in eerdere onderzoeken en taxaties getoetst.



Belangrijkste bevindingen

Belastingkantoor

- Bij deze grondexploitatie vielen ons geen grote bijzonderheden op.

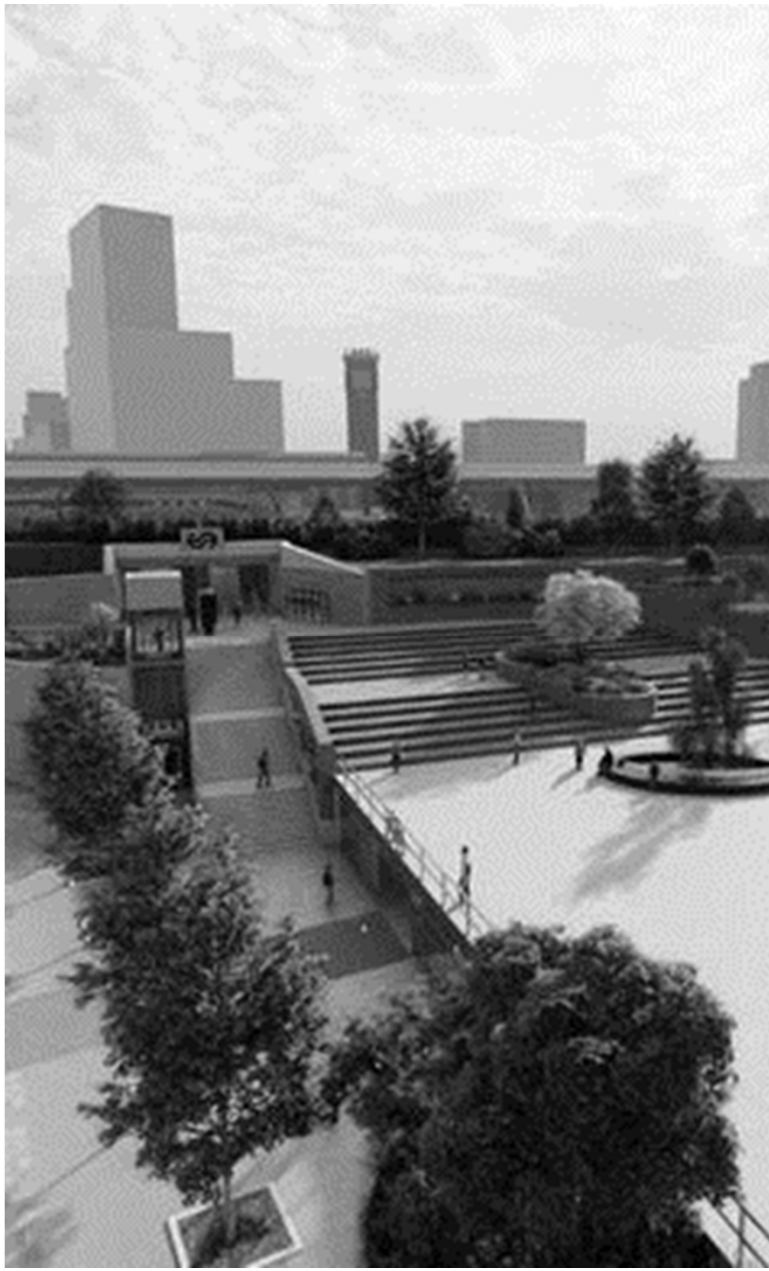
Tijdelijke maatregelen

Oostzijde van het station

- Wij denken dat de geraamde faseringskosten aan de Oostzijde van het station zich aan de onderkant van de bandbreedte bevinden. De gemeente gaat in versie 1.3 van de SSK-raming uit van 9,2% aan faseringskosten. Wij denken dat dit percentage werkelijk tussen de 10% en 15% ligt. Dit leidt mogelijk tot € 1 mln. tot € 5 mln. aan extra faseringskosten. De gemeente geeft aan dat zij dit heeft meegenomen in de risicoanalyse.

Westzijde van het station

- Aan de westzijde van het station zijn slechts beperkt faseringskosten opgenomen in de bestaande SSK-ramingen. De SSK-ramingen bevatten wel kosten voor verkeersmaatregelen.
- Wij denken dat de faseringskosten die nog niet geraamd zijn, beperkt zijn. Bij de Westentree hanteren wij een opslag van 10% over de kosten van het bordes, voor tijdelijke maatregelen om de frictie tussen de werkzaamheden van het bordes en de UWV-locatie te stroomlijnen. Dit bedrag komt uit op € 0,5 mln. De gemeente geeft aan dat zij dit heeft meegenomen in de risicoanalyse.



Belangrijkste bevindingen

Plankosten

- Wij deden een globale scan op de plankosten die de gemeente hanteert voor de verschillende deelprojecten in de planexploitatie.
- Voor de actieve planexploitaties heeft de gemeente de plankosten geraamd op basis van de eigen plankostenmatrix. Wij constateren dat de gehanteerde plankosten met name bij de actieve grondexploitaties zeer hoog zijn, ten opzichte van ons landelijk bekende gemiddelden.
- De plankosten van de andere deelprojecten vinden wij doorgaans plausibel. Wij merken daarbij op dat wij de details van deze deelprojecten onvoldoende kennen om zeer specifieke uitspraken te doen.

