Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025

Opsteller	Diana van Eldik	**Collegebesluit**	11 maart 2025
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	16 april 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
In 2024 zijn in Nijmegen 1.179 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Inclusief de toevoegingen in de bestaande bouw gaat het om 1.499 woningen. Dat zijn ruim 200 woningen meer dan in de planning van de Woondeal 2.0 is afgesproken.
De grondverkoop in 2024 voor woningbouw vanuit gemeentelijke grondexploitaties is met 718 beperkt achtergebleven op de prognose van 787. In de komende drie jaar wordt echter een aanzienlijke stijging in het aantal grondverkopen verwacht omdat ook Winkelsteeg en Stationsdistrict tot realisatie komen. De uitgifte van bedrijventerrein is in 2024 beperkt geweest. Ook voor de komende jaren zal dit deels een uitdaging blijven vanwege de problematiek rondom netcongestie.

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties en de besluiten die voortvloeien uit dit raadsvoorstel vindt er een onttrekking plaats uit de saldireserve van circa € 8,1 mln. Circa € 1,9 mln. hiervan was al geprognosticeerd als onttrekking t.b.v. het ‘oprenten’ van de verliesvoorzieningen. Dat betekent dat de daadwerkelijke verslechtering circa € 6,2 mln. bedraagt.

Dit negatieve effect wordt voornamelijk veroorzaakt door het project Waalsprong en in mindere mate door de overige projecten. Ondanks betere verwachtingen ten aanzien van de te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw (die overigens behoudend zijn verwerkt in de actualisatie), is het resultaat in deze projecten verslechterd. De oorzaken hiervan zijn meerledig. Dit komt deels door een toename van de verwachte plankosten in de projecten, maar tevens zijn er project specifieke oorzaken, zoals herontwikkeling van plannen (Vossenpels) in Waalsprong.

Het totale risicoprofiel van de grondexploitaties is gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2025-2028, van € 117,8 miljoen naar € 98,4 miljoen. Deze daling wordt vooral veroorzaak door een betere verwachting van de ontwikkeling van de grondopbrengsten en doordat plannen verder zijn uitgewerkt en er daarmee meer grip en zekerheid is over civieltechnische kosten.

In 2024 is een nieuwe nota grondbeleid vastgesteld. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in voorliggend product ten opzichte van eerdere jaren. Belangrijkste is dat het peilmoment is verschoven van 1 oktober naar 1 januari. Tevens is de motie ‘Een inhoudelijk MPG en informatiedashboard’ aangenomen. Met dit MPG wordt invulling gegeven aan de informatiebehoefte van de raad, zoals deze in de motie is omschreven. Per project is expliciet aandacht gegeven aan de gevraagde onderwerpen zoals omschreven in de motie.

Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat de raad jaarlijks de gemeentelijke grondexploitaties dient vast te stellen. Dat doet de raad middels dit MPG. Vervolgens is dit MPG ook uitgangspunt voor de Stadsrekening 2024. Daarnaast biedt dit MPG ook inzicht in de voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties, maar ook alle overige projecten in het ruimtelijk domein. Daarmee is dit product een verantwoordingsdocument over de voortgang in het afgelopen jaar.

Voorstel

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, de opgenomen wijzigingen in de grondexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 10048 vast te stellen.
3. De volgende faciliterende planexploitaties toe te voegen:
    a. Zijpendaalstraat 3 3a;
    b. Zwanenveld 4301ROClocatie;
    c. Enkstraat St.Jacobslaan.
4. De volgende planexploitaties af te sluiten en het positieve resultaat van € 224.000 toe te voegen aan de saldireserve:
    a. Doddendaal 1;
    b. Microweg Synthon;
    c. Dukenburg herstructurering.
5. Voorzieningen in te stellen voor de volgende projecten ter hoogte van in totaal € 936.800:
    a. Van Rosenburgweg Hippe Kip (grondexploitatie);
    b. Steltsestraat;
    c. Zijpendaalstraat 3 3a;
    d. WC Weezenhof.
6. Vanaf het volgende MPG (MPG 2026) de grondexploitatie Merleyn (G218 Nieuwe Marktstr 50-52 Vitens Merleyn) op te nemen binnen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict (G208 t/m G250);
7. Locatie 8 (Zwanenveld 14e straat) van de afgesloten planexploitatie Dukenburg herstructurering over te hevelen naar strategische gronden.
8. De PIO Goffertstadion NEC ter hoogte van € 209.000,-- af te boeken en de boekwaarde ten laste van de saldireserve te brengen.
9. Voor de gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone) een looptijd van de planexploitatie van meer dan 10 jaar te hanteren en als risicobeheersmaatregel vast te stellen het voortschrijdend niet indexeren van de opbrengsten in deze grondexploitatie over de periode van meer dan 10 jaar.

Aanleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) geeft inzicht in de ontwikkelingen van de gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente Nijmegen. Voorbeelden van deze projecten zijn Waalsprong, Onderwijshuisvesting, Stationsgebied, etc. Het MPG biedt inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, financiële aanpassingen en/of risico’s bij projecten. Als hierover besluiten moeten worden genomen, worden deze als beslispunt opgenomen.

Tevens staat in het MPG informatie over de voortgang van faciliterende exploitaties, over de deelnemingen (zoals Waalfront) en samenwerkingen (bijvoorbeeld Bijsterhuizen). Ook is hierin opgenomen de informatie over de risico's die verbonden zijn aan de grondexploitaties, het hiervoor benodigd weerstandsvermogen, de zogenaamde Planexploitaties In Ontwikkeling (PIO = haalbaarheidsstudies, research & development) en de strategische gronden.

Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar en biedt het control- en sturingsmogelijkheden voor de ontwikkelingsportefeuille van het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling. Deze rapportage wordt besluitvormend aan de gemeenteraad voorgelegd en is vervolgens de basis voor de verdere uitvoering van de projecten. De effecten uit dit MPG worden verwerkt in de Stadsrekening 2024.

Beoogde impact
Afleggen van verantwoording over de ontwikkeling van projecten in het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling over 2024 en het vaststellen van het kader voor projecten voor 2025 en verder.

Dit voorstel draagt bij aan verschillende doelen van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling, zoals die in de Stadsbegroting 2025-2028 zijn opgenomen. Zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren. En het doel om onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen te gaan realiseren.

Argumenten
Ad.1 Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties en financieel verwerken
Jaarlijks dient de raad de gemeentelijke grondexploitaties vast te stellen. Daarmee biedt het een geactualiseerd kader waarbinnen het college tot uitvoering kan komen. Financieel betreft het voornamelijk een actualisatie van de waardering van de gemeentelijke grondposities op 31-12-2024. Als gevolg van deze actualisaties vinden er mutaties plaats in onder andere de verliesvoorzieningen die voor projecten zijn getroffen.
De financiële effecten van de geactualiseerde grondexploitaties inclusief de financiële effecten van de overige beslispunten leiden bij de Stadsrekening 2024 tot een onttrekking van de saldireserve van € 8,1 mln.

In onderstaande tabel zijn de financiële mutaties als gevolg van het MPG 2025 en de beslispunten uit dit raadsvoorstel weergegeven.

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	-4,5	mln.
Stationsdistrict, aanpassen voorziening Stationsdistrict totaal	€	-1,4	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal	€	11,5	mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	0,7	mln.
Dukenburg, aanpassen voorziening Dukenburg	€	0,6	mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,1	mln.
Positief resultaat planexploitaties	€	0,2	mln.

Afboeken PIO Goffertstadion NEC	€	-0,2	mln.
Aanpassing voorziening t+1	€	-1,9	mln.
Inzet reserve afschrijving parkeergarage Winkelsteeg	€	-12,0	mln.
Totaal	**€**	**-8,1**	**mln.**

Uit de tabel blijkt dat het resultaat van de grondexploitatie Winkelsteeg aanzienlijk is verbeterd. Dit is het gevolg van het raadsbesluit Investering- en exploitatiebesluit parkeergarages Winkelsteeg. In dit raadsbesluit is tevens besloten om van € 12 mln. van de vrijgevallen middelen een reserve afschrijvingen te vormen voor de desbetreffende parkeergarages. Dit is eveneens opgenomen in bovenstaande tabel.

Verder valt af te leiden dat het resultaat Waalsprong is verslechterd, maar ook het resultaat van Stationsdistrict en ook Winkelsteeg is verslechterd, evenals de grondexploitatie van Rosenburgweg Hippe Kip. In het MPG zelf worden de verschillende mutaties nader toegelicht.

Bij de herziening van de grondexploitatie Waals[prong zijn de CT-ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2024 met 3% voor CT-kosten en verwervingen en 4% voor plankosten. Verder zijn er in een aantal deelgebieden kosten zowel neerwaarts als opwaarts herijkt o.b.v. de huidige inzichten. Belangrijkste aanpassing is de opname van extra kosten voor Vossenpels Noord, Hoge Bongerd, Hof van Holland en Vlek 50.

Ieder jaar dient de verliesvoorziening van de projecten ‘opgerent’ te worden. Dit wordt ook geprognosticeerd in de Stadsbegroting als een onttrekking uit de saldireserve. Dit is daarmee niet een verslechtering van het verwachte financieel resultaat. Wanneer dit buiten beschouwing wordt gelaten is de daadwerkelijke verslechtering van het financieel resultaat circa € 6,2 mln. (€ 8,1 mln. minus € 1,9 mln.)

Ad2. Begrotingswijziging vast te stellen
Het besluit over de onttrekking van de benodigde middelen uit de saldireserve vindt plaats bij de Stadsrekening 2024 en leidt daarmee niet tot een begrotingswijziging. Wel leidt dit MPG tot een gewijzigde prognose voor het jaarlijks moeten ‘oprenten’ van de verliesvoorziening van de projecten en daarmee de onttrekking uit de saldireserve. Deze gewijzigde prognose wordt middels deze begrotingswijziging bekrachtigd.

Ad3. Financieel verwerken van drie nieuwe faciliterende ontwikkelingen
In 2024 is het college drie anterieure overeenkomsten aangegaan voor nieuwe faciliterende ontwikkelingen. Per saldo is er op voorhand sprake van een financieel neutraal resultaat (de baten dekken de kosten).

Ad4. Drie planexploitaties worden afgesloten
Drie planexploitaties zijn afgerond en kunnen financieel worden afgesloten. Als gevolg hiervan kan er circa € 224.000 winst genomen worden, wat betrokken wordt, in het financiële resultaat over 2024.

Ad5. Een verliesvoorziening te treffen voor 4 projecten

De grondexploitatie Van Rosenburgweg-Hippe kip had in het VGP 2024 een financieel neutraal resultaat. Doordat is geconstateerd dat er op de locatie sprake is van een foerageergebied van een das, kan de ontwikkeling vooralsnog niet gerealiseerd worden. Dit leidt tot een negatief financieel resultaat op de ontwikkeling, waar een verliesvoorziening van € 811.500 voor getroffen dient te worden.

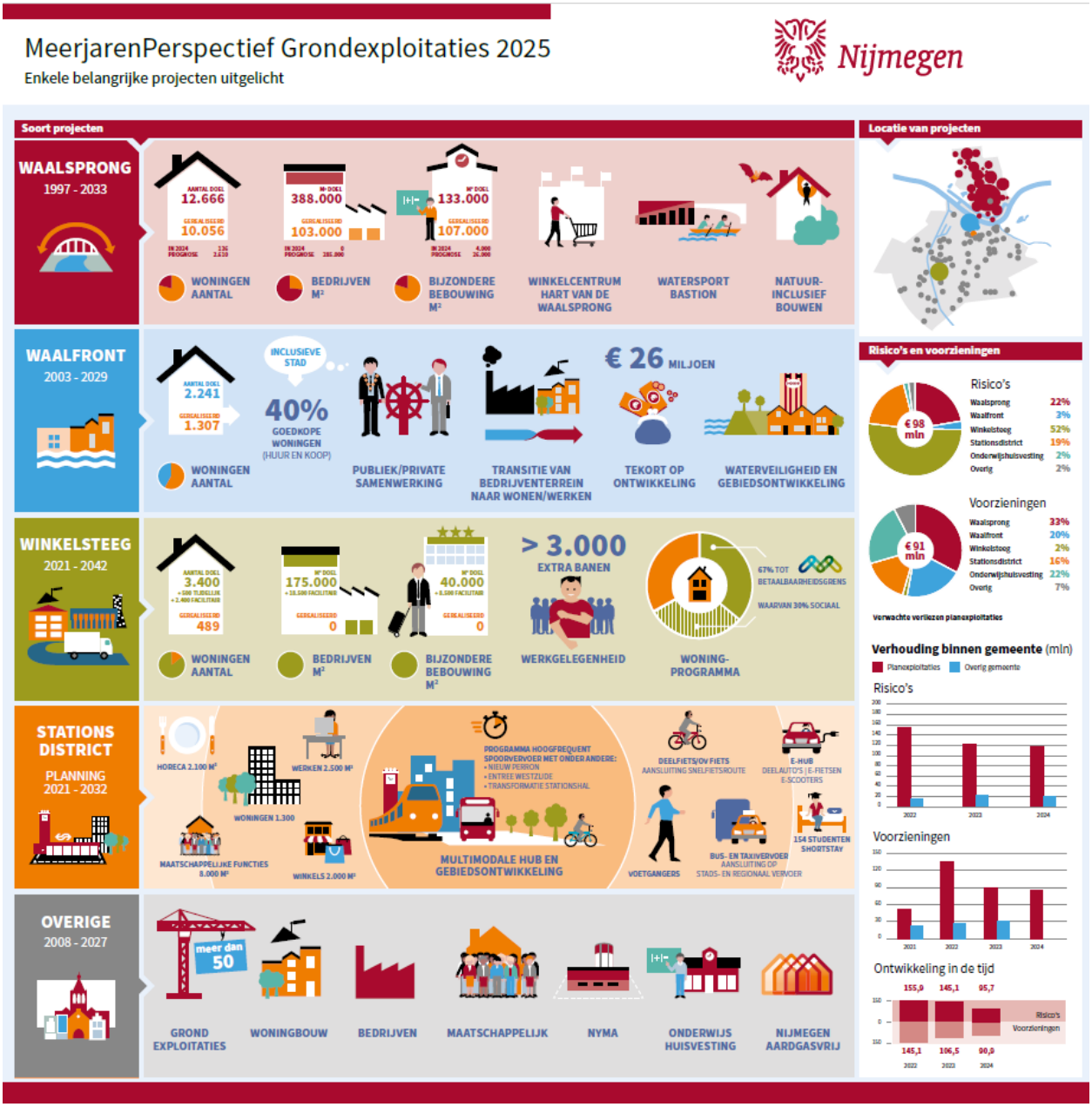
Bij drie faciliterende ontwikkelingen is er sprake van een overschrijding van de gemeentelijke kosten, die niet gedekt worden uit de anterieure bijdrage. In totaal betreft dit in 2024 een bedrag van € 125.300.

Ad6. De grondexploitatie Merleyn te integreren in de grondexploitatie Stationsdistrict
Voorstel is om de grondexploitatie Merleyn (G218 Nieuwe Marktstr 50-52 Vitens Merleyn) op te nemen in de grondexploitatie Stationsdistrict (G208 t/m G250). Daarmee maakt vanaf dit besluit de ontwikkeling deel uit van de gebiedsexploitatie Stationsdistrict en zal er niet langer separaat over dit project gerapporteerd worden. Gelet op de samenhang en locatie van de ontwikkeling Merleyn wordt het wenselijk geacht om deze onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling Stationsdistrict.

Ad7 Locatie 8 (Zwanenveld 14e straat) overhevelen naar strategische gronden
De planexploitatie Dukenburg herstructurering wordt afgesloten. Op korte termijn zijn er geen concrete plannen voor locatie 8 Zwanenveld 14e straat.

Ad8. Gemaakte voorbereidingskosten PIO Goffertstadion, NEC af te boeken
In 2024 is besloten om het onderzoek naar een mogelijke gebiedsontwikkeling en het realiseren van woningbouw bij het Goffertstadion te staken. De voorbereidende onderzoekskosten van € 209.000 dienen afgeboekt te worden. Vanaf 2025 is er in de begroting rekening gehouden met het afboeken van dergelijke voorbereidingskosten. Omdat deze voorbereidingskosten betrekking hebben op 2024, wordt voorgesteld deze kosten ten laste van het financieel resultaat (en daarmee de saldireserve) te brengen.

Ad9. Expliciet besluit over looptijd grondexploitatie Winkelsteeg
Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat de raad bij een resterende looptijd van een grondexploitatie van meer dan tien jaar, hier expliciet stil bij moet staan en tevens risico reducerende maatregelen dient te treffen. De grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone kent een looptijd t/m 2042 en overschrijdt deze termijn van 10 jaar. In de grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone is als risico reducerende maatregel, na jaar 10 geen rekening gehouden met prijsstijgingen van de grondopbrengsten. Dit is een door de BBV voorgeschreven mogelijkheid van een risico reducerende maatregel. In de nota Grondbeleid 2024 is in Beleidskader 12 vastgelegd dat jaarlijks bij de MPG een expliciet besluit over deze langere looptijd wordt genomen.



Figuur: Infographic met de belangrijkste thema's uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025

Kanttekeningen

Conform de BBV dient de raad jaarlijks de gemeentelijke grondexploitaties vast te stellen. Dit vindt plaats middels het voorliggende MPG, waarin tevens de voortgang en financiële stand van zaken van alle andere ruimtelijke projecten staan omschreven. Dit MPG is daarmee ook de onderbouwing voor de Stadsrekening 2024. Indien de accountant bij de controle van de Stadsrekening naar haar oordeel tot 'waarderingsfouten' komt, kan dit er toe leiden dat het resultaat bij de Stadsrekening afwijkt van dit MPG. Dit zal in dat geval bij de Stadsrekening worden toegelicht.

Het MPG betreft een noodzakelijk vast te stellen product, waarbij de financiële waardering van de gemeentelijke grondexploitaties op balansdatum 31-12 van het afgelopen jaar plaatsvindt.

Op basis van het MPG kan het college of de raad logischerwijs wel met voorstellen komen. Deze (planinhoudelijke) voorstellen mogen echter niet betrokken worden in het financieel resultaat van de Stadsrekening 2024 zelf. Het Besluit Begroten en Verantwoorden(BBV) schrijft namelijk voor dat besluitvorming over planinhoudelijke wijzigingen voor balansdatum moeten zijn genomen. Wijzigingen die betrekking hebben op het resultaat worden in het volgende MPG en de daaropvolgende stadsrekening verwerkt.

Financiën
Als gevolg van de besluiten die zijn opgenomen in dit raadsvoorstel dient er € 8,1 miljoen onttrokken te worden aan de saldireserve. Circa € 6,2 mln. hiervan betreft een daadwerkelijke verslechtering ten opzichte van eerdere verwachtingen. Dit komt door het verslechterde financiële resultaat van de Waalsprong, maar ook door Stationsdistrict, Winkelsteeg en Van Rosenburgweg Hippe Kip.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties bedraagt € 98,4 miljoen en is ten opzichte van de Stadsbegroting 2025-2028 gedaald met circa € 19 miljoen. Dit komt voornamelijk doordat de prognoses over de grondprijzen zijn verbeterd en er meer zekerheid is over de civieltechnische kosten. Tegelijk zijn de vertragingsrisico's als gevolg van netcongestie toegenomen.

Bovenstaande onttrekking van de saldireserve en afname van het risicoprofiel worden in de jaarrekening van 2024 verwerkt. Samen met de resultaten op alle andere programma's en veranderingen in het risicoprofiel laten we dan het totaaleffect zien op ons weerstandsvermogen en de verhouding ten opzichte van het totaal aan risico's.

Vervolg
In juni zal voor de grote gebiedsexploitaties Waalsprong, Waalfront, Stationsdistrict en Winkelsteeg een tussentijdse voortgangsrapportage worden opgesteld.

Uit het MPG volgt dat het krediet Stationsdistrict (K000331) onvoldoende is om de noodzakelijke investeringen te plegen als onderdeel van de gebiedsexploitatie Stationsdistrict. Mede gelet op een toename van de plankosten is er een aanvullend bedrag nodig van € 1.814.000,--. Aangezien er conform de nota grondbeleid 2024 in samenhang wordt gerapporteerd over de financiële onderdelen van een gebiedsexploitatie, wordt in dit MPG melding gemaakt van dit benodigde extra krediet. Bij de Stadsbegroting 2026-2029 zal de raad een afweging moeten maken of deze middelen ook daadwerkelijk worden toegezegd.

Bijlagen
1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025