Financiële onderbouwing herziening ontwikkeling voormalig UWV-locatie

1. Kerninformatie

De ontwikkeling van de voormalige UWV-locatie is onderdeel van de gebiedsexploitatie Stationsgebied. Op de kaart bij onderdeel 5 is het aangegeven met vlek 4.2 en 4.3. Onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart waarop de twee exploitaties staan aangegeven. De ontwikkeling is aan de zuidzijde van de tunnelweg en de vijfknoop en bevindt zich direct aan de nieuw te realiseren Westentree.

- locatie 4.2: betreft de Fresiastraat/Koninginnelaan vml UWV (G235). Hierop staat de voormalige UWV-gebouw en de grond is in bezit van Imola b.v.. Op deze exploitatie worden de kosten verantwoord die de gemeente maakt en verhaalt op de ontwikkelaar. Met betreft de bijdrage bovenwijkse kosten en de bijdrage in planbegeleidingskosten
- locatie 4.3: betreft de Fresiastraat Gemeentekavel (G236). Hierop worden de gemeentelijke kosten en opbrengsten verantwoord met betrekking tot deze ontwikkeling.
- Tot slot heeft de herziening nog gevolgen voor het gemeentelijke investeringskrediet voor de kosten voor het aanleggen van het omliggende openbaar gebied. Deze wordt verantwoord op de exploitatie Stationsgebied Algemeen (G246)



In deze bijlage volgt een cijfermatige toelichting op de herziening van de gebiedsexploitatie stationsgebied op de onderdelen die betrekking hebben op de voormalige UWV-locatie.

2. Projectgegevens

Hieronder volgt het totale programma van de gebiedsontwikkeling na herziening

Programma	
Woningen	1.554 (zowel gemeentelijke ontwikkelingen als ontwikkelingen van derden)
Parkeren	1.146 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Hezelpoort)
Niet woningbouw	29.882 m2 bvo
Opp. plangebied	Circa 16.7 ha (exclusief PHS)
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
Ontwikkelaar extern	Diverse partners

In de volgende tabel staat het totale programma van het stationsgebied na herziening. In de laatste kolom staat de mutatie door de herziening. Het totale woningbouwaantal neemt toe met 142 woningen.

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkelingen derden	Totaal	mutatie door herziening
woningbouw		**804**	**750**	**1554**	**142**
Sociaal/goedkope huur	st	307	158	465	15
Middelduur huur	st	142	229	371	60
Betaalbare koop	st	61	0	61	0
Duur koop/vrije sector	st	294	363	657	67
niet woningbouw		**13.123**	**17.753**	**30.876**	**43**
Kantoren	m² bvo	1.800	4.743	6.543	-1.265
Winkels/horeca	m² bvo	3.323	2.510	5.833	-44
Bijzondere bebouwing/overig	m² bvo	8.000	10.500	18.500	1.352

Hieronder staat het programma van de locatie UWV zoals overeengekomen in de overeenkomst. In totaal gaat het om 452 woningen waarvan 287 betaalbare woningen (63,5%). Dit percentage is hoger dan in eerste instantie was opgenomen in het ambitiedocument (50%). Verder komt er een hotel met 154 kamers (circa 7.000 bruto vloeroppervlakte) en horeca en detailhandel (samen circa 850 m² bruto vloeroppervlakte).

Programma		Voormalige UWV locatie
woningbouw		**452**
Sociaal/goedkope huur	st	163
Middelduur huur	st	124
Betaalbare koop	st	0
Duur koop/vrije sector	st	165
niet woningbouw		**7.850**
Kantoren	m² bvo	-
Winkels/horeca	m² bvo	850
Bijzondere bebouwing/overig	m² bvo	7.000



Nijmegen

3. Financiën (geheim)

[redacted]

Projectkosten	Projectopbrengsten
[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Projectkosten	Projectopbrengsten
[redacted]	

[redacted]

Projectkosten	Projectopbrengsten
[redacted]	

4. Risico(beheersing)

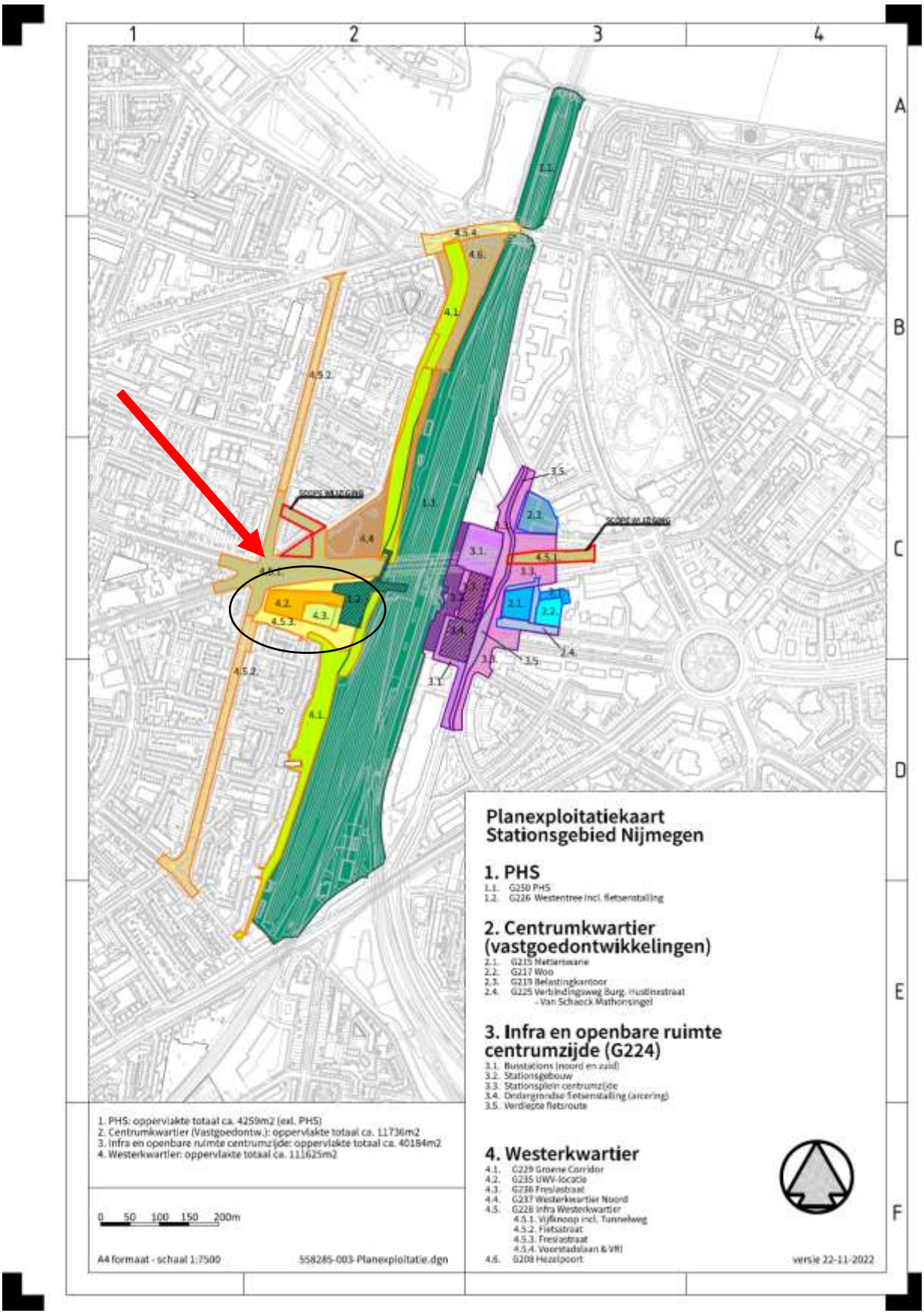
Integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stationsgebied is het risicoprofiel. De herontwikkeling van de voormalige UWV is een onderdeel van de bredere gebiedsexploitatie. De verwachting is dat het risicoprofiel van deze deelontwikkeling met circa € 1 mln. afneemt door vaststelling van de herziene deelexploitatie. In de risicoanalyse was

namelijk al voorgesorteerd op een extra investeringskrediet op basis van deze actualisatie. Dit hangt echter ook af van de resultaten van het bodemonderzoek. Dit onderzoek staat momenteel uit.

Bij de komende Voortgangsrapportage Grote Projecten wordt de risicoanalyse voor het gehele stationsgebied opnieuw bepaald waarbij rekening gehouden wordt met de nieuwe plannen voor de voormalige UWV-locatie. Dan zal blijken hoe het risicoprofiel van deze deelexploitatie zich manifesteert ten opzichte van het integrale project.

Bij de Stadrekening 2022 bedroeg het risicoprofiel van het stationsgebied € 45,2 mln.

5. Plankaart


Planexploitatiekaart
Stationsgebied Nijmegen
1. PHS
1.1. G250 PHS
1.2. G226 Westentree incl. fietsenstalling
2. Centrumkwartier (vastgoedontwikkelingen)
2.1. G215 Nettersaarie
2.2. G217 Woo
2.3. G219 Belastingkantoor
2.4. G225 Verbindingsweg Burg. Hustinxstraat - Van Schaeck Mathonsingel
3. Infra en openbare ruimte centrumzijde (G224)
3.1. Busstations (noord en zuid)
3.2. Stationsgebouw
3.3. Stationsplein centrumzijde
3.4. Ondergrondse fietsenstalling (arcering)
3.5. Verdiepte fietsroute
4. Westerkwartier
4.1. G229 Groene Corridor
4.2. G235 UWV-locatie
4.3. G236 Freslastraat
4.4. G237 Westerkwartier Noord
4.5. G228 Infra Westerkwartier
4.5.1. Vijfknoop incl. Tunnelweg
4.5.2. Fietsstraat
4.5.3. Freslastraat
4.5.4. Voorstadslaan & VRI
4.6. G208 Hezelpoort
1. PHS: oppervlakte totaal ca. 4259m2 (excl. PHS)
2. Centrumkwartier (Vastgoedontw.): oppervlakte totaal ca. 11736m2
3. Infra en openbare ruimte centrumzijde: oppervlakte totaal ca. 40184m2
4. Westerkwartier: oppervlakte totaal ca. 111625m2
0 50 100 150 200m
A4 formaat - schaal 1:7500
558285-003-Planexploitatie.dgn
versie 22-11-2022