Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024

Opsteller	Diana van Eldik	**Collegebesluit**	12 maart 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	24 april 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
In 2022 was de verwachting dat de prijzen van woningen in 2023 zouden dalen. De verwachting is dat de prijsdaling zich na 2023 niet zal doorzetten. De realisatie van grondverkopen voor woningbouw (circa 1023 kavels) is meer dan verwacht en zeker een flink herstel na 2022.

Het positieve saldo van de herzieningen bedraagt € 39,4 miljoen. De mutaties hebben geleid dat in totaal een bedrag van € 37,9 miljoen aan de saldireserve wordt toegevoegd. In de VGP 2023 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 1,5 miljoen. Het resultaat van de mutaties van €39,4 miljoen wordt met name veroorzaakt door de aanpassingen van de voorzieningen naar aanleiding van de herzieningen van de projecten Waalsprong en Winkelsteeg.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties bedraagt nu circa € 113,6 miljoen en daalt daarmee met circa € 24 miljoen ten opzichte van de Stadsbegroting 2024-2027.

Nu ligt de verantwoording over het jaar 2023 in deze VGP voor. De effecten van doorrekeningen van de grondexploitaties, het toepassen van de afgesproken parameters en het aanpassen van het risicoprofiel zijn in deze VGP opgenomen. De finale besluitvorming vindt plaats in de Stadsrekening 2023, waarbij ook de effecten van het taakveld grondexploitatie van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling op het weerstandsvermogen inzichtelijk worden gemaakt en dan worden ook de voorzieningen vastgesteld.

Voorstel
1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024 vast te stellen, inclusief de opgenomen wijzigingen in de planexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging BW-01933 vast te stellen.
3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
    a. St Hubertusstraat;
    b. Lankforst Woonwaarts;
4. De volgende planexploitaties af te sluiten:
    a. St. Agnetenweg;
    b. Kop Burchtstraat;

5. Een voorziening in te stellen voor de volgende projecten:
    - Dorpsstraat 92-118;
    - Dr. J. Berendsstraat;
    - Maisonnettes Lankforst;
6. Ophogen van het krediet Stationsgebied (K000331) met een bedrag van € 1.389.000 voor de wijzigingen in dit vgp van de investeringsprojecten binnen de gebiedsontwikkeling Stationsgebied;
7. Terugboeken van € 100.000 van het investeringskrediet Herinrichting Hoogstraat (I003412) naar het krediet Uitvoering Valkhofkwartier(K000301)

Aanleiding

De Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) geeft inzicht in de ontwikkelingen van de planexploitaties van de gemeente Nijmegen. Voorbeelden van deze projecten zijn Waalsprong, Onderwijshuisvesting, Stationsgebied, etc. De VGP 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.

In deze VGP staat informatie over alle planexploitaties, over de deelnemingen (zoals Waalfront) en samenwerkingen (bijvoorbeeld Bijsterhuizen). Ook is hierin opgenomen de informatie over de risico's die verbonden zijn aan de planexploitaties, 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 deze VGP worden verwerkt in de Stadsrekening 2023, voorjaar 2024.

Beoogde impact

Afleggen van verantwoording over de ontwikkeling van projecten in het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling over 2023 en het vaststellen van het kader voor projecten voor 2024 en verder.

Dit voorstel draagt bij aan verschillende doelen van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling, zoals die in de Stadsbegroting 2024-2027 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

Uitgifte woningbouw 2023 & vooruitblik 2024 en verder

De realisatie van grondverkopen voor woningbouw (circa 1023 kavels) is meer dan verwacht en zeker een flink herstel na 2022. Er zijn circa 1479 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2023.

Het doel is om in Nijmegen van2022 tot en met 2030 10.000 woningen toe te voegen, waarvan twee derde deel betaalbaar (sociale huur, middeldure huur of koop tot € 355.000) en minimaal 30% sociale huur. Om dit te realiseren hebben we de plancapaciteit naar 130% vergroot(niet alle plannen vinden doorgang, daarom wordt de plancapaciteit hoger gehouden dan de woonbehoefte). De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen vullen we in door in te zetten op transformatie en doorstroming in de bestaande stad. De met de Nijmeegse corporaties getekende Samenwerkingsagenda Wonen geeft mede invulling aan deze opgave.

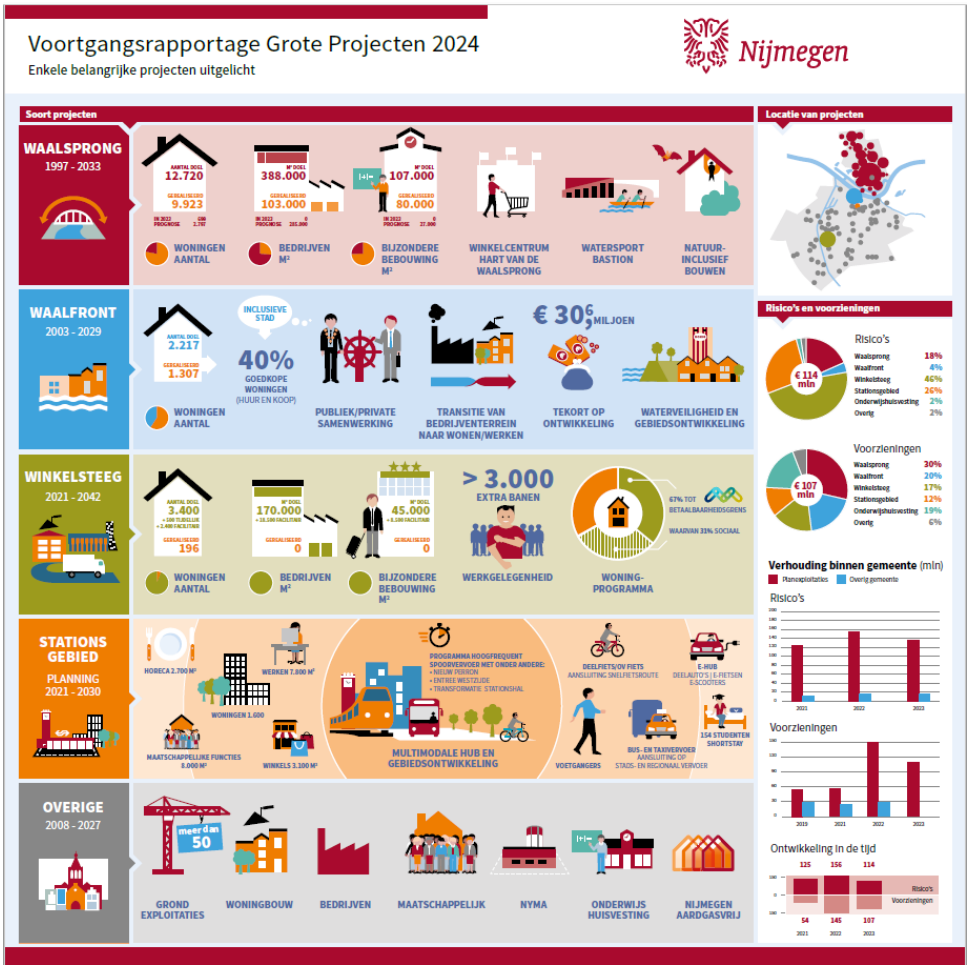
De prognose voor de uitgifte van de kavels woningbouw voor 2024 is circa 787, waarvan ruim 200 in de Waalsprong. Vanaf 2024 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden en de eerder genoemde marktomstandigheden.

Uitgifte bedrijventerreinen 2023 en doorkijk
In 2023 is ca 3700 m2 bedrijventerrein verkocht op de locatie Mercurius park. Met de integrale gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg waar bedrijvigheid en wonen samen gaan is het lastig om voor de stad een meerjarenprognose af te geven zoals we dat in voorgaande jaren hebben gedaan. Locatie Mercuriuspark kent nog 2,5 ha uitgeefbaar terrein. Deze zijn gepland voor uitgifte in de jaren 2024-2025. Een eerste uitgifte van de Grift wordt verwacht medio 2025. We verwachten dat voor de Grift vanaf 2025 het uitgifte gemiddelde rond de 4,3 ha per jaar uit zal komen.

Financieel
Bij de herziening van de planexploitaties in deze VGP is rekening gehouden met de actuele voorschriften uit het Besluit Begroting en verantwoording (BBV).

Toevoegen planexploitaties
Onze ambities zijn onder andere om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven, om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. En dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners, zoals is beschreven in de vastgestelde Omgevingsvisie. De instrumenten van het grondbeleid initiëren en ondersteunen deze gewenste ontwikkelingen.

Om invulling te kunnen geven aan de geformuleerde ambities en doelen leggen wij een aantal nieuwe planexploitaties ter besluitvorming voor aan uw gemeenteraad. Zoals in de geldende nota Grondbeleid is opgenomen passen wij het grondbeleid situationeel toe. Voorbeeld hiervan zijn de toegevoegde planexploitaties voor de nieuwe locaties: St. Hubertusstraat en Lankforst.



Figuur: Infographic met de belangrijkste thema's uit de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024

Kanttekeningen

Ontwikkelingen afgelopen jaar

In 2022 was de verwachting van de economen dat de prijzen van woningen in 2023 zouden dalen. De verwachting van de economen is dat de prijsdaling zich na 2023 niet zal doorzetten.

De koopmarkt blijft net als vorig jaar moeilijk bereikbaar voor veel huishoudens (starters, lage en middeninkomens). Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen staat onder druk vanwege de stijging van de bouwkosten en hogere hypotheekrente. Dat heeft tot gevolg dat meer huishoudens zijn aangewezen op de (middel)dure huurmarkt.

De realisatie van grondverkopen voor woningbouw (circa 1023 kavels) is meer dan verwacht en zeker een flink herstel na 2022.

In de bestaande stad verloopt de uitgifte moeizaam. Er is steeds meer tijd nodig om met de externe partijen tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. Daarnaast is er een krapte op de arbeidsmarkt waardoor vertraging ontstaat en we hebben steeds meer te maken met een onzekere markt waarin bijvoorbeeld ontwikkelaars voorzichtiger worden en terughoudender zijn bij het aangaan van overeenkomsten en de levering van grond daardoor vertraagd raakt. De onzekerheid zit bijvoorbeeld in de hoogte van de koop- en

huurprijzen voor de huizen, stijgende bouwkosten, gebrek aan personeel en materialen en onzekerheid over het effect van stijgende hypotheekrentes op de verkoop. Daar is nog het probleem van netcongestie bijgekomen waardoor projecten niet kunnen starten (of niet opgeleverd kunnen worden) omdat geen stroom geleverd kan worden.

De prognose voor de uitgifte van de kavels woningbouw voor 2024 is circa 787, waarvan ruim 200 in de Waalsprong. Vanaf 2024 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden en de eerder genoemde marktomstandigheden.

Focus woningbouwversnelling
De plancapaciteit voor de periode 2020 - 2030 hebben we eerder opgehoogd tot ruim 16.500 woningen. Door versnelling van plannen na 2030 is er inmiddels een plancapaciteit voor zo'n 20.000 woningen van 2024 tot en met 2030. Voor ruim 8.200 woningen zijn er zogenaamde 'harde plannen'. De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde planexploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie is de focus verlegd naar de bestaande stad en dan specifiek naar de grootschalige NOVEX woningbouwlocaties het Stationsgebied (incl. Waalfront en Binnenstad) en de Kanaalzone Zuid.

Herziening Winkelsteeg
Gelet op de wijzigingen in de planvorming is eind 2023 voor de planexploitatie Winkelsteeg een apart voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. In deze VGP is dit voorstel verwerkt.

Tussentijdse herijking parameters
Voor de herziening van de planexploitaties zijn de parameters voor de kosten en opbrengsten van groot belang. Wij hebben de parameters door een extern bureau laten opstellen, waarna een ander bureau nog een plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd. Vervolgens zijn de nieuwe parameters bij de laatste Stadsbegroting 2023-2026 vastgesteld.

In verband met de macro-economische ontwikkelingen (oorlog in Oekraïne, stijgende rente, etc.) is vorig jaar een tussentijdse herijking van de parameters uitgevoerd. Dit jaar zullen we zo'n tussentijdse herijking niet uitvoeren en de parameters bij de volgende herziening weer laten opstellen.

Financiën
Het positieve saldo van de herzieningen bedraagt € 39,4 miljoen. De mutaties hebben geleid dat in totaal een bedrag van € 37,9 miljoen aan de saldireserve wordt toegevoegd. In de VGP 2023 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 1,5 miljoen.

Het resultaat van de mutaties van €39,4 miljoen wordt met name veroorzaakt door de aanpassingen van de voorzieningen naar aanleiding van de herzieningen van de projecten Waalsprong en Winkelsteeg.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties bedraagt nu circa € 113,6 miljoen en daalt daarmee met circa € 24 miljoen ten opzichte van de Stadsbegroting 2024-2027.

Bovenstaande toevoeging aan de saldireserve en afname van het risicoprofiel worden in de jaarrekening van 2023 verwerkt. Samen met 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.

In deze VGP is nog geen (of beperkt) rekening gehouden met de gevolgen van netcongestie. In de volgende herziening moet duidelijk worden of en hoe netcongestie gevolgen heeft op het taakveld grondbeleid.

Woonfonds
In het coalitie akkoord 2022-2026 is besloten een woonfonds in te richten.
Bij de oplading van de Stadsbegroting 2023-2026 is uit de saldireserve een aparte reserve woonfonds gevormd ter grootte van € 10 miljoen. Ook is afgesproken om bij positieve resultaten uit de grondexploitaties, zo nodig, per jaar maximaal € 2 miljoen aan het woonfonds toe te voegen. Bij de Stadsrekening 2023 zal worden overwogen dit bedrag aan het Woonfonds toe te voegen. Met dit VGP wordt een bedrag van € 37,9 aan de saldireserve toegevoegd.

Vervolg
Na besluitvorming door de gemeenteraad over dit voorstel worden de uitkomsten verwerkt in de Stadsrekening 2023.

Over diverse grote projecten wordt de gemeenteraad structureel geïnformeerd. Vanaf 2023 is voor de grote gebiedsexploitaties Waalsprong, Waalfront, Stationsgebied en Winkelsteeg voor de gemeenteraad een tussentijdse voortgangsrapportage opgesteld.

Bij de VGP 2023 is voorafgaand aan de besluitvorming in de gemeenteraad een presentatie gegeven met daarin een update over de sturingsmogelijkheden planexploitaties. In deze presentatie is aandacht besteed aan de verschillen VGP versus stadsrekening en is een overzicht gegeven van bijsturingsmogelijkheden op de vier grote gebiedsontwikkelingen te weten Waalsprong, Waalfront, Winkelsteeg en Stationsgebied aan de hand van het zogenaamde knoppenmodel. Ook dit jaar kan zo'n prestentatie verzorgd worden.

Bijlage:
1. Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024