Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Marie Louise Verschure
m.verschure@nijmegen.nl
T 024 – 329 9729

Ons kenmerk
D211321779

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 21 december 2021
Onderwerp Wensen en bedenkingen grex 2022 Waalfront

Geachte leden van de raad,

Door middel van deze brief stellen wij u op grond van artikel 160 en 169 van de Gemeentewet in de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de grondexploitatie Waalfront. De grex 2022 is in december 2022 vastgesteld door de aandeelhoudersvergadering Waalfront, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad.

In het vaststellen van de grex 2022 is een aantal wijzigingen van invloed op het resultaat. In de grondexploitatie 2022 is geen rekening meer gehouden met het ontwikkelen van het deelgebied Dijkkwartier West, dit is het gebied ten westen van het schuine stuk van de Laan van Oost-Indië tussen de Marsstraat en de Lijnbaanstraat. De benodigde gronden om tot ontwikkeling te komen zijn inmiddels verworven door derden, die hier woningbouw willen ontwikkelen. Hiermee lijkt de noodzaak om dit deelgebied in exploitatie te houden in het Waalfront niet langer reëel. Daarom zijn de geprognosticeerde investeringen en opbrengsten voor het Dijkkwartier West uit de grondexploitatie Waalfront 2022 gehaald. Het totale effect hiervan binnen de grondexploitatie Waalfront bedraagt ca. € 2,2 mln. voordelig.
Met het uit de grex Waalfront halen van dit gebied wordt dit een reguliere ontwikkeling in het gebied Waalfront. Dat wil zeggen dat de gemeente een overeenkomst met de eigenaar zal sluiten zodat deze het gebied kan ontwikkelen.

Daarnaast hebben gemeente en OBW overeenstemming bereikt over het parkeren in het Waalkwartier. In de parkeergarages onder de woonblokken wordt bewoners- en bezoekersparkeren gecombineerd. Er wordt ingezet op minder autobezit, conform de uitgangspunten in de parkeernota. Vanuit de regie op het parkeren in het gebied is de insteek dat de gemeente de parkeergarages gaat exploiteren. Hierover volgt in 2022 separate besluitvorming door College en Raad.

In het herzien van de GREX zijn alle kosten en opbrengsten tegen het licht gehouden en beoordeeld. De doorlooptijd van de grondexploitatie is tot en met het jaar 2027. Dit is een jaar korter dan de vastgestelde grondexploitatie als gevolg van het niet meer realiseren

van het deelgebied Dijkkwartier West. Het totale effect van het uitnemen van het gebied Dijkkwartier West binnen de grondexploitatie Waalfront bedraagt ca. € 2,2 mln. voordelig.

De geconsolideerde Grondexploitatie Waalfront 2022 is ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie verbeterd met ca. € 8,4 mln. Dit is een forse verbetering van de grondexploitatie, een meevaller voor beide aandeelhouders.

Risico's en onzekerheden in de GREX 2022
Vertraging van de (bouw)planontwikkeling en de daarmee samenhangende procedurele onzekerheden (bijvoorbeeld de renteteller die doortikt en de planontwikkelingskosten die daarmee langer doorlopen). Het Honigcomplex met bijbehorende ambities en tijdelijke huursituaties. De ingeschatte grondopbrengsten (zowel bij appartementen als bij grondgebonden woningen) in relatie tot de bouwkostenontwikkeling en de verkoopprijzen (en huurwaarden) van de woningen.
Overigens is het nog steeds gelukt om de grondwaarden –zoals opgenomen in de grondexploitatie- ook daadwerkelijk te realiseren (Koningsdaal, Park Fort Kraijenhoff en Dijkkwartier Oost). De nog resterende investeringen op het gebied van sanering, archeologie, waterveiligheid, sloop en de planontwikkelingskosten zijn redelijk goed in beeld, maar ook hier blijft er een onzekerheidsmarge bestaan. De afzetmarkt voor woningen is op dit moment nog positief. Hogere grondopbrengsten lijken op dit moment niet aan de orde. Het bouwkostenniveau is nog steeds erg hoog en lijkt voorlopig ook niet te dalen, zo niet eerder verder te stijgen. Snelheid is –mede vanwege de marktsituatie- gewenst. Dit blijft een belangrijk issue. De aandeelhouders hebben hier samen een inspanning om dit effectief en adequaat in te vullen. Vertraging moet zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Rekening houdend met de ingebrachte wensen en bedenkingen zal de aandeelhoudersvergadering Waalfront de grex 2022 zo snel mogelijk na de raadsvergadering vaststellen. In de zomer 2022 start dan het proces tot het opstellen van de GREX 2023. Deze zal in het najaar 2022 ter besluitvorming worden aangeboden. Eerst in het college ter voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering Waalfront, daarna in deze aandeelhoudersvergadering en vervolgens voor wensen en bedenkingen naar de raad, waarna de GREX 2023 definitief in de aandeelhoudersvergadering Waalfront wordt vastgesteld.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester