VGP 2021

Inhoudsopgave

VGP 2021 1

VGP samengevat 2

Beleid & markt 11

Grondexploitaties 29

Deelnemingen 50

Reserve & risico 58

Bijlagen 70

VGP samengevat

Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021

Enkele belangrijke projecten uitgelicht

Nijmegen

Soort projecten

WAALSPRONG
1997 - 2033





WONINGEN AANTAL

BEDRIJVEN M²

BIJZONDERE BEBOUWING M²

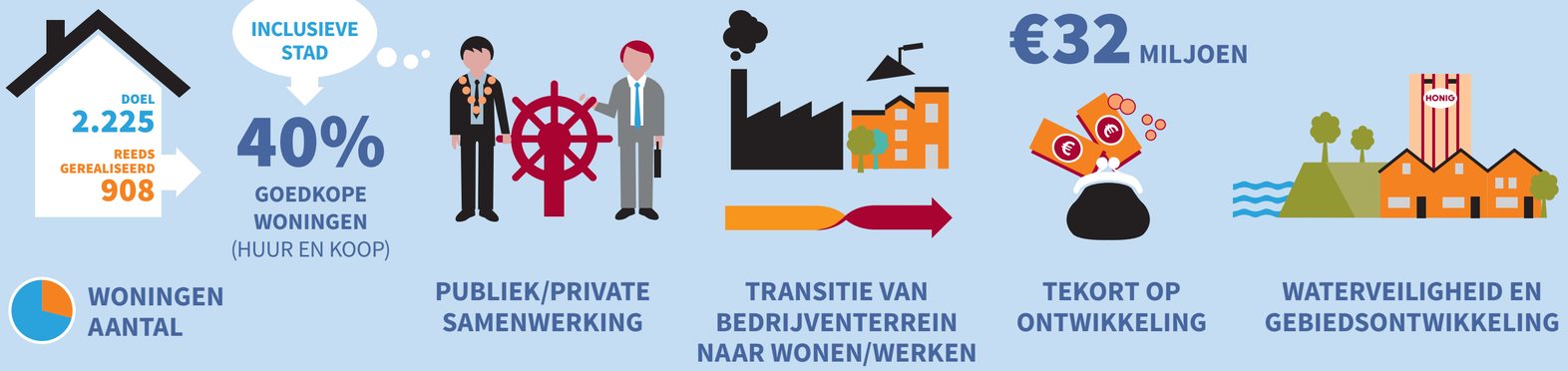
WINKELCENTRUM HART VAN DE WAALSPRONG

WATERSPORT BASTION

NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN

WAALFRONT
2003 - 2028





WONINGEN AANTAL

PUBLIEK/PRIVATE SAMENWERKING

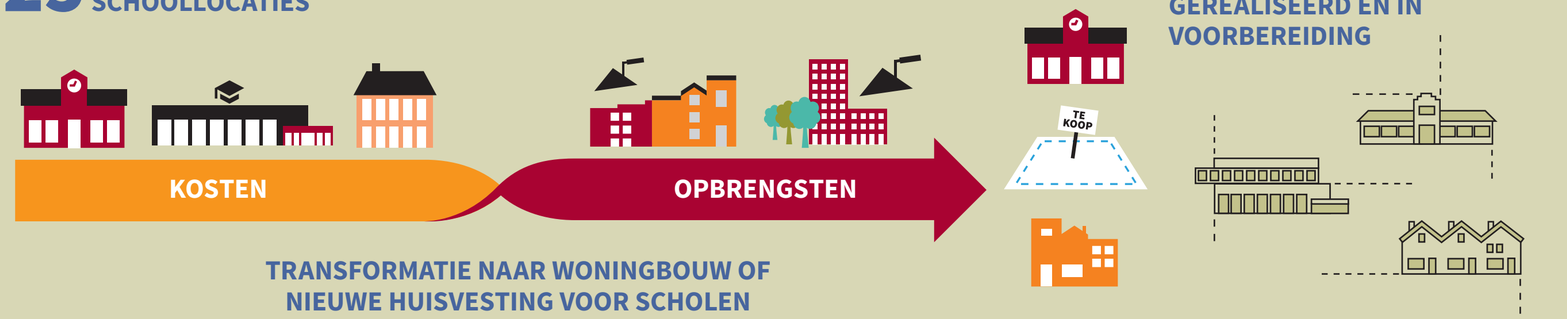
TRANSITIE VAN BEDRIJVENTERREIN NAAR WONEN/WERKEN

TEKORT OP ONTWIKKELING

WATERVEILIGHEID EN GEBIEDSONTWIKKELING

ONDERWIJS HUISVESTING
2003 - 2024



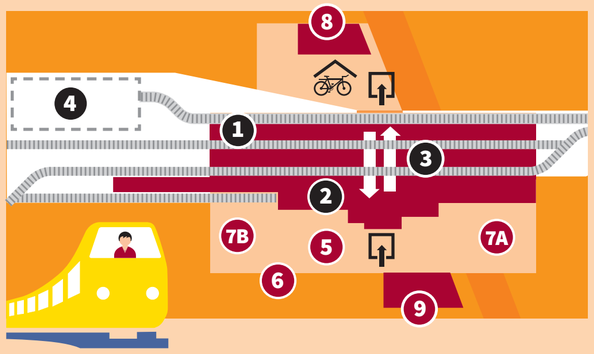


VERSCHILLENDE PROJECTEN GEREALISEERD EN IN VOORBEREIDING

TRANSFORMATIE NAAR WONINGBOUW OF NIEUWE HUISVESTING VOOR SCHOLEN

STATIONS GEBIED
2020 - 2030





HERONTWIKKELING STATIONSGEBIED

UITBREIDING SPOOR EN PERRON
ihkv Programma Hoogfrequent Spoorvervoer

1. Aanleg nieuw perron
2. Uitbreiding trappen en liften, transformatie stationshal
3. Doortrekken tunnel en realisatie entree westzijde met overdekte fietsenstalling
4. (Ver)nieuw(ing) rangeerterrein

BELEVINGSKWALITEIT STATIONSGEBIED

5. Ondergrondse fietsenstalling
6. Verdiepte fietsroute
7A. Aanleg busstation noordzijde
7B. Aanleg busstation zuidzijde
8. Ontwikkeling Westzijde met appartementen, hotel, culturele voorziening, flexruimtes en dienstverlening
9. Woningbouw Metterswane met appartementen, supermarkt, hotel en kantoren

OVERIGE
2008 - 2027





GROND EXPLOITATIES

WONINGBOUW

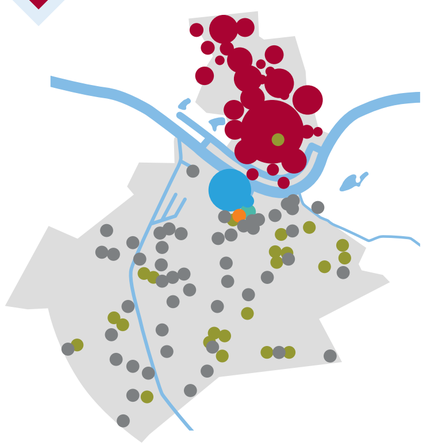
BEDRIJVEN

MAATSCHAPPELIJK

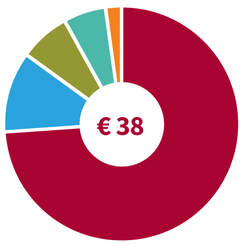
NYMA

AARDGASVRIJ

Locatie van projecten

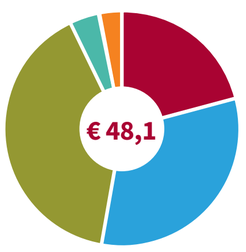


Risico's en voorzieningen



Risico's

Waalsprong	76%
Waalfront	10%
Onderwijshuisvesting	7%
Hezelpoort	4%
Nyma/Mercurius	0%
overige projecten	3%

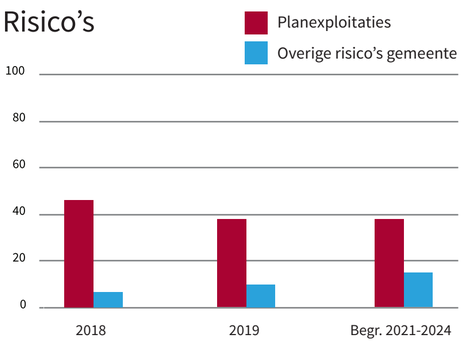


Voorzieningen

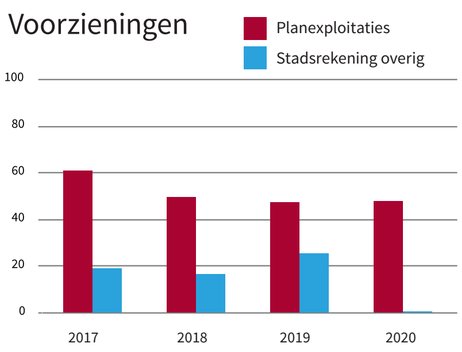
Waalsprong	21%
Waalfront	32%
Onderwijshuisvesting	39%
Hezelpoort	4%
Nyma/Mercurius	0%
Overige projecten	4%

Verhouding binnen gemeente (mln)

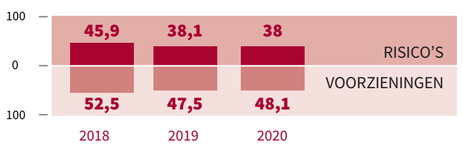
Risico's



Voorzieningen



Ontwikkeling in de tijd



Voortgangsrapportage grote projecten

Doel en status VGP

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. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de recent vastgestelde Omgevingsvisie, https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/dossier-omgevingswet/omgevingsvisie-nijmegen/.

Om ook te zorgen dat we onze ambities en de bijbehorende doelen kunnen realiseren is de inzet van het instrumentarium van het grondbeleid noodzakelijk. Op deze manier verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren.

Inzet van het grondbeleid kan inhouden dat we de voor de gewenste ontwikkelingen nieuwe bestemmingsplannen gaan opstellen, dan wel dat we besluiten dat we voor de gewenste ontwikkelingen gronden moeten gaan aankopen en gaan uitgeven. En in enkele gevallen dat we een samenwerking aangaan met andere partijen zoals we gedaan hebben bij de gebiedsontwikkeling Waalfront.

Binnen het grondbeleid kunnen verschillende instrumenten worden onderscheiden, centraal staan de planexploitaties (zie ook onderdeel 'Beleid & markt'). Planexploitaties zijn de door de gemeenteraad vastgestelde inhoudelijke en financiële kader voor de uitoefening van het grondbeleid. Jaarlijks moet dit instrument en andere instrumenten worden herzien. Dit gebeurt middels de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP).

Doel van VGP
De VGP geeft inzicht in de ontwikkelingen van alle instrumenten van het grondbeleid. Dit betekent dat de VGP betrekking heeft op alle planexploitaties in ontwikkeling (PIO), planexploitaties, deelnemingen en samenwerkingsverbanden die onder het grondbeleid vallen en de strategische gronden van de gemeente Nijmegen. De VGP biedt inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, financiële aanpassingen en/of risico's bij projecten. Als hierover in het kader van de VGP besluiten moeten worden genomen dan zijn deze als aparte beslispunt in de VGP opgenomen, zie onderdeel 'Voorstel om te besluiten'. Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar.

Status VGP
In de verslaggevingsregels (Besluit Begroting en verantwoording, afgekort BBV) worden eisen gesteld aan de grondexploitaties en de informatie die hierover aan de gemeenteraad moeten worden verstrekt. De grondexploitaties moeten jaarlijks herzien worden. In de bijlage onder het kopje 'Hoe werkt de grondexploitatie (financieel)? is nadere informatie hierover opgenomen.

VGP en P&C-cyclus

Bij de sturing op het grondbeleid gaat het om de programmering (inhoud van de grondexploitatielocaties), planning (looptijd en voortgang), prijzen (verkoopprijs van kavels), plankosten (kosten om een locatie te ontwikkelen), parameters (van rente, inflatie, organisatie en overhead) en prognose (van het verwachte financiële resultaat en het bijhorende risicoprofiel). Gedurende het jaar wordt de gemeenteraad hierover op verschillende manieren geïnformeerd, te weten via de Koersdocument, Stadsbegroting, VGP, Stadsrekening en de halfjaarberichten over de Waalsprong en Waalfront.

Bij het Koersdocument worden de parameters vastgesteld en over de middelen voor nieuw beleid besloten, bij de Stadsbegroting de risico's herijkt en een algehele herziening in de VGP(jaarlijks) vooruitlopend op de

Stadsrekening. In 2020 is in verband met de onduidelijke effecten van het coronavirus op de vastgoedmarkt besloten om de parameters bij de Stadsbegroting te laten vaststellen.

Nu ligt de verantwoording over het jaar 2020 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, waarbij ook de effecten van het taakveld grondexploitatie van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling op het weerstandsvermogen inzichtelijk worden gemaakt en worden de voorzieningen vastgesteld. Basis voor de berekeningen in de VGP vormen de boekwaarden per 1 oktober en een prognose van de ontwikkelingen tussen 1 oktober en 31 december. Bij de Stadsrekening vindt de confrontatie plaats tussen deze prognose en de werkelijke ontwikkelingen tussen 1 oktober en 31 december.

In de Stadsrekening wordt ingegaan op de financiële onderdelen: grondexploitaties (onderhanden werk, ramingen en verliesvoorzieningen), het programma Wonen & Stedelijke ontwikkeling – taakveld grondexploitatie, de verbonden partijen, de risico's en bij de mutaties saldireserve. Verder wordt in de Stadsrekening opgenomen wat (concreet) gerealiseerd is van de doelstellingen in het afgelopen jaar en wordt het VGP-resultaat verwerkt in de Stadsrekening. De VGP en de Stadsrekening hebben verschillende doelen en verstrekt de VGP projectinformatie en kijken we niet alleen terug, maar vooral ook vooruit.

Bij een verwacht negatief saldo van de grondexploitaties moet volgens de regels van het BBV direct een voorziening ter grootte van dit tekort ten laste van de Stadsbegroting worden getroffen. Bij een verwacht positief saldo wordt dit lopende het project ten gunste van de Stadsbegroting gebracht.

Leeswijzer

In deze VGP staan alle planexploitaties en planexploitaties in oprichting (de zogenaamde PIO's) van de gemeente Nijmegen. Ook zijn in deze VGP een aantal investeringsprojecten opgenomen, die een directe inhoudelijke relatie hebben met de planexploitaties zoals de Dorpensingel in Nijmegen Noord. Niet alle investeringsprojecten van de gemeente Nijmegen staan in deze VGP, zoals de investeringsprojecten in het sociaal domein.

In onderdeel 'beleid en markt' gaan we in op onze ambities & doelen, wat zijn de instrumenten van het grondbeleid en wat zijn de marktontwikkelingen (woningmarkt, bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren , gevolgen van stikstofregels en het Coronavirus. Ook gaan we bij dit onderdeel in op het onderscheid tussen faciliterend en actief grondbeleid. De inhoudelijke en financiële stand van zaken per planexploitaties worden in onderdeel 'grondexploitaties' beschreven. De nadere verdieping per project is in dit onderdeel te raadplegen. Overzicht van verbonden partijen zoals Waalfront en Bijsterhuizen is bij onderdeel 'deelnemingen' te raadplegen, de deelnemingen worden afzonderlijk nader toegelicht. Bij het onderdeel 'reserve & risico' gaan we nader in op de financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties en welke mutaties daarover moeten gaan plaatsvinden. Ook beschrijven wij de risico's op hoofdlijnen in dit onderdeel. Tot slot leggen wij bij het onderdeel 'bijlagen' uit hoe een grondexploitatie werkt en verwijzen wij naar verschillende links.

Inleiding

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Nijmegen
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. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de recent vastgestelde Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze stad. Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen? En hoe bieden we ruimte aan de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot aan 2030.

Duidelijk is dat de stad blijft groeien
Duidelijk is dat de stad blijft groeien. Om dit te realiseren vergroten we de plancapaciteit voor woningbouw naar 130% en passen daarbij het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur, meer middeldure koop en meer woonruimte voor studenten. De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen vullen we in doorstroming en transformatie in de bestaande stad.

We focussen ons de komende jaren op groei binnen de bestaande stad
De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde exploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de gewenste versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de Kanaalzone zuid en rondom OV-knooppunten. Plannen hiervoor zijn in ontwikkeling. De binnenstad/stationsomgeving en de Kanaalzone zuid zijn ook opgenomen in de Woondeal Arnhem-Nijmegen (Woondeal) en in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Terugblik: ook in 2020 was er een grotere vraag dan aanbod
Net zoals in 2019 werd de ontwikkeling in 2020 gekenmerkt door een grotere vraag dan aanbod. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn. Er is echter krapte op de woningmarkt. Het aantal transacties blijft, scherper nog dan vorig jaar dalen in alle categorieën koopwoningen en de gemiddelde koopsom blijft verder doorstijgen. Hieronder leest u de terugblik op 2020, onderverdeeld in verschillende thema's.

Woningbouw
In het Waalfront is de geprognosticeerde uitgifte gehaald. In de bestaande stad helaas niet. De prognose voor uitgifte van kavels in 2020 was bijna 1600 kavels, waarbij het grootste aandeel in de Waalsprong lag (kavels voor 1187 woningen). Uiteindelijk is in 2020 grond voor ongeveer 1250 kavels uitgegeven, waarvan 932 in de Waalsprong. We hebben de geprognosticeerde uitgifte niet gehaald vanwege meerdere redenen. Ervaring leert dat planontwikkeling in de bestaande stad moeilijk is. Dit komt onder andere doordat afstemming met de omgeving meer tijd vraagt. Maar met uitgifte van kavels voor circa 1250 woningen is de uitgifte wel hoger dan de gerealiseerde uitgifte in 2019 en de jaren daarvoor.

In het verlengde van de gesloten Woondeal is in 2020 voor de Stationsomgeving de subsidieaanvraag voor de Woningbouwimpuls door het ministerie van Binnenlandse Zaken gehonoreerd en is voor de eerste fase Winkelsteeg (onderdeel Kanaalzone zuid) een aanvraag in behandeling.

Bedrijventerreinen
In 2020 is 5 hectare bedrijventerrein verkocht op Bijsterhuizen. In 2020 is dus meer verkocht dan het verwachte jaar gemiddelde van 4,3 hectare.

Detailhandel
Wat de impact van de Coronacrisis op de binnenstad exact zal zijn, is nog moeilijk te voorspellen en zal pas in 2021 duidelijk worden. De toekomst van de voorzieningenstructuur in de binnenstad en kernen, hangt voor een belangrijk deel af van macro-economische ontwikkelingen. Het huidige leegstandspercentage in de binnenstad blijft, ondanks de economische beperkingen, ook in 2020 laag.

Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk aan winkelcentra en diverse buurt- en wijkcentra. Het streven is handhaving dan wel versterking van deze evenwichtig opgebouwde voorzieningenstructuur. In de komende periode werken we aan de realisatie van het wijkwinkelcentrum in Hof van Holland in Nijmegen-Noord. In 2020 is voor winkelcentrum Dukenburg een gemeenschappelijke koers bepaald, die nu verder wordt uitgewerkt. En in 2020 is gestart met de bouw van het vernieuwde winkelcentrum Meijhorst.

Vooruitblik

Woningbouw
Het doel is om tot 2030 minimaal 10.000 woningen toe te voegen, zie hiervoor de recent vastgestelde Uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2025 “Mix op maat” (UItvoeringsagenda Wonen 2020- 2025). Om dit te realiseren vergroten we de plancapaciteit naar 130% en passen daarbij het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur, meer middeldure koop en meer woonruimte voor studenten. De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen vullen we in doorstroming en transformatie in de bestaande stad. De recent met de Nijmeegse corporaties getekende Samenwerkingsagenda Wonen geeft mede invulling aan deze opgave.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde exploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de gewenste versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de Kanaalzone en rondom OV-knooppunten. Plannen hiervoor zijn in ontwikkeling. De binnenstad/stationsomgeving en de Kanaalzone zuid zijn ook opgenomen in de Woondeal en in de NOVI, waarbij voor de stationsomgeving al een subsidieaanvraag is gehonoreerd en voor de eerste fase in de Winkelsteeg (onderdeel Kanaalzone zuid) een aanvraag loopt. De planning is dat voor de nieuwe opgave in de Stationsomgeving en Winkelsteeg in 2021 een nieuwe grondexploitatie aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

De vraag naar woningen is groot en het aantal huishoudens zal voorlopig nog groot blijven. Het aanbod is op dit moment in bijna alle segmenten te klein. We zetten vooral in op woningbouwversnelling de komende jaren, hiervoor maken we onder meer gebruik van (regionale) versnellingstafels. In 2020 gaan we verder invulling geven aan de samenwerking met andere overheden, Nijmeegse corporaties en marktpartijen zoals in de Woondeal is omschreven.

Als we inzoomen op de uitgiftes voor de aankomende jaren zien we het volgende. Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2021 verder stijgt. En zoals het er nu uitziet gaat die stijging ook in 2022 door. Voor grote delen geldt dat de percelen al bouwrijp zijn en er afspraken met marktpartijen liggen. Voor het Waalfront staat de uitgifte van Waalkwartier 5 en 6 gepland voor 2021 (uitgifte van kavels voor circa 270 woningen). Verder verwachten we onder andere dat voor de projecten Molukkenstraat, Vossenlaan, Dobbelmanweg en Vlierenstraat en Hezelpoort uitgiftes kunnen plaatsvinden. Voor meer informatie hierover de woningbouwontwikkeling is te vinden bij het onderdeel ‘marktontwikkelingen’.

Bedrijventerrein
We verwachten dat begin 2021 besluitvorming over het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zal plaatsvinden, die van belang is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Grift. In 2021 zullen we het bestemmingsplan De Grift in procedure brengen.

De verwachting is, gegeven het huidig economisch klimaat, dat de gehanteerde uitgiftenorm van 4,3 hectare per jaar ook in de komende jaren gerealiseerd kan worden. Dit alles onder de voorwaarde dat over circa 3 - 4 jaar ook terreinen op De Grift uitgegeven kunnen worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de geprognotiseerde uitgifte van bedrijventerreinen Winkelsteeg en Compaq door de toekomstplannen zoals die zijn omschreven in de Omgevingsvisie en Woondeal herzien moet gaan worden. De verwachting is dat in 2021 een nieuwe grondexploitatie Winkelsteeg zal worden opgesteld, waarin dit wordt meegenomen.

Financieel
De financiële effecten van de herzieningen zijn een verbetering van het verwachte financiële resultaat met € 0,6 miljoen en een nagenoeg gelijkblijvend risicoprofiel van € 38,1 miljoen. De belangrijkste mutaties zijn veroorzaakt door Waalsprong en Bijsterhuizen.

Financieel beeld & risico’s

Financieel beeld

Het resultaat van de planexploitaties is hieronder samengevat, voor wat betreft de grootste toevoegingen/onttrekkingen. Het positieve saldo van de herzieningen bedraagt € 0,5 miljoen.

De belangrijkste mutaties worden veroorzaakt door:

1. Waalsprong
   In de planexploitatie Waalsprong hebben verschillende aanpassingen plaatsgevonden het eindresultaat is nagenoeg gelijk gebleven. De hoogte van de voorziening Waalsprong bedraagt € 10,3 miljoen. Verschillende aanpassingen in de grondexploitaties hebben plaatsgevonden waarvan we de volgende hier vermelden: de aanpassing van de parameters en de actualisatie van de grondprijzen.
2. Bijsterhuizen
   In 2020 is een winstuitkering van de GR Bijsterhuizen ontvangen van € 1,5 miljoen. Deze winstuitkering is vervroegd en stond pas later in de raming. Dit betreft dus geen extra uitkering.

Vermogen en risico’s

Vermogen

De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties. Het betreft risico's waarvoor geen specifieke voorziening is getroffen. Te denken valt aan niet ingecalculeerde milieurisico's, het plotseling achterblijven van de vraag op de vastgoedmarkt en het stagneren van de woningmarkt, etc. In onderdeel 'reserve & risico' lichten we toe wat de mutaties van de saldireserve gedurende 2020 zijn geweest. Deze mutaties hebben geleid dat in totaal een bedrag van € 0,5 miljoen aan de saldireserve moet worden toegevoegd, hiervan is € 0,6 ontstaan door de herzieningen. In de VGP 2020 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 0,1 miljoen. De afwijking van € 0,6 miljoen wordt met name veroorzaakt door een verlengen van de looptijd en daarmee het moment van winstname van de planexploitatie Molenweg en de vervroegde winstuitkering uit Bijsterhuizen.

Risico's

Naast de meer algemene risico's bevat elke planexploitatie specifieke risico's. Deze risico's worden zo goed mogelijk bij de vaststelling van een planexploitatie in beeld gebracht en vormen permanent onderwerp van aandacht. Ook bij de voortgangsrapportage wordt aandacht besteed aan mogelijke risico’s. Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de Stadsbegroting 2021-2024 en bedraagt € 38,1 miljoen. Ten opzichte van de Stadsbegroting 2021-2024 is het risico Waalsprong toegenomen tot in totaal € 28,9 miljoen (oorzaken zijn onder andere extra kosten in verband met nieuw aanbestedingsbeleid en minder uitgeefbaar gebied dan was verwacht). Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderdeel 'reserve & risico' over de risico’s.

Voorstel om te besluiten

1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, 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-01761 vast te stellen.

3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
   - St. Agnetenweg
   - Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove
   - Nwe Marktstraat 50-52 Merleyn
   - Dr. Jan Berendsstraat 47-67
   - Kop Burchtstraat herinrichting
   - Nijmegen Aardgasvrij
   - Prof. Bellefroidstraat, GGD

4. De volgende planexploitaties af te sluiten:
   - Malderburchtstraat Nieuw Malderborgh
   - De Bastei/brug 't Meertje
   - Oostelijke Waalkade 2e fase
   - Neerbosscheweg Bastionhotel
   - Kolpingbuurt, herstructurering
   - Lindenholt Noord
   - Dennenstraat, Sportpark De Dennen

5. Winstname terugboeken uit programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling te onttrekken aan de saldireserve:
   Binnen de onderstaande projecten wordt een tussentijdse winst name teruggeboekt van in totaal € 151.400,-:
   - Microweg Synton

6. Vaststellen van de planexploitatie Kop Burchtstraat G257.

7. Valkhofpark
   Voor de Valkhofmuren € 150.000,- te onttrekken aan de isv-reserve en als opbrengst binnen de planexploitatie Valkhofpark (G206) te verantwoorden.

8. Hezelpoort
   - Met toepassing van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, onszelf geheimhouding op te leggen op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van de bijlage G208 Hezelpoort.
   - Met toepassing van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, aan de raad geheimhouding op te leggen op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van de bijlage G208 Hezelpoort.

9. Planexploitatie Onderwijshuisvesting
   De deelgebieden **G786 Akkerlaan 19** (Pontem College/Scholengroep Rijk van Nijmegen) en **G787 De Gildekamp 6016** (Basisschool Kampus/Conexus) toe te voegen.

10. Het risicoprofiel voor alle planexploitaties en deelnemingen op € 38,1 miljoen vast te stellen. Het effect van dit risicoprofiel op de saldireserve vast te stellen op voor 2021 € 9,7 miljoen, voor 2022 € 11,7 miljoen voor 2023 € 5,3 miljoen en voor 2024 € 5,2 miljoen.

Beleid & markt

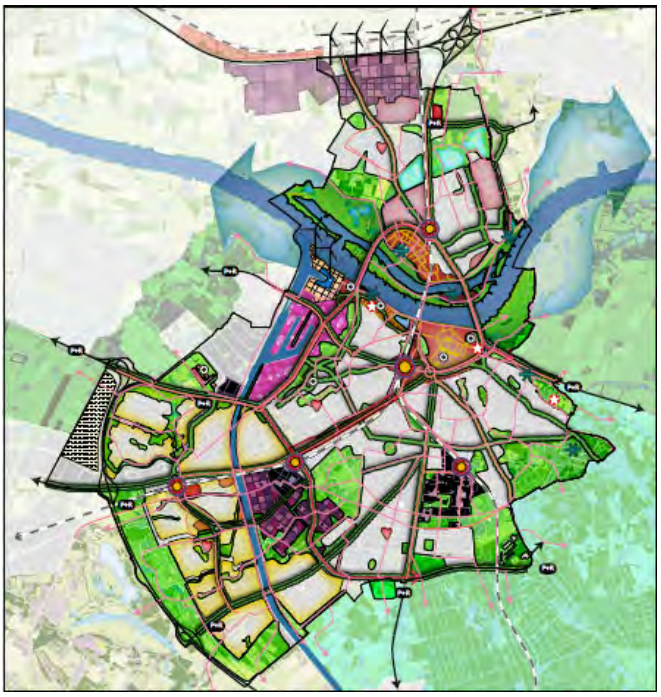
Ambities & doelen grondbeleid

Onze ambities en doelen staan in de Omgevingsvisie
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. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de recent vastgestelde Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staan onze bestuurlijke opgaven centraal
In deze visie zijn de bestuurlijke opgaven uit het huidige coalitieakkoord (2018-2022) als vertrekpunt gehanteerd. Het gaat om de volgende opgaven: de economische veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad. De Omgevingsvisie is de ruimtelijke weerslag van de ambities die we hebben voor Nijmegen. Ruimte is echter een schaars goed. We moeten kiezen welke combinatie van ambities we waar willen maken en op welke plekken.

Nijmegen blijft een compacte en leefbare stad
In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze stad. Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen? En hoe bieden we ruimte aan de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot aan 2030. De Omgevingsvisie stelt dat Nijmegen een compacte en leefbare stad moet blijven, zodat mensen zich gemakkelijk lopend, fietsend of met het OV kunnen verplaatsen. Het groene omliggende landschap blijft intact en ondanks de verwachte groei willen we dat Nijmegen een aangename stad blijft.

De extra woningen en werkplekken komen vooral in de focusgebieden
De extra woningen en werkplekken komen vooral in de zogeheten focusgebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en Heyendaal, en in de sectoren Health & High Tech. Door de ruimte in de bestaande stad te benutten voor de verwachte groei in het aantal inwoners, werknemers en bedrijven, kan Nijmegen die compacte stad blijven. Door slimme combinaties van woningen, werkplekken en andere functies blijft de stad aantrekkelijk om in te wonen, werken en te verblijven.

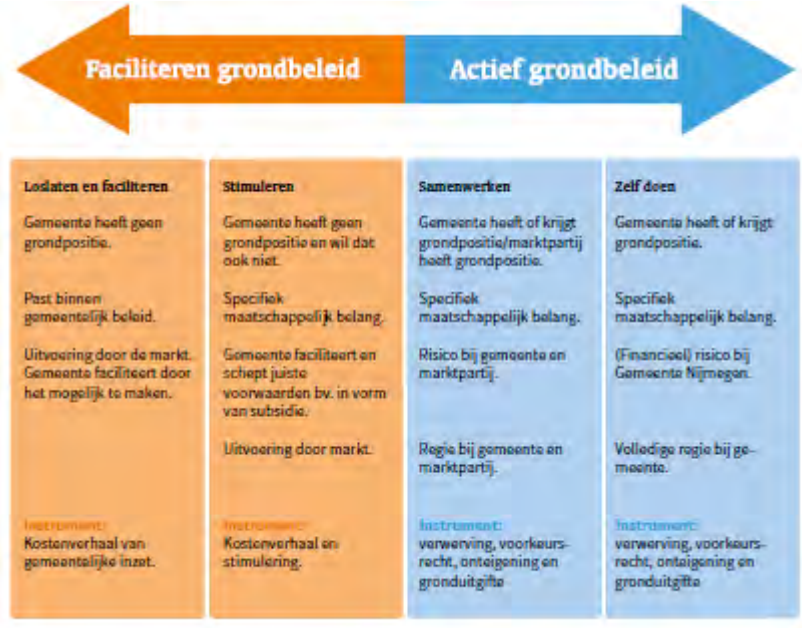


Figuur: Omgevingsvisiekaart

Instrumenten grondbeleid

Om ook te zorgen dat we onze ambities en de bijbehorende doelen kunnen realiseren is de inzet van het instrumentarium van het grondbeleid noodzakelijk. Op deze manier verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren.

Inzet van het grondbeleid kan inhouden dat we de voor de gewenste ontwikkelingen nieuwe bestemmingsplannen gaan opstellen, dan wel dat we besluiten dat we voor de gewenste ontwikkelingen gronden moeten gaan aankopen en gaan uitgeven. En in enkele gevallen dat we een samenwerking aangaan met andere partijen zoals we gedaan hebben bij de gebiedsontwikkeling Waalfront. Afhankelijk van de situatie wordt faciliterend grondbeleid of actief grondbeleid toegepast, zie hiervoor onderstaand figuur.



Figuur: Situationeel grondbeleid

Grondbeleid initieert en ondersteunt (ruimtelijke) ontwikkelingen die maatschappelijk en bestuurlijk gewenst zijn. Aan- en verkoop van grond en/of grond met opstallen is geen doel op zich, maar een instrument om doelstellingen in andere beleidsvelden (ruimtelijk, economisch, volkshuisvestelijk, duurzaamheid en/of sociaal) tijdig te realiseren.

De spelregels van het grondbeleid zijn vastgesteld in de Kadernota Grondbeleid
In 2018 is de Kadernota Grondbeleid geactualiseerd en door de gemeenteraad vastgesteld (Nota grondbeleid). Hierin wordt ingegaan op het grondbeleid en de wijze waarop hiermee in Nijmegen wordt omgegaan. Het gaat hier onder meer om de voorwaarden waaronder wij actief grondbeleid voeren, het instrumentarium dat we hier voor inzetten, maar ook hoe de sturing en verantwoording is gewaarborgd.

Marktconforme prijzen & openbare procedure
In principe verkopen we tegen marktconforme prijzen en in een openbare procedure dat is het uitgangspunt bij verkoopprocedures. De andere methoden zijn situationeel. Afwijken van het uitgangspunt dat verkopen openbaar plaatsvinden is volgens de Nota Grondbeleid in bepaalde omstandigheden mogelijk, maar vergt wel een gemotiveerd besluit van betrokken portefeuillehouder. Bij grote belangen wordt het voorstel ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd.

Op enkele uitzonderingen na hebben alle verkopen in 2020 via een transparante openbare procedure plaatsgevonden. De uitzonderingen zijn verkopen aan nutsbedrijven (ten behoeve van traforuimten e.d.), verkopen ten behoeve van uitbreiding grond bij een woning (geen andere gegadigden en geen zelfstandige percelen), verkopen aan VOK-partijen (vaststellingsovereenkomst Waalsprong en uitwerking eerdere overeenkomst) en bouwclaims (ook hier uitwerking bestaande afspraken), verkopen aan scholen, verkopen op basis van een aan de portefeuillehouder voorgelegde uitzonderingsnotitie en in één geval verkoop aan OBW (contractuele nakoming afspraken uit samenwerking in het kader van ontwikkeling Waalfront). Alle overige verkopen hebben plaatsgehad met tenders of anderszins openbaar bekend via website en/of bebording op locatie.

Binnen het grondbeleid onderscheiden we de volgende instrumenten:

- Planexploitaties. Centraal binnen het grondbeleid staan de planexploitaties, de door de gemeenteraad vastgestelde inhoudelijke en financiële kader. Voor meer inhoudelijke informatie per planexploitatie wordt verwezen naar onderdeel 'grondexploitaties' van deze rapportage.

- PIO's. Daarnaast bestaan de zogenaamde PIO's, dat zijn planexploitaties in ontwikkeling. Dit zijn haalbaarheidsonderzoeken of quick scans naar ruimtelijke ontwikkelingen in de stad, waarbij we zowel politiek-bestuurlijke, technische, ruimtelijke en planeconomische aspecten onderzoeken. Voor meer inhoudelijke informatie per PIO wordt verwezen naar onderdeel ' grondexploitaties' van deze rapportage.

- Strategische gronden. Voor strategische gronden geldt een 'nee, tenzij-beleid'. Alleen bij grote uitzondering mogen strategische gronden worden gebruikt als instrument. Vanaf 1 januari 2016 zijn de nieuwe regels van het BBV van toepassing. Binnen deze nieuwe regels zijn er geen strategische gronden (NIEGG's) meer. Alle gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van de planexploitatie, worden gezien als grond met een vaste bestemming en worden verantwoord onder de materiële vaste activa. Voor meer inhoudelijke informatie hierover wordt verwezen naar onderdeel ' grondexploitaties' van deze rapportage.

- Deelnemingen. De gemeente Nijmegen neemt deel, samen met andere overheden en/of private bedrijven, in risicodragende ondernemingen die zijn opgericht ter realisatie van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het gebied van vastgoed en grondbeleid. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gemeenschappelijke regelingen (openbare lichamen) op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen en juridische en fiscale entiteiten zoals een BV, CV of VOF. Voor meer inhoudelijke informatie per deelneming wordt verwezen naar onderdeel ' deelnemingen' van deze rapportage.

Marktontwikkelingen

Woningmarkt

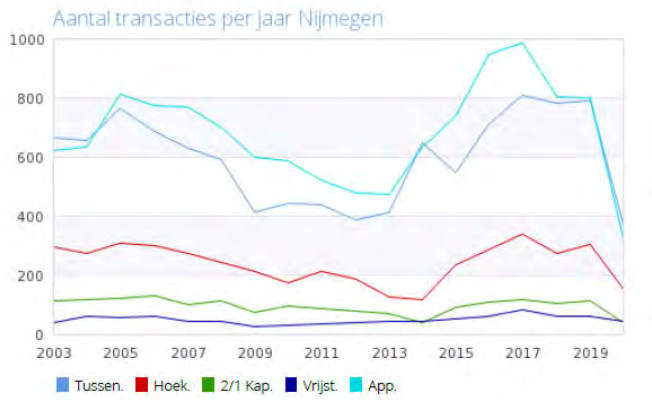
Het belangrijkste onderdeel in de programma's van de gemeentelijke planexploitaties is woningbouw. Doelstelling is om tijdig de juiste woningen op de juiste plaats en in de gewenste categorie ter beschikking te hebben om aan de vraag te voldoen. Ook vormt woningbouw, of beter gezegd de verkoop van grond ten behoeve van woningbouw, een belangrijke bron van inkomsten voor de gemeente. Eerder gedane investeringen voor verwervingen en planvoorbereiding (en het bouw- en woonrijpmaken) moeten (zoveel als mogelijk) terug verdiend worden door de verkoop van gronden. In deze paragraaf een korte toelichting op de trends en de ontwikkelingen van de woningbouw in Nijmegen in zijn algemeenheid. Specifieke informatie per project is terug te vinden verderop in de VGP bij het onderdeel 'grondexploitatie'.

Trends en ontwikkelingen in 2020

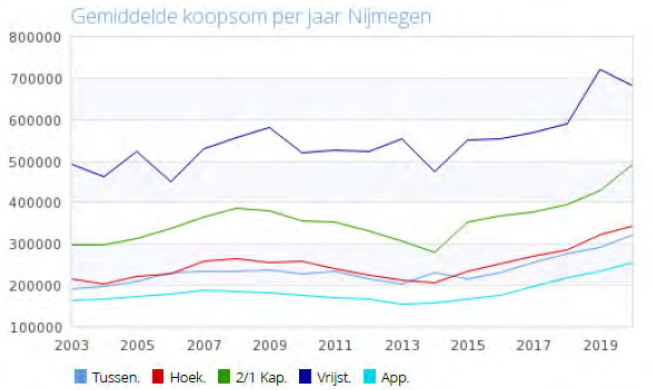
Koopwoningen: er is sprake van een oververhitte markt

Er is sprake van een oververhitte markt, er is wel vraag maar weinig aanbod. Het aantal transacties blijft, scherper nog dan vorig jaar, dalen in alle categorieën koopwoningen, maar het scherpst bij appartementen en tussenwoningen. De gemiddelde koopsom blijft verder door stijgen. Dat geldt voor alle type koopwoningen, behalve voor vrijstaande woningen (bron: woningmarktcijfers.nl, 2e kwartaal 2020). Overigens verwachten economen van bv ABN/Amro en ING dat vanwege de coronamaatregelen in 2021 de prijzen zullen matigen.

In onderstaande grafieken de ontwikkeling van het aantal transacties per woningtype en de ontwikkeling van het prijsniveau.



Figuur: Aantal transacties (bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 2e kwartaal-woningmarktcijfers.nl.)



Figuur: Gemiddelde koopsom (bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 2e kwartaal-woningmarktcijfers.nl.)

Huurwoningen: vraag naar middeldure huurwoningen stijgt en er is een tekort aan sociale huurwoningen
Een effect van het stijgen van de prijzen is dat de koopmarkt net als vorig jaar steeds moeilijker bereikbaar wordt en blijft voor huishoudens met een beperkt of niet bestendig inkomen. Het aantal goedkope koopwoningen is zeer beperkt. Huishoudens met een kleinere portemonnee zijn dus vooral aangewezen op de (middeldure) huurmarkt. Dat heeft tot gevolg dat de vraag naar middeldure huurwoningen stijgt. Het woonbehoefteonderzoek van Companen (2019) bevestigt dat hier een tekort is. Voor wat betreft sociale huurwoningen geldt dat er ook een tekort wordt geconstateerd.

Om in de behoefte te voldoen zetten we conform Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ' Mix op maat' op stedelijk niveau in op circa 15% middeldure en 30% sociale huurwoningen in de plancapaciteit. Met de corporaties zijn eerder al afspraken gemaakt over het vergroten van hun sociale voorraad tot 2025

In 2020 hebben we op basis van het nieuwe vastgestelde beleid met hen en de huurdersorganisaties afspraken (Samenwerkingsagenda Wonen) over vergroting van de sociale en middeldure huurvoorraad tot 2030 gemaakt. Tot 2025 gaat het veelal om concrete harde plannen. Na 2025 zijn gebieden en locaties in beeld. Hierover concretiseren we de plannen de komende jaren.

Woonbehoefteonderzoek en programmering
Zoals hiervoor is aangegeven heeft er in 2019 woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden. Zowel lokaal als regionaal. Deze onderzoeken zijn als onderlegger gebruikt voor de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en voor de vaststelling van de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2025 “Mix op maat” in oktober 2020 samen met de Omgevingsvisie.

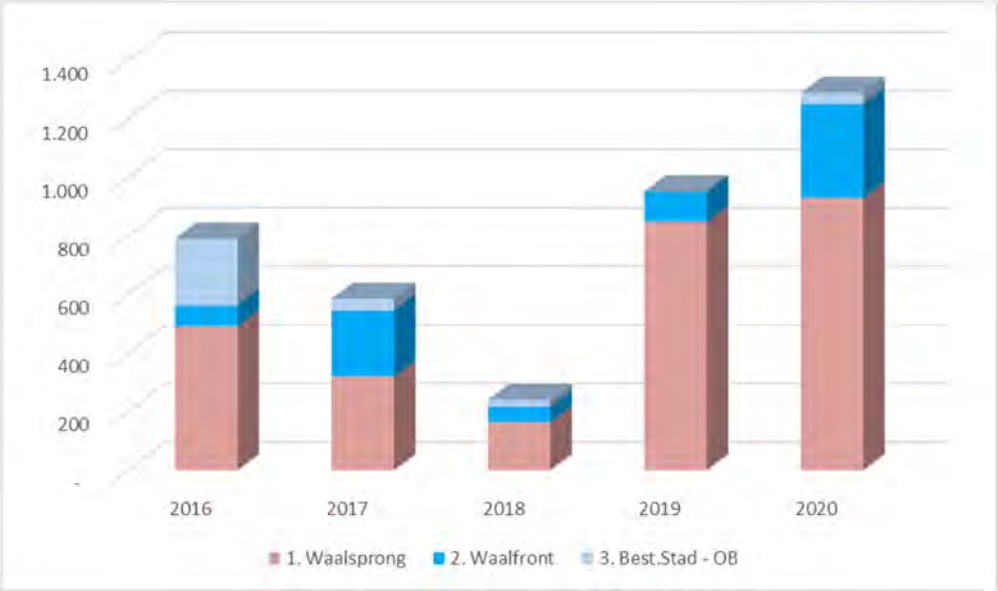
We vergroten de plancapaciteit naar 130% en zetten in op doelgroepen met prioriteit
Duidelijk is dat de stad blijft groeien. Het doel is om tot 2030 minimaal 10.000 woningen toe te voegen. Om dit te realiseren vergroten we de plancapaciteit naar 130% en passen daarbij het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur, meer middeldure koop en meer woonruimte voor studenten. De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen vullen we in doorstroming en transformatie in de bestaande stad.

We verleggen de focus van de Waalsprong en Waalfront naar de bestaande stad
De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde exploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de gewenste versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de Kanaalzone zuid en rondom OV-knooppunten. Plannen hiervoor zijn in ontwikkeling. De binnenstad/stationsomgeving en de Kanaalzone zuid zijn ook opgenomen in de Woondeal en in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) waarbij voor de stationsomgeving al een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls is gehonoreerd en voor de eerste fase in de Winkelsteeg (onderdeel Kanaalzone) een aanvraag in behandeling is. In de loop van 2021 zal voor deze gebiedsontwikkelingen nieuwe grondexploitaties ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Uitgiftes
2020
De prognose voor uitgifte van kavels in 2020 was bijna 1600 kavels, waarbij het grootste aandeel in de Waalsprong lag (kavels voor 1.187 woningen). Uiteindelijk is in 2020 grond voor circa 1250 kavels uitgegeven, waarvan 932 in de Waalsprong. In het Waalfront is de geprognosticeerde uitgifte gehaald. In de bestaande stad helaas niet. Daar is alleen de uitgifte voor 38 appartementen aan de Heemraadstraat gerealiseerd. Oorzaak voor het niet halen van de prognose is onder meer dat verkopen net over de jaargrens vallen. Verder speelt dat planontwikkeling in de

bestaande stad meer tijd kost, dit komt onder andere door meer afstemming met de omgeving. Niettemin is de uitgifte van kavels voor woningbouw wel flink hoger dan afgelopen jaren is gerealiseerd.

Bij het onderdeel 'planexploitaties' wordt per project de stand van zaken en de ontwikkeling van het afgelopen jaar toegelicht.



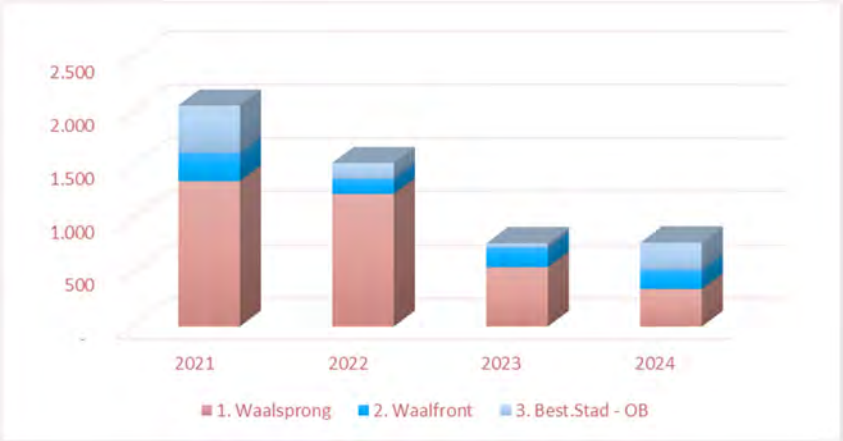
Figuur: Historische uitgifte 2016-2020

2021 en verder

Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2021 verder stijgt. En zoals het er nu uitziet gaat die stijging ook in 2022 door. Voor grote delen geldt dat de percelen al bouwrijp zijn en er afspraken met marktpartijen liggen.

Voor het Waalfront staat de uitgifte van Waalkwartier 5 en 6 gepland voor 2021 (uitgifte van kavels voor ca 270 woningen). Voor de bestaande stad schuiven een aantal projecten door waarvan de uitgifte voor vorig jaar voorzien was zoals de Molukkenstraat, Vossenlaan, Dobbelmanweg en Vlierenstraat. Het betreft vooral voormalige schoollocaties, waarbij geldt dat in alle projecten belangrijke stappen zijn gezet. Ook verkoop voor de ontwikkeling Hezelpoort is voor volgend jaar voorzien.

De geprognosticeerde uitgifte voor de komende jaren ziet er als volgt uit.



Figuur: geprognosticeerde uitgifte

Er zijn wel een aantal risico's bij deze prognoses

Ten aanzien van deze prognoses gelden wel een aantal risico's die er toe kunnen leiden dat de daadwerkelijke uitgifte uiteindelijk lager uitvalt. Waar we eind 2019 vooral risico's zagen met name betrekking tot regelgeving over stikstof en Pfas en beschikbare ontwikkel- en bouwcapaciteit, zitten de risico's nu veel meer (vooral in de bestaande stad) in procedures en afstemming met de omgeving en de partners bij de ontwikkeling. Het beschikbaar hebben van bouwrijpe grond is minder dan afgelopen jaren een punt. Verder blijven de volgende factoren een extern risico met zich meebrengen: een tekort in ontwikkel- en bouwcapaciteit en stijgende bouwkosten.Tot slot blijft er onzekerheid over het effect van de coronamaatregelen op de langere termijn. En gelden voor de projecten in de bestaande stad de risico's zoals eerder aangegeven. Dat kan maken dat projecten meer tijd kosten dan waar rekening mee is gehouden en daardoor doorschuiven naar een volgend jaar.



Foto: Bouwrijpe grond in Hof van Holland

Conclusies ten aanzien van de uitgifte zijn niet anders dan vorig jaar:

- Voor de Waalsprong geldt dat planologisch ruimte beschikbaar is, er de afgelopen jaar ook grote gebieden bouwrijp zijn gemaakt en de uitgifte goed op gang is gekomen en dit zich ook goed lijkt door te zetten in 2021 en 2022.
- De uitgifte in het Waalfront ook dit jaar in lijn blijft met de prognoses.
- In de bestaande stad de uitgifte komende jaren vooral bepaald wordt door uitgifte Hezelpoort en voormalige scholenlocaties. De ervaring leert dat deze processen tijd nodig hebben, omdat het om inbreidingslocaties gaat en dat het risico dat deze projecten in tijd doorschuiven groot is.
- Voor het totaal geldt dat komende jaren een grote uitgifte voorzien wordt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen in de Winkelsteeg en de Stationsomgeving, dit wordt in 2021 verder uitgewerkt.

Bedrijventerreinen

Regionale ontwikkeling

De regionale Programmering Werklocaties (RPW) biedt afwegingskader

De provincie stelde in februari 2018 de RPW vast. Zo ontstond een afwegingskader voor uitgifte van percelen, ontwikkeling van kantoren, bedrijven en perifere detailhandelslocaties. Locaties voor de functie bedrijventerrein in Nijmegen die positief bestemd zijn mogen verder worden ontwikkeld. Locaties die nog niet als bedrijvenlocatie zijn bestemd moeten de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en moeten draagvlak krijgen van alle betrokken regiogemeenten.

Het RPW Arnhem-Nijmegen biedt regionaal 121,5 hectare ontwikkelruimte van 2020 tot 2030

In 2020 heeft de herziening RPW plaatsgevonden met een definitieve besluitvorming begin 2021. Het RPW Arnhem-Nijmegen biedt voor de periode 2020 tot 2030 regionaal 121,5 hectare ontwikkelruimte. De ontwikkelruimte is het resultaat van de confrontatie tussen 150 hectare hardaanbod en een ruimtevraag van 271 hectare. Dat wil zeggen dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 121,5 hectare additionele ruimte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen.

De totale ontwikkelruimte voor XXL-logistiek bedraagt 42 hectare (peildatum 1 mei 2020)

Om flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de ontwikkelingen voor XXL-logistiek binnen de daarvoor aangewezen gebieden, wordt de ontwikkelruimte op basis van een logische ruimtelijke invulling van beide ontwikkellocaties verdeeld over uitbreiding van DocksNLD en De Grift in Nijmegen. Hiervoor geldt met het oog op flexibiliteit en maatwerk bij de planvorming een afwijking naar boven met maximaal 20%. Bij de monitoring half 2022 wordt geadviseerd hoe verder te gaan met de resterende ontwikkelruimte voor XXL-logistiek.

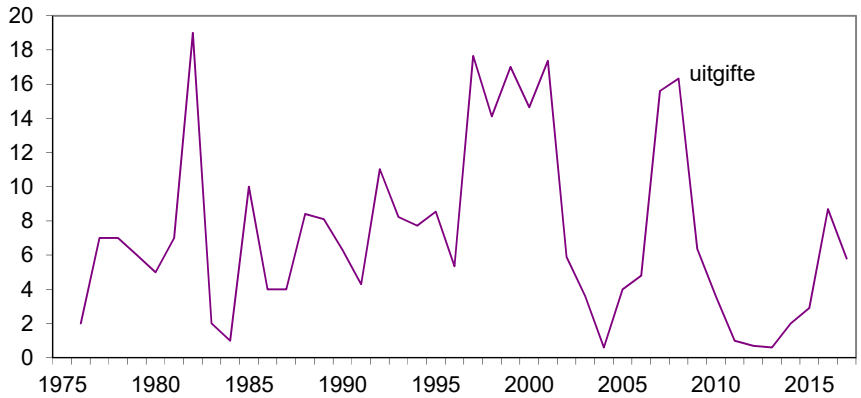
Uitgifte bedrijventerrein Nijmegen

Voor uitgifte van bedrijventerreinen in Nijmegen zijn al langere tijd de volgende terreinen in beeld:

- Mercuriuspark;
- Compaqterrein;
- De Grift;
- Knoop Winkelsteeg;
- Bijsterhuizen.

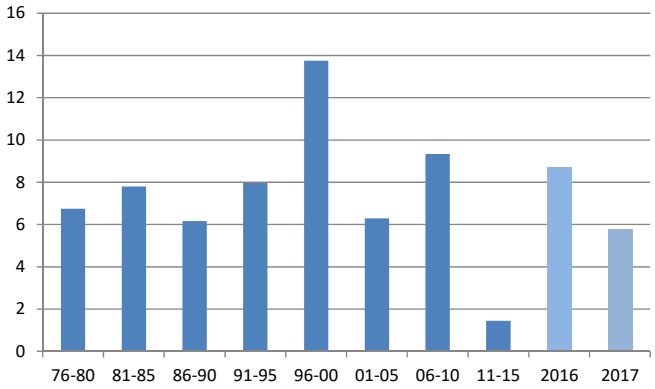
Voor Winkelsteeg en het Compaqterrein moeten we melden dat uitgifte van bedrijventerreinen op deze locaties mogelijk een andere wending krijgen als gevolg van de gesloten Woondeal voor onder andere Winkelsteeg als onderdeel van Kanaalzone zuid.

Uitgiftecijfers in het verleden



Figuur: Uitgifte Nijmegen in hectaren (incl. Wijchens deel Bijsterhuizen), 1976-2017; IBIS.

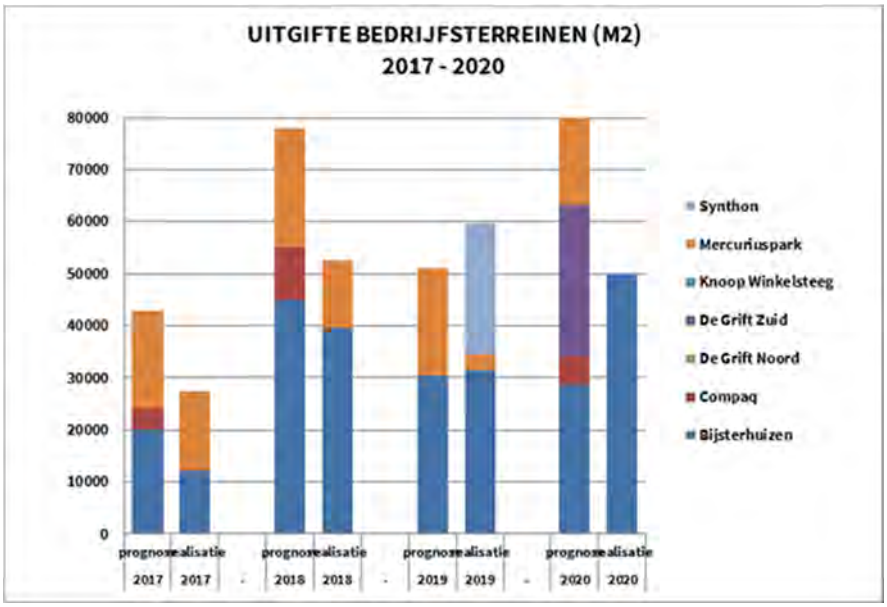
De historische uitgifte in hectaren bedrijventerrein in Nijmegen varieert zeer sterk
Van vrijwel nul in slechte jaren tot incidenteel meer dan 15 hectare in goede jaren wanneer er ruim aanbod is en veel vraag. Zichtbaar is dat in de periode 1991-2010 sprake was van hoge uitgiftecijfers. In de periode daarna zien we lagere uitgiftecijfers met name in 2011-2015.



Figuur: Uitgifte Nijmegen in hectaren, jaargemiddelden per vijfjaarsklasse; IBIS

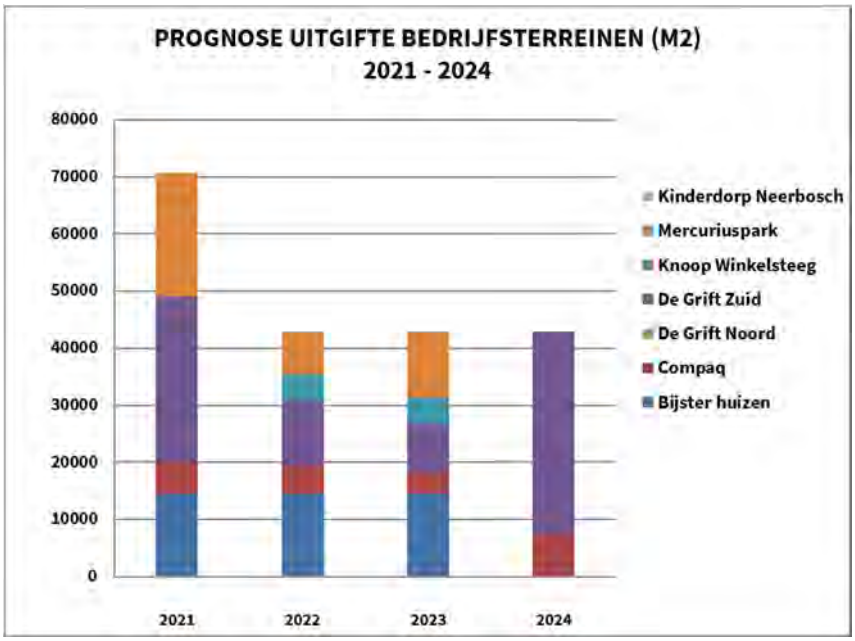
In Nijmegen hebben historisch gezien grote kavels bijna de helft van de uitgifte bepaald
De ontwikkeling van Bijsterhuizen is daar mede debet aan geweest. Het college heeft mede hierom in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie De Grift vastgesteld. Voor De Grift is vervolgens een marktverkenning opgesteld welke rekening houdt met een deel logistiek, een deel klassiek gemengd en ruimte voor bedrijfsverplaatsingen vanuit Winkelsteeg of Stationsstraat. Met de recente herziening van het RPW lijkt De Grift aanspraak te kunnen maken op tenminste 12,5 hectare ontwikkelruimte voor grootschalige logistiek. Dit met een afwijking van maximaal 20% naar boven.

Uitgifte 2020
De uitgifte voor 2020 is bepaald op basis van de kennis van november 2020 met betrekking tot getekende overeenkomsten, respectievelijk de aktepasseringen. Dit resulteert in een uitgifte van circa 5 hectare op locatie Bijsterhuizen.



Figuur: Verwachte en gerealiseerde uitgifte 2017- 2020

Ontwikkelingen en meerjaren prognose



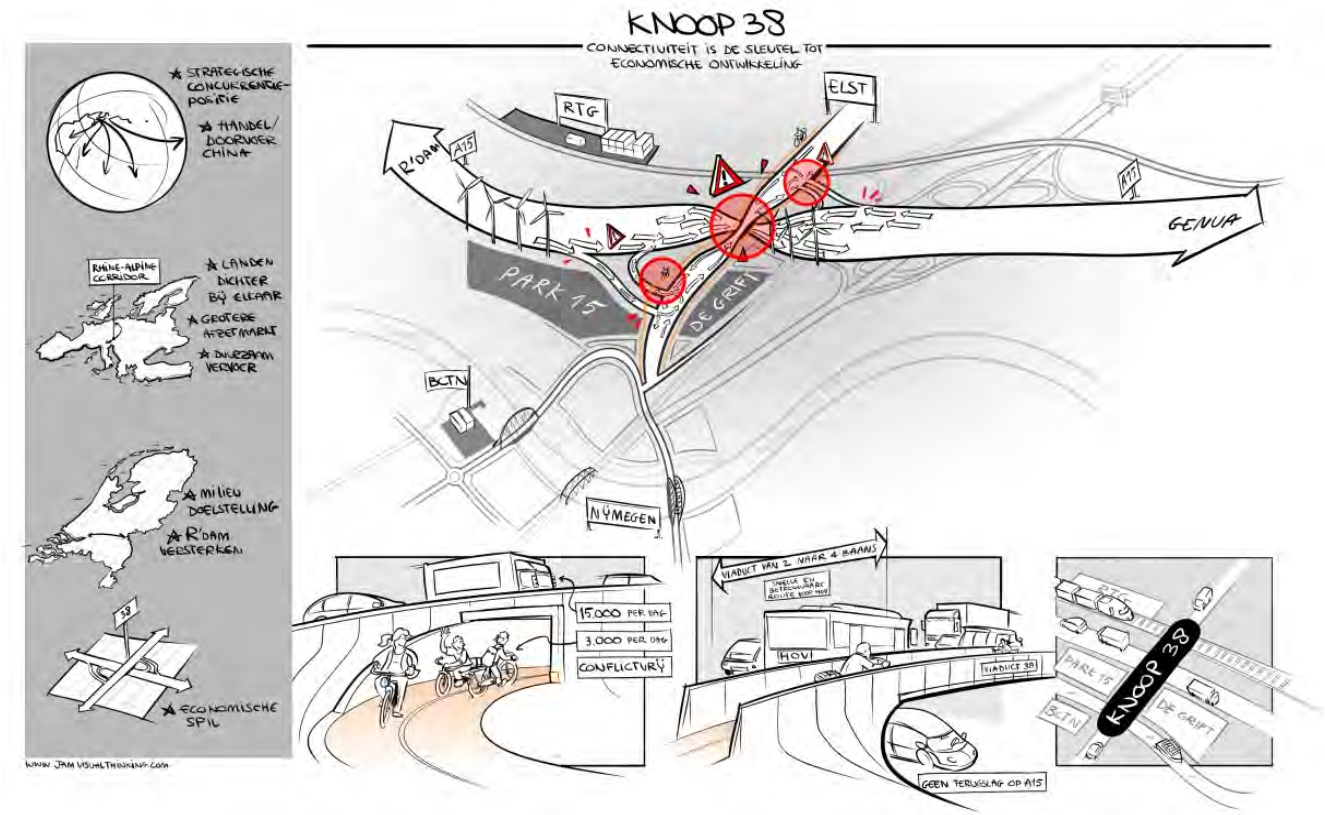
Figuur: Prognose uitgifte bedrijfsterrein 2021-2024

Voor alle bedrijventerreinen in de gemeente is evenals vorige jaren een analyse gemaakt op basis van vraag en aanbod. Geconcludeerd wordt dat handhaving van het gemiddelde van 4,3 hectare per jaar nog steeds een reëel uitgangspunt is voor de komende jaren. In 2020 is deze norm van 4,3 hectare ruimschoots gehaald door een uitgifte van 5 hectare op Bijsterhuizen. Vanuit de markt zijn er ook voldoende signalen die een actuele grotere vraag onderschrijven. Door vast te houden aan de meerjaren prognose van 4,3 hectare uitgifteplanning van bedrijventerreinen is er nagenoeg geen financieel effect op de betreffende planexploitaties per 1-1-2021.

Voor ongeveer 3 jaar is er nog uitgeefbare grond beschikbaar in Bijsterhuizen en Mercuriuspark
Het betreft hier vooral kleinere kavels. Voor de uitgifte van bedrijventerreinen De Grift blijven we dus de koppeling maken met de RPW. Voor initiatieven, zoals De Grift geldt dat ze regionaal afgestemd moeten worden en dat de ladder voor duurzame verstedelijking succesvol doorlopen moet worden.

De planvoorbereiding voor De Grift is in 2020 gestart
Er zijn namelijk toenemende kansen voor XXL-logistiek. De kavels op Park 15 zijn vooralsnog nagenoeg uitverkocht. Er is nog planologische capaciteit voorhanden van circa 23 hectare. Gezien de trend naar grote logistieke bedrijven (inclusief distributiecentra) is de beschikbaarheid van grote kavels van meer dan 4 hectare essentieel. Nijmegen heeft hierin nu geen aanbod meer. Bij de afspraken omtrent de herziening RPW 2020 lijkt De Grift aanspraak te kunnen maken op 12,5 hectare XXL-logistiek.

Bedrijventerrein De Grift
De Grift maakt deel uit van de totaalvisie Knoop 38, logistieke Corridor A15
Doel is om het internationale vestigingsklimaat te stimuleren en banen te creëren. Dit door middel van een multi-modaal vervoersysteem met als speerpunt het Railterminal Gelderland (RTG) en duurzame bedrijventerreinen. Deze moeten goed ingebed worden in het landschap met aandacht voor duurzame energie en ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten Nijmegen en Overbetuwe en de provincie werken samen aan een goede bereikbaarheid.



Figuur: Impressie knoop 38

We zetten in op een duurzame De Grift, natuurinclusief bouwen en het creëren van extra arbeidsplaatsen
Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid zullen we de bestaande bedrijven op De Grift opnieuw bestemmen, werken we aan een transformatorstation voor een stabielere energievoorziening en doen we met provincie en de gemeente Overbetuwe voorstellen voor de aanpak van de infrastructuur Griftdijk/Afslag 38. Nijmegen zet in op een duurzame De Grift. Tevens zetten we in op het creëren van extra arbeidsplaatsen en is er aandacht voor Natuurinclusief bouwen.

Samengevat
De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2020 (5 hectare) succesvol verlopen. De verwachting is, gegeven het huidig economisch klimaat, dat de gehanteerde uitgiftenorm van 4,3 hectare per jaar ook in de komende jaren gerealiseerd kan worden. Dit alles onder de voorwaarde dat over circa 3 - 4 jaar ook terreinen op De Grift uitgegeven kunnen worden. Hiervoor is al een marktverkenning uitgevoerd en zullen we in 2021 het bestemmingsplan in procedure brengen.

Detailhandel

Het streven is handhaving dan wel versterking van de opgebouwde voorzieningenstructuur voor detailhandel
Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk aan winkelcentra en diverse buurt- en wijkcentra. Het streven is handhaving dan wel versterking van deze evenwichtig opgebouwde voorzieningenstructuur. Met de realisatie van het wijkwinkelcentrum in Hof van Holland zal een nog ontbrekende schakel in de winkelstructuur voor de dagelijkse boodschap in Nijmegen-Noord ingevuld. Tegelijkertijd willen we in blijven spelen op nieuwe retailontwikkelingen.

Nijmegen mist een locatie voor perifere en grootschalige detailhandel
Primaat voor winkelen in Nijmegen is en blijft de binnenstad. Daar kan de consument terecht voor het vergelijkend winkelen, is het grootste aanbod aan “mode en luxe-winkels” en valt het meest te beleven als het gaat om functies als horeca, cultuur of dienstverlening. Nijmegen mist op dit moment echter nog een locatie voor perifere/grootschalige detailhandel. Vlek 14 in Nijmegen-Noord kent een aantal kwaliteiten, die haar zeer geschikt maakt voor een economisch programma rond grootschalige perifere retail.

Hof van Holland
Het centrum in Hof van Holland vormt het toekomstige functionele én sociaal hart van de Waalsprong om te gaan winkelen, gebruik te maken van voorzieningen, te wonen en werken. Er komen ca. 12.000 m² aan centrumfuncties, het winkelprogramma is grotendeels gelegen aan het centrale plein en richt zich op de dagelijkse boodschappen met lokale producten en biedt daarnaast ruimte aan eigentijdse horeca. In 2018 is de aanbesteding voor het winkelcentrum Hof van Holland afgerond, de grond is in 2019 geleverd. Eind 2020 is de eerste (tijdelijke) supermarkt geopend. Naar verwachting zullen de eerste winkels in 2023 open gaan.

Ressen
In mei 2017 hebben de provincie en Nijmegen overeenstemming bereikt over de realisatie van een grote bouwmarkt op Ressen. Naast de bouwmarkt gaat de provincie ook akkoord met de bouw van een tankstation en restaurant. Het overig deel van Ressen zal parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezegen. De afspraken tussen provincie en Nijmegen zijn in de RPW (perifere detailhandel) verwerkt. Het project is afgestemd met de buurgemeenten Lingewaard en Overbetuwe. Het bestemmingsplan is september 2020 door de raad vastgesteld.

Dukenburg
In 2018 is de winkelstructuur voor Dukenburg vastgesteld
Tevens is afgesproken een gezamenlijk onderzoek naar transformatie van het winkelcentrum Dukenburg uit te voeren. Onderzoek en gesprekken over winkelcentrum Dukenburg hebben geleid tot een gemeenschappelijke koers. Afgesproken is samen te werken aan plannen voor de transformatie van het centrum.

Het bestemmingsplan voor winkelcentrum Meijhorst is in december 2019 onherroepelijk geworden
In het voorjaar wordt gestart met de uitvoering van deze plannen. Oplevering van het vernieuwde winkelcentrum Meijhorst wordt verwacht in 2021. De eerste stappen voor verbetering van de winkelstructuur zijn hiermee gezet.

Centrum
Nijmegen heeft een compacte binnenstad, opgebouwd uit meerdere gebieden
Een A1-kernwinkelgebied, waar vooral de ketens en filiaalbedrijven gevestigd zijn. Om dat A1-gebied liggen de ringstraten waar vooral bijzonder kleinere mkb-bedrijven gesitueerd zijn, met vaak een typisch Nijmeegs karakter. De grote diversiteit aan winkels hebben we te danken aan deze ringstraten. De horeca (restaurants en cafés) is vooral geconcentreerd in de horeca-accentgebieden, verspreid over de binnenstad. In de ringstraten treffen we veel nieuwe lichte horeca-concepten (lunchrooms, koffiebarretjes, ijssalons) aan.

De binnenstad kan rekenen op grote bezoekersaantallen, ook in het corona-jaar 2020
We zien de trend dat deze bezoekers niet langer alleen naar de binnenstad komen om te winkelen, maar steeds meer om iets te beleven. Sectoren in de binnenstad als horeca (hotels, restaurants, cafés en hun terrassen), cultuur, dienstverlening en evenementen worden steeds belangrijker. In de perioden dat de horeca gesloten was, werd het belang van deze sector voor de binnenstad nog eens duidelijk.

We blijven investeren in de binnenstad
We willen in de binnenstad ruimte bieden voor de groei van deze sectoren. Tegelijkertijd willen we het evenwicht blijven bewaken tussen "leefbaarheid" (steeds meer mensen wonen in de binnenstad) en "levendigheid" (door terrassen, evenementen en meer bezoekers). Nijmegen heeft de Binnenstad aangewezen als zero emissiezone per 2025, dit vraagt aanpassingen aan de logistieke bewegingen in de Binnenstad. Voornaamste doel blijft om ook in deze tijd van corona de voorzieningenstructuur in de binnenstad overeind te behouden en te versterken met zicht op groei van de stad. Het blijven investeren in de binnenstad moet uiteindelijk resulteren in het blijvend aantrekken van bezoekers en daarmee zorgen voor bestedingen. En daarmee dus de groei van de werkgelegenheid. Niet alleen is de focus op retail, maar we kijken ook nadrukkelijk naar sectoren als cultuur, horeca en dienstverlening. Ook "wonen" biedt kansen.

Wat de impact van de coronacrisis op de binnenstad precies is wordt pas in 2021 duidelijk
De impact is nu nog moeilijk te voorspellen. De toekomst van de voorzieningenstructuur in de binnenstad en kernen, hangt voor een belangrijk deel af van macro-economische ontwikkelingen. Het huidige leegstandspercentage in de binnenstad blijft, ondanks de economische beperkingen, ook in 2020 laag. Het percentage schommelt rond de 6 %, volgens de cijfers van Locatus. De leegstand in percentage vloeroppervlak is sinds de piek in 2016 (faillissement V&D) afgenomen. Inmiddels is de V&D grotendeels gevuld.
Er kan gesteld worden dat in de binnenstad vooral sprake is van frictieleegstand. Leegstaande panden worden weer vrij snel gevuld. Er is nauwelijks structurele of langdurige leegstand. De Molenpoortpassage is hierop een (negatieve) uitzondering. De leegstand concentreert zich verder niet op bepaalde locaties, deze is vooral verspreid.

Ook voor de komende jaren zetten we in op blijvende aanpak van de leegstand
De ontwikkeling van de leegstand is deels afhankelijk van macro-economische factoren. Tegelijkertijd is de ervaring van de afgelopen jaren dat met een gerichte aanpak leegstand kan worden terug gedrongen. Door de binnenstad compact te houden en voorzichtig om te gaan met het toevoegen van commerciële meters aan de binnenstad zelf of in de randgebieden (Stationsomgeving) kan leegstand worden voorkomen. Tegelijkertijd zetten we "zachte" middelen in zoals transformatiemanagement en ambianceversterking.

De binnenstad is de tweede werklocatie van de stad
De binnenstad is een belangrijke banenmotor, voor een belangrijk deel ook voor lager- en middelbaaropgeleiden. Dat het transformatieproces van "place to buy" naar "place to meet" gaande is zien we ook terug in de ontwikkeling van banen. Sinds 2016 zijn er meer mensen werkzaam in de horeca dan in de detailhandel.

De ambitie van ons college is om in 10 jaar 10.000 nieuwe banen te creëren in de stad
De verwachting is dat de binnenstad hier een belangrijke bijdrage aan zal leveren, vooral in groeisectoren als horeca en ook dienstverlening. Trends en ontwikkelingen die in 2020 in gang zijn gezet en een belangrijke impact hebben op de binnenstad:

- Nijmegen groeistad! Dus meer bezoekers, meer inwoners en dus meer bestedingen ook voor de langere termijn. Met de Woondeal zal het aantal inwoners de komende jaren alleen maar toenemen. Er zal sprake zijn van een toename in het aantal huishoudens en tweeverdieners. Dit brengt extra bezoekers en dus bestedingen met zich mee.

- Kansen voor cultuur: Meer beleven én betekenis. Ruimte voor innovatie en experimenteren: De levensstijl van de bezoeker is aan het veranderen. We zagen al dat “beleven” de plek in nam van “consumeren”. Nu zien we zelfs nog een kleine verdere verschuiving van “beleven” naar “betekenis”.

- Aansluiten en inspelen op andere actuele trends: klimaatakkoord, inclusiviteit, gezondheid, veiligheid. Nu investeren maakt het mogelijk om aan te sluiten bij andere urgente thema’s als klimaat en inclusiviteit. Bijvoorbeeld: zorg er voor dat de voorzieningenstructuur een meer groene invulling krijgt en voorkom hitte-eilanden. Maak de binnenstad beter bereikbaar voor alle doelgroepen. Naast “gastvrijheid” is nu ook gezondheid en veiligheid heel belangrijk geworden, ervaring is in 2020 opgedaan met ruimere terrassen binnen de 1,5 meter regelgeving. . Het gaat nu, nog meer dan voor de coronacrisis, om een goed evenwicht tussen “leefbaarheid” en “levendigheid”.

- Internet: inzetten op on-line naast off-line Internet is en blijft één van de belangrijkste technologische ontwikkelingen voor de retail en wellicht ook de culturele sector. Winkeliers en ook andere ondernemers en instellingen dienen meer dan ooit naast een off-line aanbod hun aanbod goed aan te bieden via on-line.

Kantoren

De omgeving van het Centraal Station en knoop Lent zijn geschikte ontwikkellocaties voor kantoren
Voor nieuwe kantoorontwikkelingen zien we naast een bestaande ontwikkelingslocatie aan de Wijchenseweg, slechts twee geschikte locaties: de omgeving van Centraal Station en knoop Lent. Deze locaties zijn ook als zodanig opgenomen in de RPW (Regionale Programmering Werklocaties). We kiezen voor deze locaties, omdat ze goed bereikbaar en ontsloten zijn en in de nabijheid liggen van HOV. Enige flexibiliteit op de kantorenmarkt blijft echter gewenst. Specifiek voor de omgeving van het Centraal Station geldt dat deze goed bereikbare locatie kansen biedt voor kleinschalige (tijdelijke) werkplekken. Daarnaast zien we in Winkelsteeg ruimte voor toevoeging van werkplekken in een campusachtige setting.

Stikstof

Er is een streep gezet door het Programma Aanpak Stikstof (PAS)
De Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename in Natura 2000-gebieden. Er is dus een streep gezet door het PAS. Deze uitspraak heeft gevolgen voor allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in heel Nederland, zoals agrarische activiteiten, industrie, infrastructuur en woningbouw.

Veel Nijmeegse projecten veroorzaken weinig stikstofemissie
In Nijmegen worden met name veel woningbouwprojecten en bijbehorende infra en voorzieningen gerealiseerd. Dergelijke projecten veroorzaken veel minder stikstofemissie dan de intensieve veehouderijen, de grote infraprojecten en de grote industrieprojecten. In Nijmegen gaat het op hoofdlijnen ook, los van enige juridische benadering, met name om activiteiten die per saldo voor een lagere stikstofdepositie zorgen. Voor de Waalsprong geldt namelijk dat van agrarisch (waaronder kassen, veehouderij en akkerbouw) naar woningbouw gasloos wordt gegaan. Voor Waalfront gaat het om transformatie van industrie naar woningbouw gasloos. En in de bestaande stad gaat het grotendeels om herstructurering waarbij minimaal van gas naar gasloos wordt gegaan.

Per geval wordt een stikstofbeoordeling gemaakt
Onderzocht en/of onderbouwd wordt hoe significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (op voorhand) kunnen worden uitgesloten. Tot nu toe zijn (na een stikstofberekening, een ecologische voortoets en/of het toepassen van meer emissiearm bouwmaterieel in de aanlegfase) de inschattingen bij de individuele gevallen dat stikstof geen knelpunt is en dat deze door kunnen gaan. Toch zijn de precieze gevolgen niet altijd bekend, mede omdat er nog veel onduidelijkheden zijn rondom de stikstofproblematiek. Wel is op 15 oktober 2020 een nieuwe versie van AERIUS (het stikstofrekenmodel) verschenen, op basis van de nieuwste wetenschappelijk inzichten. Daarin valt positief op dat er minder overbelasting is in het Natura 2000-gebied Rijntakken rondom Nijmegen. We moeten de aankomende periode nog wel ondervinden wat de concrete gevolgen zijn.

We houden rekening met stikstofrisico's in de grondexploitaties
Omdat de precieze gevolgen niet altijd bekend zijn, zijn er bij iedere situatie bepaalde stikstofrisico’s. Met deze risico’s wordt in de grondexploitaties rekening gehouden. Bij de VGP zijn de risico’s voor de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.

Corona

De coronacrisis heeft effect, maar welke gevolgen deze heeft is nog onzeker
De coronacrisis heeft de wereld op zijn kop gezet en ook in Nijmegen uiteraard het nodige teweeg gebracht. Dat de crisis in 2021 en waarschijnlijk volgende jaren nog effecten zal hebben, kunnen we wel aannemen. Welke financiële gevolgen dat met zich mee zal brengen, is hoogst onzeker.

Ook bij de planexploitaties zorgt de coronacrisis voor veel onzekerheid.
Tot op heden zijn de effecten van corona op de uitgifte van gronden niet of nauwelijks aanwezig. Hoe de economie en vastgoedmarkt zich de komende periode gaan ontwikkelen is onduidelijk en is lastig te voorspellen. Door het vaccinatieprogramma verwachten we economisch herstel.

Bij de vaststelling van de nieuwe parameters voor de planexploitaties is rekening gehouden met deze crisis, deze parameters zijn reeds bij de laatste Stadsbegroting aangepast. Er is nu geen aanleiding voor verdere maatregelen dan de aangepaste parameters voor de planexploitaties, die reeds bij de laatste Stadsbegroting zijn aangepast. Wij blijven deze ontwikkeling actief monitoren.

In de stadsbegroting 2021-2024 is het financieel effect ingeschat tussen de € 0 en € 7,5 miljoen, waarbij wij een risico van € 7,5 miljoen hebben opgenomen voor de herziening van de grondexploitaties 2020. Met de uitkomst van deze herziening blijkt dat het risico nu naar € 0 kan, omdat de herziening van de planexploitaties ervoor hebben gezorgd dat het negatieve financiële effect van de aanpassing van de parameters wordt gecompenseerd.

Grondexploitaties

Totaaloverzicht grondexploitaties

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Neerbosscheweg 614 Bastionhotel	54.000	59.000	V	2020
Aardgasvrij		0	V	2022

Woningbouwprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Gemeentelijke ontwikkelingen				
Malderburchtstraat Nieuw malderborgh*	674.600	675.000	V	2020
Vossenlaan 44	50.900	357.000	N	2021
Kinderdorp Neerbosch	158.900	91.900	V	2022
Dorpsstraat 92-118*	246.200	432.600	V	2024
Private ontwikkelingen				
Neboklooster, achterterrein	17.200	16.900	N	2021
Van Schuijlenburgweg	811.000	700.900	V	2022
Bachstraat	0	0	N	2021
St. Agnetenweg 25		0	V	2021
Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove		0	V	2021

Bedrijvigheidsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Compaq	929.100	1.019.000	N	2027
Knoop Winkelsteeg*	2.388.200	2.413.000	V	2023
Microweg, Campusontwikkeling Synton**	438.000	272.000	V	2020
Molenweg, Aldi	922.600	956.000	V	2020
Hollandiaweg (energiecentrale)	47.700	46.000	N	2020

Herstructureringsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Tollenstraat Dobbelmanweg (herontwikkeling scholenterreinen	416.000	602.600	V	2022
Dukenburg Herstructurering	605.100	569.400	N	2022
Kolpingbuurt, herstructurering	62.900	63.900	N	2020

maatschappelijk vastgoedprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Lindenholt Noord*	288.100	303.700	V	2020
Onderwijshuisvesting	20.348.700	20.227.900	N	2024
Dennenstraat, Sportpark De Dennen	0	0	V	2020
Zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve Huse)	233.000	0	N	2021
Prof. Bellefroidstraat, GGD		56.300	V	2023

Waalsprong

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Waalsprong totaal	13.436.000	13.378.300	N	2033

Stadscentrum

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2022
Hezelpoort parkeergarage Oude Stad*	xxx	xxx		
De Bastei/brug-'t Meertje	0	0	V	2020
Oostelijke Waalkade 2e fase	0	0	V	2020
Stationsplein 13, Metterswane	0	0	V	2021
Nwe Marktstraaat 50-52 Merleyn		0	V	2022
Stationsomgeving westelijke entree tunnel	0	0	V	2027
Dr. Jan Berendsstraat 47-67		0	V	2021
Kop Burchtstraat herinrichting		0	V	2022

Koers West

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Mercuriuspark/Nymakwartier	539.600	1.115.000	V	2027

Planexploitaties in ontwikkeling

Bouwexpl St Annastraat/Groenew.weg

Zwanenveld 4301 ROC locatie

WC Weezenhof

Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek

Valkhofkwartier

Doddendaal 1

Steltsestraat kassen

Krayenhofflaan 10 Boterfabriek

Oostzijde Stationsomgeving

PHS Programma hoogfrequent spoor

Westerkwartier
VSchaeckMathonsingel 14-16 vml Chinees
De Hulsen
Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf
Sporthal Noord, WS HvH
Winkelsteeg Kanaalzone
omgeving Station en Centrum

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

Hierbij gaat het om grote, complexe ruimtelijke projecten die van strategisch belang zijn voor de stad.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Neerbosscheweg 614 Bastionhote	54.000	59.000	V	2020
Aardgasvrij		0	V	2022

* van dit resultaat is eind 2018 een bedrag van € 19.000 als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Bastionhotel

Eind 2019 zijn zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw verleend. Dit jaar heeft Bastion hotels aan de ODRN de laatste informatie aangeleverd om te kunnen starten met de bouw. De transactie van de grond zal nog in 2020 plaatsvinden. Daarmee kan de planexploitatie worden afgesloten.

Nijmegen aardgasvrij

Voor de opgave om Nijmegen aardgasvrij te maken is in 2020 een aparte planexploitatie vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen zijn het opstellen van uitvoeringsplannen op wijkniveau in tenminste 4 wijken in samenspraak met de bewoners, corporaties en overige stakeholders, het uitvoeren van een gemeente breed programma om woningen te verduurzamen en het uitvoeren van de pilot Dukenburg van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, waarbij een nieuw warmtenet wordt aangelegd van de ARN in Weurt naar tenminste 3000 woningen in Zwanenveld en Lankforst. De samenwerking en inzet van de betrokken corporaties is belangrijk.

Woningbouwprojecten

Dit zijn de projecten die hoofdzakelijk woningbouw als te realiseren product/programma in zich hebben.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/ N*	*Jaar van afsluiting*
Gemeentelijke ontwikkelingen				
Malderburchtstraat Nieuw malderborgh'	674.600	675.000	V	2020
Vossenlaan 44	50.900	357.000	N	2021
Kinderdorp Neerbosch	158.900	91.900	V	2022
Dorpsstraat 92-118*	246.200	432.600	V	2024
Private ontwikkelingen				
Neboklooster, achterterrein	17.200	16.900	N	2021
Van Schuijlenburgweg	811.000	700.900	V	2022
Bachstraat	0	0	N	2021
St. Agnetenweg 25		0	V	2021
Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove		0	V	2021

*van deze projecten is een deel van het resultaat als tussentijdse winstname ten gunste van de reserve gebracht. Malderburchtstraat Nieuw malderborgh € 500.000 eind 2007en 175.000 eind 2011, Dorpsstraat 92-118 € 45.000 eind 2019.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In het project Nieuw Malderborgh was het grootste deel van de bebouwing al gerealiseerd. Het laatste woongebouw in woonpark Malderborgh (de Lelie) is eind 2020 opgeleverd. De eindoplevering van de resterende openbare ruimte volgt naar verwachting begin 2021. De planexploitatie wordt afgesloten.

Het bouwplan voor de herontwikkeling aan de Vossenlaan 44 is in december 2019 voorgelegd aan de omwonenden. Naar aanleiding van de vele reacties uit de buurt zijn de plannen een aantal keer aangepast. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2021 ter visie gelegd. Door het doorlopen proces rond de participatie is dit ongeveer een jaar later dan bij de laatste VGP-rapportage was verwacht.

Een bestemmingsplanwijziging voor Kinderdorp Neerbosch voor de realisatie van 17 grondgebonden woningen en 10.000m2 bedrijvigheid is in voorbereiding. De planning is het bestemmingsplan in 2021 in procedure te brengen.

Gelet op de gesloten Woondeal en de Omgevingsvisie wordt er gewerkt aan het opstellen van een ambitiedocument Kanaalzone zuid. Nu de hoek Dorpsstraat-Neerbossche weg wordt gezien als een van de 'stepping stones' voor de grootschalige ontwikkeling van de Kanaalzone is besloten om een pas op de plaats te maken.

Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Neboklooster is ondertussen onherroepelijk geworden. De bijdrage voor de natuurcompensatie zal worden ingezet binnen het programma Duurzaamheid voor de aankoop van een perceel van Staatsbosbeheer. Deze aankoop zal naar verwachting eind 2020 of begin 2021 plaatsvinden.

Woningbouwontwikkeling op de voormalige HAN-locatie aan de Van Schuijlenburgweg. Voor deze ontwikkeling is voor de gemeentelijke plankosten en de overdracht van de grond een anterieure overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Start bouw zal naar verwachting eind dit jaar of begin volgend jaar plaatsvinden (afhankelijk van onherroepelijke omgevingsvergunning).

Realisatie van 21 levensloopgeschikte appartementen met een ontmoetingsruimte op het terrein van Burghouts aan de Bachstraat. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in oktober 2020 in procedure gebracht en zal naar verwachting in 2021 worden vastgesteld. De procedure voor een omgevingsvergunning moet nog starten. Na vergunningverlening kan het plan gerealiseerd worden.

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van St. Agnetenweg 25 (achterterrein). In mei 2020 is vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee wordt een start gemaakt met de voorbereiding op een herziening van het bestemmingsplan.

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van de Van Slichtenhorststraat 91-93 (Piushove). In april 2020 is de anterieure overeenkomst getekend waarbij een planexploitatie is opgesteld. De bestemmingsplanprocedure staat gepland voor 2021.

Bedrijvigheidsprojecten

Dit zijn de projecten waarbij gronden worden ingezet voor de realisering van bedrijvigheid. Dit cluster is exclusief de bedrijvigheidsprojecten Waalsprong en Bijsterhuizen.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Compaq	929.100	1.019.000	N	2027
Knoop Winkelsteeg*	2.388.200	2.413.000	V	2023
Microweg, Campusontwikkeling Synton**	438.000	272.000	V	2020
Molenweg, Aldi	922.600	956.000	V	2020
Hollandiaweg (energiecentrale)	47.700	46.000	N	2020

* van dit resultaat is eind 2017 een bedrag van € 1.200.000 en eind 2018 een bedrag van € 140.000 als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.
** van dit resultaat is eind 2019 een bedrag van € 378.500 als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd, eind 2020 is een bedrag van € 151.400 van deze tussentijdse winstneming teruggeboekt.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2030 10.000 woningen en 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Eén van die gebieden is Kanaalzone zuid en meer specifiek Winkelsteeg. Deze planexploitaties vallen volledig in het beoogde transformatiegebied van Winkelsteeg en zal in de loop van 2021 onderdeel gaan vormen van een nieuwe nog vast te stellen planexploitatie.

Om de ontwikkeling van een groene campus door Byondis (voorheen Synton) op het industrieterrein aan de Microweg mogelijk te maken is onder meer openbare ruimte verkocht aan Byondis. In 2021 zullen nog aanpassingen in de openbare ruimte plaatsvinden.

De winkel van de Aldi aan de Molenweg is in februari 2020 de koopovereenkomst met Aldi getekend, waarna is gestart met de voorbereidingen van de bestemmingsplanprocedure. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in januari 2021 voorgelegd aan het college en start daarna de tervisielegging.

Het terrein van de voormalige energiecentrale (ENGIE) aan de Hollandiaweg wordt herontwikkeld tot een groene delta waar duurzame vormen van energieopwekking. Nadat eind 2019 de gebiedsvisie hiervoor is vastgesteld, wordt nu het bestemmingsplan (inclusief Milieu Effect Rapportage).

Herstructureringsprojecten

Dit zijn de projecten waarbij een fysieke herstructurering alsmede herontwikkeling van wijken aan de orde zijn. Hierbij is de rol van de verschillende woningcorporaties erg belangrijk.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Tollenstraat Dobbelmanweg (herontwikke scholenterreinen)	416.000	602.600	V	2022
Dukenburg Herstructurering	605.100	569.400	N	2022
Kolpingbuurt, herstructurering	62.900	63.900	N	2020

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

De voormalige school aan de Dobbelmannweg is in 2020 gesloopt. De openbare verkoopprocedure voor deze locatie is in 2019 gestart. Vanuit deze procedure kon in 2020 met een projectontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten voor de bouw van 11 grondgebonden (duurzame) woningen. De verwachting is dat het bestemmingsplan medio 2021 onherroepelijk zal worden waarna gestart kan worden met de bouw.

De herstructurering Dukenburg heeft vooral nog betrekking op de herstructurering van winkelcentrum Meijhorst. In 2020 is gestart met de nieuwbouw, de oplevering is gepland voor voorjaar 2021. Dan zal ook de eerste fase van de herinrichting van de openbare ruimte afgerond zijn.

Het project Kolpingbuurt Herstructurering is inmiddels volledig uitgevoerd, zodat de planexploitatie kan worden afgesloten.

Maatschappelijk vastgoedprojecten

Dit zijn de projecten waarbij maatschappelijke/gemeentelijke voorzieningen worden gerealiseerd met investeringsgeld van de gemeente Nijmegen.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Lindenholt Noord*	288.100	303.700	*V*	2020
Onderwijshuisvesting	20.348.700	20.227.900	N	2024
Dennenstraat, Sportpark De Dennen	0	0	V	2020
Zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve	233.000	0	N	2021
Prof. Bellefroidstraat, GGD		56.300	V	2023

* van dit resultaat is eind 2018 € 285.000 als tussentijdse winstname ten gunste van de reserve gebracht.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voor de realisatie van de zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve Huse) is in 2020 onherroepelijk geworden. Het bouw- en woonrijp maken van deze locatie als het plaatsen van de woonunits is gepland in 2021.

Onderwijshuisvesting
Met woningcorporatie Woonwaarts is overeenstemming bereikt over de bouw van 23 sociale huurappartementen op de locatie Molukkenstraat 1 (voormalige basisschool De Buut). Naast de realisatie van de huurappartementen worden 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen. De grondoverdracht aan de woningcorporatie alsmede de grondverkoop van de 3 kavels worden verwacht in 2021.

Voor de locatie Elzenstraat/Vlierestraat (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) wordt met woningcorporatie Woonwaarts een herontwikkelingsplan voor 40 zorgwoningen uitgewerkt. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden voor appartementen/woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Eerste kwartaal 2021 wordt hiertoe de openbare verkoopprocedure gestart.

Het pand Streekweg 21 is in 2020 volledig gesloopt. De locatie leent zich goed voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) en CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie voorbereid.

Locatie Berg en Dalseweg 295 (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) wordt door de gemeente tijdelijk verhuurd. De in 2018 gestarte ontwikkelcompetitie heeft geleid tot verschillende plannen voor woningbouw op deze locatie. De plannen voldeden niet aan de vooraf gestelde randvoorwaarden en de ontwikkelcompetitie werd hierdoor afgesloten zonder gunning. Er wordt nog altijd onderzocht op welke wijze de verkoopprocedure kan worden voortgezet. Eén woningbouwplan maakt daarbij goede kans van slagen en de onderhandelingen zitten in de laatste fase. De kosten van sloop en archeologie moesten in dit deelplan worden verhoogd.

Voor de locatie Hatertseweg 400 is eerder onzekerheid ontstaan over plannen voor gefaseerde nieuwbouw door Kristallis/Pluryn op deze locatie, waarbij doordecentralisatie (verkoop van de grond aan schoolbestuur) uitgangspunt is. De verwachting is dat hier in de loop van 2021 duidelijkheid over komt.

Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie Krekelstraat 8 (vm. Mondial College) is een plan uitgewerkt voor tussen de 6 en 12 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In het eerste kwartaal 2021 wordt de openbare verkoopprocedure gestart.

De nieuwbouw van Basisschool ’t Octaaf aan de Symfoniestraat 208-210 is in 2020 gereedgekomen en is door de school in gebruik genomen onder de nieuwe naam Basisschool Toon. Op de vrijkomende schoollocatie aan de Fanfarestraat 51-53 zal woningbouw gaan plaatsvinden. De tender hiervoor wordt in 2021 gestart.

Schoolbestuur Rijk van Nijmegen heeft de VMBO-locatie Kadinsky aan de Haterseweg 404 samengevoegd met de VMBO-locatie van Canisiuscollege aan de Goffertweg tot de nieuwe school ’t Rijks. Het schoolbestuur kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop van Haterseweg 404 moet plaatsvinden.

Voor de locatie Geldershofstraat 26 wordt in 2021 gestart met een openbare verkoopprocedure ten behoeve van maatschappelijke functies.

Het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van de GGD aan de Professor Bellefroidstraat is in voorbereiding en kan binnenkort in procedure worden gebracht. Er vindt een haalbaarheidsstudie plaats of er op de oude GGD-locatie studentenhuisvesting kan worden gerealiseerd.

Waalsprong

Dit zijn alle projecten die vallen binnen het exploitatiegebied van de Waalsprong.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Waalsprong totaal	13.436.000	13.378.300	N	2033

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In 2020 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Hof van Holland en Woenderskamp (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2021 circa 1.355 kavels worden afgezet. Hiermee wordt dus een flinke versnelling van de productie bereikt. Na 2021 verwachten we in 2022 nog een hoog aantal en daarna een niveau van 400 à 500 per jaar. Vanaf 2026 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

Met betrekking tot de sociale huur zijn er aanvullende afspraken gemaakt met de corporaties. Hierbij is een oplossing gezocht voor de vergroting van differentiatie in huurprijzen (o.a. als gevolg van passend toewijzen) en bijbehorende woningen die door de corporaties worden gerealiseerd. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de huurprijs en de oppervlaktes.

Het proces met betrekking tot de ontwikkelrechten van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waalsprong loopt naar tevredenheid. Tot nu toe zijn alle aangeboden locaties door de marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) geaccepteerd. Met de versnelling die de komende jaren plaatsvindt, zullen alle ontwikkelrechten worden afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC zijn hierin meegenomen.

Gebieden in realisatie
De deelgebieden Groene Oever, Nijland en Stelt Noord zijn afgerond. Ook Laauwik is vrijwel volledig afgerond. In de laatste woningbouwlocatie in dit deelplan wordt de komende jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest. De woningbouw op deze locatie wordt daarom later gerealiseerd. In Vossenpels-Zuid zijn inmiddels de laatste kavels geleverd aan de kopers.

De Grote Boel is ook grotendeels voltooid. Hier zijn in 2020 drie kavels (voor particuliere opdrachtgeverschap) uitgegeven. Daarnaast is de horecavoorziening op de locatie van de voormalige boerderij ‘Groote Boel’ aan de Oosterhoutse Plas gerealiseerd. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk en een locatie met een supermarkt en appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat .

In de Waaijer zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Ook in Waaijenstein zijn de kavels grotendeels verkocht en is in januari 2020 gestart met de bouw van het appartementencomplex. Voor de realisatie van de waterwoningen is de koopovereenkomst getekend en is inmiddels gestart met de bouwwerkzaamheden. Nadat de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan ten noorden van de Zandse plas had goedgekeurd is gestart met de voorbereiding van de tender voor realisatie van 50 vrijstaande woningen. De uitgifte zal in 2021 plaatsvinden.

Het bestemmingsplan voor Zuiderveld-West maakt realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. In de eerste fase (Zuiderveld-West) zijn inmiddels circa 190 woningen en een tandartsenpraktijk gerealiseerd. Begin 2020 is gestart met de bouw, de (gefaseerde) oplevering zal eind 2020/begin 2021 plaatsvinden. Voor fase 2 (totaal circa 260 woningen) van Zuiderveld-West is voor 200 woningen een bouwplan ontwikkeld door OBAC (Overbetuwse Aannemerscombinatie). Dat plan voorziet onder andere in een verplichte realisatie van circa 24 woningen in de categorie middeldure huur. Het merendeel (circa 2/3e deel) van deze woningen is in 2020 opgeleverd. Verder is in fase 2 bouwgrond verkocht aan Portaal voor de bouw van 42 sociale huurwoningen. De grondlevering heeft eind 2020 plaatsgevonden, de bouw start in 2021. Verder is in 2020 gestart met het verkoopproces van 10 vrije kavels voor particuliere opdrachtgeverschap. In 2021 zullen de plannen voor fase 3 (circa 145 woningen) verder uitgewerkt worden en op de markt gezet worden.

Ook voor de Stelt-Zuid hebben we afspraken gemaakt met marktpartijen en Talis over 192 woningen (start bouw vanaf begin 2020). De 20 sociale huurwoningen van Talis zijn in 2020 opgeleverd. De bouw van de overige 172 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Daarnaast is eind 2020 ook gestart met de bouw gym- annex sportzaal. De bouw van de school zal begin 2021 starten. Verder wordt in 2021 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied.

Met het in ontwikkeling brengen van Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er zal hier een stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd. Er is bijvoorbeeld veel ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoonshuishoudens en bijzondere woonconcepten. In 2020 is de eerste tijdelijke supermarkt geopend, in het eerste kwartaal van 2021 zullen diverse complexen in aanbouw gaan. In totaal bouwen we bijna 2.000 woningen in het centrum deel van Hof van Holland.

In Woenderskamp is ruim de helft van de uit te geven eerste grond afgenomen en zijn inmiddels ook de eerste woningen bewoond. Ook hier komt een behoorlijke diversiteit in een meer groenstedelijk woonmilieu. Voor beide deelprojecten is inmiddels voor een groot deel bouwrijp gemaakt. Ten slotte is de bouw van de basisschool ook afgerond.

De Dijkzone loopt door in zowel de toekomstige buurt Hof van Holland als Woenderskamp. Met waterschap Rivierenland is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Momenteel wordt dit nader uitgewerkt in een realisatieovereenkomst. In het kader daarvan zijn plannen voor zowel Hof van Holland als van de dijkversterking verder uitgewerkt. Er is eind 2018 gestart met de marktconsultatie voor een tender voor de realisatie van ruim 500 woningen op de te realiseren klimaatdijk. Deze tender is eind 2020 afgerond.

De gemeenteraad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden starten begin 2021 met een verwachte oplevering rond september van dat jaar. De realisatie van het watersportcentrum is in de deelexploitatie Veur Lent opgenomen.

Gebieden in voorbereiding

In het deelplan Kouden Hoek (voorheen Broodkorf) is de realisatie van de VMBO-school opgenomen. Dit wordt gecombineerd met de realisatie van het eerste woonprogramma in het zuidelijk deel. De bouw van de school wordt eind 2020 afgerond. De grondverkoop voor de eerste woningen heeft in 2020 plaatsgevonden. Voor het noordelijke deel, circa 400 woningen, moet nog een bestemmingsplan worden opgesteld. Dat zal in 2021 plaatsvinden.

Voor Vossenpels Noord is afgelopen jaar gewerkt aan een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Beiden gaan in december 2020 in procedure. Het streven is dat beiden documenten in 2021 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voor deelgebied Stelt-Oost is een ruimtelijke verkenning gedaan. Reacties daarop zijn opgehaald bij marktdeskundigen, maar ook bij de direct omwonenden. De juridische vertaalslag daarvan wordt verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat ontwerp begin 2021 ter visie worden gelegd en in het najaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het voormalig pompstation Vitens is verkocht ten behoeve van een horecavoorziening. Voor de omgeving van het pompstation is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitgifte van 5 kavels voor woningbouw. De omgeving wordt als park/natuur bestemd en ingericht. Het Spiegelbos kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. De kavelverkoop start in het eerste kwartaal 2021.

In het voorjaar 2019 is van start gegaan met de voorbereiding van de realisatie van een sporthal plus in Nijmegen Noord. Deze moet voorzien in de sportbehoefte vanuit zowel de scholen als de top- en breedtesport (multifunctioneel). Streven is eind 2021 de nieuwe voorziening op te kunnen leveren.

Stadscentrum

Dit zijn de projecten welke in het stadscentrum van Nijmegen binnen de singels worden gerealiseerd. De realisatie van projecten draagt bij aan de vernieuwing van het stadscentrum, bijvoorbeeld Oostelijke Waalkade.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2022
Hezelpoort parkeergarage Oude Stad*	xxx	xxx		
De Bastei/brug-'t Meertje	0	0	V	2020
Oostelijke Waalkade 2e fase	0	0	V	2020
Stationsplein 13, Metterswane	0	0	V	2021
Nwe Marktstraaat 50-52 Merleyn		0	V	2022
Stationsomgeving westelijke entree tunr	0	0	V	2027
Dr. Jan Berendsstraat 47-67		0	V	2021
Kop Burchtstraat herinrichting		0	V	2022

*Deze planexploitatie is conform raadsbesluit d.d. 16 december 2009 nr 223/2009 geheim

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Valkhofkwartier

In 2018 is met de Stichting Donjon overeenstemming bereikt over het beëindigen van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst uit 2013. De gemeente en de stichting zijn daarvoor een vaststellingsovereenkomst aangegaan. Hiermee is de samenwerking rondom de bouw van de Donjon en de herinrichting van het Valkhofpark beëindigd en kan de gemeente aan de slag met de herinrichting van het Valkhofpark. In 2020 zijn de plannen voor de grootschalige restauratie van het park berekend. Het Rijk heeft vervolgens op basis van onze subsidieaanvraag financiële middelen hiervoor beschikbaar gesteld. Met de provincie wordt nog bekeken wat hun bijdrage kan zijn in relatie tot een eventueel ambitieuzere restauratie van het park.

In 2019 zijn de ambities voor het Valkhofkwartier in de gebiedsvisie Valkhofkwartier vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is leidend voor de (her)ontwikkeling van het Valkhofkwartier. In de visie wordt verkend op welke wijze dit deel van de binnenstad zich nadrukkelijker kan profileren als de bakermat van de Nijmeegse cultuurhistorie, met als belangrijke pijlers de parken (Valkhof en Hunnerpark), cultureel erfgoed (Mariënburgkapel, Barbarossa ruïne, valkhofmuren, stratemakerstoren, Belvedère) en culturele instellingen (Museum het Valkhof, de Lindenberg, de Bastei) en een natuurlijk ontvangstdomein kan zijn voor de bezoekers en toeristen om Nijmegen als oudste stad te leren kennen.

Op basis van de gebiedsvisie (meerjaren ambitie) zoeken we vervolgens voortdurend naar kansen en mogelijkheden om onderdelen van de visie op een projectmatige manier richting daadwerkelijke realisatie te kunnen brengen. Een belangrijk aspect hierbij betreft de financiële haalbaarheid. Pas als dat duidelijk is, brengen we een onderdeel of onderdelen van de visie richting besluitvorming en realisatie. Waar nodig of wenselijk, wordt vervolgens per onderdeel een aparte planexploitatie opgesteld. Zoals dat nu het geval is voor de herinrichting van Kop Burchtstraat, omdat nu gebleken is dat dit project financieel haalbaar is. Uitvoering van het park gaat lopen via de planexploitatie G206 Valkhofpark. Er kan gestart worden als in 2021 provinciale subsidie aan dit project toegekend wordt.

De laatste bouwpunten van De Bastei zijn uitgevoerd. Ook de archeologische werkzaamheden zijn afgerond inclusief rapportage. Het project wordt afgesloten.

In 2020 zijn de afrondende werkzaamheden aan de Waalkade uitgevoerd, waardoor het project kan worden afgesloten.

Stationsomgeving
Het station Nijmegen maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling stationsomgeving, dat één van de 14 landelijke strategische locaties is in de nationale omgevingsvisie (NOVI) is opgenomen. Om die reden zijn - na de gemeentelijke presentatie van het bidbook 'Thuis in de hub' - het Ministerie van IenW, Ministerie van BZK, Provincie Gelderland, NS en gemeente Nijmegen een samenwerking aangegaan om uitvoering te geven aan de integrale gebiedsontwikkeling. Daarvoor zijn op de tafel van het Bestuurlijk overleg MIRT in het najaar 2020 afspraken gemaakt over de rijks-en regionale bijdrage, een belangrijke mijlpaal is genomen.

Met het verwerven van aanzienlijke rijksmiddelen en naar verwachting ook behoorlijke provinciale bijdragen geraken de plannen voor het stationsgebied in een nieuwe fase, te weten van planontwikkeling naar planvoorbereiding- en realisatie. Daarom zullen we voor de integrale gebiedsontwikkeling van het stationsgebied in 2021 een nieuwe planexploitatie openen. Hieronder vindt een opsomming van projecten met een korte toelichting die onder de stationsomgeving vallen:

- De verbetering van de stationsomgeving aan de oostzijde met verbinding naar de binnenstad (G471)

  Samen met de partners NS, ProRail, Provincie Gelderland, wordt een eindbeeld opgesteld, waarin de verschillende ontwikkelingen worden geïntegreerd. Het betreft onderdelen zoals een verbouwing van de stationshal, een andere inrichting van het fietsparkeren, het opknappen van het stationsplein, de inrichting van de openbare ruimte voor voetgangers en het wijzigen van het bus-bufferen. De versterking van de verbinding met de binnenstad.

  In de integrale aanpak voor het stationsgebied Nijmegen komen de beleidsdoelstellingen van zowel de nationale, regionale als lokale overheden samen. Om die reden maken Rijk, provincie en regio nu afspraken over de ontwikkeling en financiering van dit plan. Op 26 november 2020 heeft daarom besluitvorming plaatsgevonden in het BO MIRT. Dit is een zeer belangrijke mijlpaal.

- De renovatie van het spoor, het emplacement, de uitbreiding van de perrons en het verbeteren van de transferfunctie op de locatie voor het realiseren van het programma Hoog frequent Spoor (PHS) (G472)
  Dit project betreft de renovatie van het spoor, het emplacement, de uitbreiding van de perrons (het zogeheten reisdomein) en het verbeteren van de overstapfunctie op de locatie (het zogeheten transferdomein) voor het realiseren van het programma Hoog frequent Spoor (PHS). Door middel van PHS zal 'spoorboekloos' kunnen worden gereisd tussen Nijmegen en Schiphol Amsterdam. Opdrachtgever is het ministerie van I&M. Start uitvoering project is voorzien in 2024.

  In de gemeenteraad is het ruimtelijk kader kwaliteitsplan vastgesteld. Deze vormt de basis voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de verschillende onderdelen in het stationsgebied. Voorts heeft het Ministerie een besluit genomen over het definitieve spoorse ontwerp. En zijn de voorbereidingen gestart voor de laatste belangrijke mijlpaal, te weten het Ontwerp Tracé Besluit. Indien dat besluit genomen is, kan de aanbesteding van het uit te voeren werk beginnen.

- De gebiedsontwikkeling ten westen van het station op de voormalige locaties aan de Fuchsiastraat en de UWV locatie aan de Koninginnelaan grenzend aan de westentree, vormen het zuidelijke deel van het "Westerkwartier". Het noordelijke nog te ontwikkelen deel van het Westerkwartier beslaat de gebieden P&R locatie en Vissers Meubelen.

  Voor de voormalige UWV locatie Koninginnelaan en de locatie Fuchsiastraat wordt een nieuw vastgoedprogramma ontwikkeld inclusief fietsenstalling dat grenst aan de uitgang van de nieuwe entree westzijde. Hier zijn alle kansen om dit gebied weer levendig te maken. En de wijken Wolfskuil en Waterkwartier mee te laten profiteren van de nieuwe ontwikkelingen op en bij station Nijmegen.

- Voor de locatie Metterswane hebben we een aanvraag ingediend in het kader van de Woningbouw Impulsgelden (WBI) om de publiek onrendabele top te subsidiëren, deze is ook gehonoreerd.

  Het pand Metterswane is inmiddels gesloopt en de grond is bouwrijp gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan is in procedure gebracht. De verwachting is dat de ontwikkelaar van dit gebied in het derde kwartaal van 2021 een omgevingsvergunning zal aanvragen. Waarna met de start van de bouw kan worden begonnen.

- In 2020 is door de gemeenteraad besloten over het aantal openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage Hezelpoort. Met woningcorporaties Portaal en SSH& is gewerkt aan een overeenkomst om de samenwerking tijdens en na de tender vast te leggen. Ook voor deze ontwikkeling hebben we een aanvraag ingediend in het kader van de Woningbouw Impulsgelden (WBI) om de publiek onrendabele top te subsidiëren. De aanvraag is gehonoreerd.

- Poppodium Merleyn is genoodzaakt te verhuizen, omdat hun huidige (gehuurde) locatie aan de Hertogstraat ongeschikt is geworden. Nieuwbouw is voorzien op de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52. Met Vitens is overeenstemming bereikt over aankoop door gemeente van de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52. De aankoop vindt eind 2020 plaats. Gemeente zal zich inspannen het bestemmingsplan aan te passen, zodat de functie poppodium mogelijk wordt.

- Met het Rijksvastgoedbedrijf worden besprekingen gevoerd over de aankoop van het pand Stieltjesstraat 2 Belastingkantoor. Op dit moment liggen de vraagprijs van de verkoper en onze getaxeerde waarde als koper nog behoorlijk (20%) uit elkaar. Met het ministerie van BZK wordt verkend of zij kunnen bemiddelen in het overbruggen van het verschil. Inzet is om in 2021 het pand te verwerven.

- Binnenstedelijke herontwikkeling op de hoek Doddendaal met het plein 1944 (intersportgebouw). De locatie is al gesloopt en eigenaar is voornemens om op korte termijn te starten met de bouw van de supermarkt, een fiestparkeerkelder en 136 zelfstandige wooneenheden. Verder zal de direct omliggende openbare ruimte worden heringericht. In november 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten.

- In 2017 is een PIO geopend voor het opstellen van de integrale gebiedsvisie Ringstraten, inclusief Vlaamse Gas. In deze visie wordt verkend wat nodig is om de leefbaarheid in dit deel van de binnenstad structureel te verbeteren onder meer door de transformatie van vastgoed en het herinrichten van de openbare ruimte. De gebiedsvisie is in 2019 aan de gemeenteraad aangeboden. De hoofdlijnen richten zich op drie gebieden: de driehoek Vlaamsegas-Tweede Walstraat, Molenpoortpassage en voormalige Stadswinkel.

  De gemeente onderzoekt enerzijds met aanwezige eigenaren in het gebied (Vlaamse Gas en Tweede Walstraat) op welke wijze tot een succesvolle herontwikkeling kan worden gekomen. Verder is het noodzakelijk om het huurcontract voor de nu langdurig door de gemeente gehuurde Stadswinkel c.a. te

heroverwegen. Om ongewenste ontwikkelingen (uitbreiding coffeeshop(s) te voorkomen heeft de gemeente inmiddels ook een pand (Tweede Walstraat 104-106) aangekocht. Een bestemmingsplanwijziging is in voorbereiding. Met de eigenaren van Molenpoortpassage en Elckerlyc wordt herontwikkeling van deze locaties onderzocht conform de uitgangspunten uit de vastgestelde gebiedsvisie Vlaams Kwartier.

- De planexploitatie Dr. Jan Berendsstraat 47-69 is gericht op het omzetten van de huur van de gronden van de NS (het groengebied in de Spoorkuil Nijmegen, Bottendaalzijde) in eeuwigdurende erfpacht door de gemeente. Inmiddels is met de NS een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten, waardoor de betreffende gronden aan het bewonersplatform Bottendaal in 2020 zijn overgedragen voor structureel groengebruik, beheer en onderhoud. Met een aantal zittende huurders van de Dr. Jan Berendsstraat is een koopovereenkomst gesloten. Resteert nog het seinhuisje een nieuwe herbestemming te geven.

- Samen met de projectontwikkelaar en haar architect heeft de gemeente in nauwe samenspraak met het ruimtelijke kwaliteitsteam (RKT) Spoorzone een eerste stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt voor de herontwikkeling ter hoogte van de Van Schaeck Mathonsingel 14-16. In 2021 wordt het ambitiedocument voor deze locatie opgesteld.

- De eigenaar/ontwikkelaar van Krayenhoflaan 10 - Batava Boterfabriek heeft een eerste schetsontwerp (met een deel middeldure huur) met de buurt besproken. De planning is er op gericht om begin 2021 tot een anterieure overeenkomst te komen, waarna vervolgens de procedure voor een bestemmingsplanwijziging gestart wordt.

Koers west

Dit is het project Mercuriuspark/Nymakwartier.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Mercuriuspark/Nymakwartier	539.600	1.115.000	V	2027

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In september 2017 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie NYMA vastgesteld. In 2018 is het Ontwikkelteam onder leiding van een kwartiermaker enthousiast van start gegaan om van dit gebied een bruisende plek te maken onder het concept “we play we share we create”. In 2018 is het buitenterrein van de NYMA-fabriek ingericht als evenementenlocatie, de eerste evenementen hebben plaatsgevonden. Na het door het college vastgestelde Ontwikkelplan NYMA in 2019 zijn in 2020 een gebieds- en ontwikkelovereenkomst NYMA en erfpachtovereenkomst Vasim gesloten met ontwikkelaars KlokGroep en Lingotto. In 2019 en 2020 heeft ook twee maal een uitvraag aan ondernemers plaatsgevonden om met plannen te komen om zich te vestigen op het terrein. Dit leidt naar verwachting in 2021 tot meerdere intentie- en erfpachtovereenkomsten. De coronacrisis heeft grote gevolgen voor een deel van de ondernemers die we zien als potentieel voor het NYMA terrein. Dit is een onzekere factor in de gebiedsontwikkeling.

Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's)

Overzicht PIO's

Planexploitaties in ontwikkeling

Bouwexpl St Annastraat/Groenew.weg
Zwanenveld 4301 ROC locatie
WC Weezenhof
Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek
Valkhofkwartier
Doddendaal 1
Steltsestraat kassen
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek
Oostzijde Stationsomgeving
PHS Programma hoogfrequent spoor
Westerkwartier
VSchaeckMathonsingel 14-16 vml Chinees
De Hulsen
Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf
Sporthal Noord, WS HvH
Winkelsteeg Kanaalzone
Omgeving Station en Centrum

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Strategische gronden

In 2016 heeft een onderzoek naar de strategische gronden plaatsgevonden door de rekenkamer. In het onderzoeksrapport van de Rekenkamer is de aanbeveling gedaan om periodiek een heroverweging te maken van de strategische portefeuille met als uitgangspunt afstoten tenzij, en de strategische voorraad gronden op te schonen volgens de nieuwe BBVregels.

Op 15 november 2017 heeft uw raad een voorstel vastgesteld om voor een aantal strategische gronden een planexploitatie te openen en een aantal percelen aan exploitaties toe te voegen of af te boeken. Tevens is een aantal gronden overgedragen aan de afdeling Openbare Ruimte en aan de afdeling Vastgoed. Er resteren nog drie percelen strategische grond te weten:

- Wolfskuilseweg 270;
- Fresiastraat;
- Tweede Walstraat 104-106.

Wolfskuilseweg 270: een deel van het terrein is verkocht, de resterende 2,5 ha wordt gereserveerd voor maatschappelijke doeleinden.

Fresiastraat:
Op dit moment wordt verkend op welke wijze de westelijke entree van het station een bijdrage kan leveren aan de gebiedsontwikkeling ter plaatse omvattende mede de locatie aan de Fresiastraat met de werktitel “Westerkwartier”.

Tweede Walstraat 104-106:
In de integrale gebiedsvisie Ringstraten/Vlaamsegas is beschreven wat nodig is om de leefbaarheid in dit deel van de binnenstad structureel te verbeteren onder meer door de transformatie van vastgoed en het herinrichten van de openbare ruimte. We werken nu op basis van de gebiedsvisie aan herontwikkeling van de driehoek Vlaamse gas/Tweede Walstraat. Als placemaking in het gebied is het pand Tweede Walstraat 104-106 verhuurd aan creatieve ondernemers, zoals bv. galerie nEUS.

Deelnemingen

Totaal overzicht verbonden partijen

Een verbonden partij is een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisatie waarin de gemeente een bestuurlijk en een financieel belang heeft. Het kan daarbij gaan om privaatrechtelijke, publiekrechtelijke organisaties en publiek-private samenwerkingen (PPS). In de Kadernota verbonden partijen zijn hierover afspraken vastgelegd. Ook voor de uitvoering van het grondbeleid wordt gebruik gemaakt van verbonden partijen, zie hierna. In de Kadernota verbonden partijen hebben we afgesproken dat wij over deze verbonden partijen rapporteren in de VGP.

Verbonden partijen

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

GR Bijsterhuizen

Indigo BV

BV Land over de Waal

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

Toelichting project

OB Waalfront (OBW) is een commanditaire vennootschap met een beherend vennoot waarin de gemeente samen met BPD (voorheen Bouwfonds) op 50-50 basis, participeert. OBW heeft tot taak het stadsdeel Waalfront risicodragend te ontwikkelen en te realiseren door middel van verwerving van gronden en panden, bouw- en woonrijp maken, het (doen) realiseren van voorzieningen en de uitgifte van gronden ten behoeve van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Deze samenwerking met een verhouding 50/50 houdt in dat besluitvorming in gezamenlijkheid plaatsvindt, als ook dat financiering en risico in gezamenlijkheid worden gedeeld. De gemeente heeft daarmee niet de mogelijkheid zelfstandig c.q. eenzijdig besluiten te nemen in de gebiedsontwikkeling.

Grondexploitatie (GREX)
De GREX 2020 is op 28 oktober definitief vastgesteld. Inmiddels wordt er gewerkt aan een concept-grex 2021 deze wordt begin 2021 ter besluitvorming aangeboden. Hiermee wordt het ontwikkelingskader voor de komende tijd weer vastgesteld.

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2020 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal naar verwachting 270 grondgebonden en 185 gestapelde woningen krijgt (455 woningen totaal) en het Dijk- en Waalkwartier (incl. terrein Honig) bij voltooiing uit circa 1.200 woningen bestaat (circa 1020 gestapeld, 180 grondgebonden). Van dit totaal zal 40% goedkope woningen worden gerealiseerd.

De planexploitatie bestaat uit een aantal deelgebieden. Deze worden hieronder nader toegelicht.



Handelskade
Alle woningen en voorzieningen zijn in 2018 opgeleverd. De inrichting van de woonomgeving Handelskade is half 2016 na de eerste bewoning van De Lunet gestart. De resterende openbare ruimte is eind 2018 opgeleverd.
De laatste schouw is uitgevoerd en restpunten worden nog afgewikkeld. Hiermee is het deelgebied Handelskade gereed.

Batavia (werknaam Koningsdaal-Noord)
Vanaf eind 2016 zijn we gestart met het in ontwikkeling nemen van het gebied Koningsdaal-Noord en dit gebied verder uit te gaan werken in concrete bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Dit is de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, genaamd Brugkwartier. Het gaat hier om het gebied ten noorden van de Laan van Oost-Indië vanaf de Winselingseweg tot en met het park Fort Krayenhoff.
Grote delen van dit plandeel zijn reeds opgeleverd (complex sociale woningbouw De Gemeenschap en de vrije sectorwoningen in blok 3 en 4) De 3 woningbouwblokken grenzend aan de Waal worden begin 2021 opgeleverd.
Ten aanzien van de plannen voor het park heeft uw raad eind 2018 wensen en bedenkingen uitgebracht op het voorgestelde plan. Deze zijn verwerkt en inmiddels is hier ook de omgevingsvergunning voor afgegeven. Op basis van de huidige planning is het mogelijk dat we van 2020 tot en met 2022 deze vlekken in Batavia (Koningsdaal Noord) voor wat betreft bebouwing en de aanleg van het park kunnen invullen. Dan zou eind 2022 de buurt Batavia volledig woonrijp zijn opgeleverd inclusief het park Fort Krayenhoff.

Dijkkwartier Oost
Nadat er finale duidelijkheid is gegeven over de aansluiting van het tracé Laan van Oost Indië richting de Weurtseweg (de zogenaamde schuine variant) is het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan Dijkkwartier Oost vastgesteld. Daarnaast is hier het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk geworden en zal in het eerste kwartaal van 2021 gestart worden met de bouw. Dit is een bouwplan dat in een samenwerkingsverband tussen BPD en de woningcorporaties Talis en Portaal wordt ontwikkeld. Dit betekent dat er een gedifferentieerd plan wordt gerealiseerd met veel betaalbare woningen. Het gaat in totaal om circa 320 woningen. Hiervan wordt ruim de helft (164) als sociale huurwoning gerealiseerd. De huurniveaus variëren tussen de € 544 en € 737 euro, mede afhankelijk van de grootte van de woning. Dit zal worden gecombineerd met een koopwoningenprogramma (voor een deel ook goedkoop tot 220.000 euro) en er worden middel dure huurwoningen (circa 40 stuks max. 950 euro) door een belegger gerealiseerd. Een complex plan om te ontwikkelen, maar een prachtige mix van woningen voor een gedifferentieerd en inclusief woon- en leefmilieu.

Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)
Een deel van het gebied (gebied vanaf voormalig het park Fort Krayenhoff tot aan gebouw Oscar Leeuw) is op dit moment beschikbaar, maar wordt gebruikt als parkeerterrein voor het Honigcomplex. Op termijn zal ook dit ontwikkeld worden ten behoeve van voornamelijk woningbouw. Voor dit deel moet het bestemmingsplan aangepast worden en komt er een aanpassing van de waterkering in overleg met het waterschap. Het ontwerp-bestemmingsplan Waalkwartier is op 8 december 2020 vastgesteld. De grote loods van Honig (Laygho en Bounz) is inmiddels gesloopt. Deze loods grenst aan het kantoorgebouw van Talis en is per april 2019 beschikbaar. Ook de sloop van het Slachthuis wordt begin 2020 afgerond. Hier is ook worden gestart met de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen in 2020.
Het grootste gebied in het Waalkwartier betreft het terrein van het Honigcomplex (dat komt per 2022 beschikbaar).

Eind 2017 is het stedenbouwkundig bureau KCAP uit Rotterdam geselecteerd om samen met OBW en de gemeente Nijmegen het plan Waalkwartier te gaan uitwerken. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, die in procedure zijn gebracht.
Eind 2018 heeft uw raad over het stedenbouwkundig plan Waalkwartier wensen en bedenkingen uitgebracht. Op dit moment loopt de formele procedure-termijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Besluitvorming in de raad kan dan naar verwachting eind tweede kwartaal van 2021 plaatsvinden.

Honigcomplex
Er ligt op dit moment een globale business case welke is besproken met een aantal ondernemers van het huidige Honigcomplex. Partijen zijn aan de slag om samen tot een business case te komen welke financieel sluit en de Honig een vervolg geeft. Er komen ruim 10.000 m2 bruto vloeroppervlak aan voorzieningen terug. Te denken valt aan horeca, detailhandel, cultuur, sport, ambachtelijke bedrijvigheid, kunst, dienstverlenende bedrijvigheid.
Ook zullen er woningen worden gerealiseerd in dit deelgebied. Een lastige opdracht, maar het is de ambitie om op deze manier de Honig door te kunnen laten ontwikkelen naar een klein stedelijk centrumgebiedje met de levendigheid en dynamiek die het Waalfront voor haar bewoners nodig heeft.

Groene eiland (landtong aan de Waal en de Haven en de Loopbrug)
Dit gebied zal overwegend zijn groene karakter behouden bij de verdere uitwerking van de plannen. Herinrichting is aan de orde. Naast verbinding met de Handelskade door middel van een loopbrug en een wandelroute richting de Oversteek, ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar een publiek aantrekkende functie met aanvullend overwegend een groene invulling. Dit kan wellicht door hergebruik van bestaande gebouwen. De bunkerboot van Neptun-Heijmen blijft op deze locatie gehandhaafd. De eerste schetsen voor de herinrichting van dit gebied zijn in september 2019 gepresenteerd. Naar aanleiding van de opmerkingen van met name de woonbootbewoners wordt er op dit moment gewerkt aan een volgend ontwerp. Begin 2021 kan het voorlopig inrichtingsplan in de AvA Waalfront worden vastgesteld, er van uitgaande dat er overeenstemming is over prijs-kwaliteit en het toekomstige beheer- en onderhoud. Daarna kan het plan richting de Raad voor wensen en bedenkingen. Definitieve vaststelling zou dan in het derde kwartaal van 2021 kunnen plaatsvinden.

Financieel
Bij het opstellen van dit VGP wordt er nog gewerkt aan een concept-grex 2021. Deze wordt naar verwachting begin 2021 ter besluitvorming aangeboden. In dit VGP wordt daarom uitgegaan van de grex 2020 die op 28 oktober 2020 definitief is vastgesteld. Deze grex is gelijk aan de het VGP van vorig jaar. De grondexploitatie prognosticeert een tekort van circa € 27,3 miljoen op netto contante waarde per 31-12-2020 en een eindwaarde van circa € 32,3 miljoen negatief medio 2029. Het project kent dus een substantieel tekort.

Er is voor het bepalen van de hoogte van de risicoreservering door de gemeente ook een zgn. Monte Carlo simulatie gemaakt. De uitkomst van deze simulatie geeft aan hoeveel de gemeente als aandeelhouder, moet reserveren als buffer voor financiële tegenvallers. De hoogte van het benodigde risicoprofiel voor de risico's in de GREX is ca. € 8,2 miljoen. In de GREX zijn reeds enkele voorzieningen opgenomen voor een totaal bedrag van circa € 4,6 miljoen. Er resteert zo een risicoprofiel van circa € 3,9 miljoen (8,4–4,5 = 3,9). De gemeente heeft echter een aandeel in de grex van 50%. De gemeente moet daarom circa € 2,0 miljoen (=50%) reserveren ter afdekking van deze risico's in de GREX.

Buiten het GREX risico zijn er nog risico's die geheel drukken op de gemeente. Dit risico komt op basis van de Monte Carlo simulatie uit op circa € 1,6 mln. Het totale gemeentelijke risicobedrag (GREX risico + gemeentelijke risico's) bedraagt € 3,6 miljoen (€ 2,0 + € 1,6 miljoen).

Bijsterhuizen

Toelichting project

Deze gemeenschappelijke regeling (GR) is een samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en de gemeente Wijchen. Het doel van deze GR is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio Nijmegen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig intergemeentelijk bedrijventerrein op de locatie Bijsterhuizen op grondgebied van Nijmegen en Wijchen. De bij de GR thans nog voor uitgifte beschikbare terreinen liggen volledig op het grondgebied van de gemeente Wijchen.

De planexploitatie heeft en houdt met de huidige inzichten een positief financieel resultaat. De verkoop van bedrijfsterrein verloopt voorspoedig en Bijsterhuizen staat volop in de belangstelling. Er wordt met diverse partijen onderhandeld over verkoop van grond.

De GR is geheel extern gefinancierd (via de gemeente Wijchen). De grondexploitatie per februari 2020 heeft een positief financieel resultaat van ca. € 13,9 miljoen op contante waarde.

De gemeente Nijmegen levert geen financiële bijdrage aan de GR. De GR draait een grondexploitatie met een positief financieel resultaat. Mogelijke tussentijdse winstuitkeringen, zoals de in dit jaar uitgekeerde som van € 1,5 miljoen per partij, zijn afhankelijk gemaakt van het resultaat en worden tussen de twee gemeente verdeeld. Winstuitkeringen worden ten gunste van de saldireserve gebracht. Financiële risico’s die het batig saldo in gevaar brengen worden niet verwacht voor deze GR.

De GR valt vanaf 2016 onder de werking van de vennootschapsbelasting (Vpb). De berekende Vpb-last is in de planexploitatie verwerkt.

De hoeveelheid uitgeefbaar terrein in eigendom van de GR is door succesvolle uitgifte de afgelopen jaren tot een minimale hoeveelheid afgenomen. De actuele voorraad is eind 2020 circa 4 hectare.

Er zijn geen grote beslissingen, buiten opheffing van de GR, aan de orde. Binnen de GR is recent besloten om de eisen van het Waterschap Rivierenland op het gebied van riooltechniek in te willigen. Dit door een aantal aanpassingen in het rioleringssysteem door te voeren op zowel Nijmeegs als Wijchens grondgebied. Gelet op het feit dat, ondanks het grotendeels overgedragen zijn van het openbaar gebied, op grondgebied van beide gemeenten aanpassingen moeten plaatsvinden en dat het gaat om ingrepen die mogelijk al bij de initiële aanleg gedaan hadden moeten zijn, is besloten die aanpassingen voor rekening van de GR uit te laten voeren.
Verder is mogelijk in het kader van de verbetering veiligheid voor het fietsverkeer binnen Bijsterhuizen nog de aanleg van een fietsstrook in fase 7 nodig. Dit wordt momenteel nader uitgewerkt.

Verder is door het DB van de GR ambtelijk opdracht gegeven de opheffing van de GR voor te bereiden.
Door de succesvolle verkopen van de laatste jaren loopt de verkoop vooruit op de prognoses en zal een exploitatieduur tot 2025 wellicht niet nodig zijn en zal de exploitatieduur verkort kunnen worden.

Indigo (warmtenet)

Toelichting project

Indigo BV is medio 2012 opgericht. De gemeente Nijmegen participeert in Indigo voor 5%. De overige 95% van de aandelen is in bezit van Alliander. Indigo BV heeft tot taak het realiseren en exploiteren van de “aorta”, de hoofdleiding van het warmtenet. Deze leiding zal de ARN verbinden met het Waalfront en de Waalsprong. De feitelijke aanleg van de hoofdleiding is afgerond. De boring onder de Waal naar de Waalsprong is succesvol gerealiseerd. Dat geldt ook voor de uitleg naar het Waalfront.

De warmtelevering zal plaatsvinden door Nuon Energy aan wie een concessie voor de warmtelevering voor ca. 14.000 woningen is gegund. De financiële risico’s voor de gemeente zijn beperkt tot het gestorte aandelenkapitaal van € 300.000,-. Om de aanleg van de hoofdleiding mogelijk te maken heeft de gemeente € 3,5 miljoen subsidie verstrekt. De provincie Gelderland heeft voorts nog een achtergestelde lening verstrekt ter hoogte van € 4 miljoen. Op deze lening wordt jaarlijks afgelost.

Thans wordt besproken of Indigo ook het vehikel kan zijn voor de verdere doorkoppeling van het warmtenet in andere delen van Nijmegen buiten het concessiegebied Waalfront en Waalsprong. Voor het opnieuw aangaan van joint venture tussen gemeente en Alliander c.q. Firan BV door middel van de entiteit Indigo is het nu nodig dat de statuten worden aangepast om te voldoen aan de regels van “inbesteding”. Indigo 2 zal worden benut om de warmtelevering te faciliteren naar de BZK pilot wijk Dukenburg. Tevens verkennen we of Indigo 2 ook voor realisatie van warmtenetten naar andere delen van de stad benut kan worden. Voor de oprichting van Indigo 2 zal een separaat raadsbesluit worden voorbereid.

Land over de Waal

Toelichting project

Deze BV wordt aangehouden voor administratieve doeleinden.

Reserve & risico

Saldireserve mutaties

De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties. Het betreft risico's waarvoor geen specifieke voorziening is getroffen. Te denken valt aan niet ingecalculeerde milieurisico's, het plotseling achterblijven van de vraag op de vastgoedmarkt en het stagneren van de woningmarkt, etc.

Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de mutaties van de saldireserve gedurende 2020.

Overzicht mutaties

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	58.700	
B	Tussentijdse winstnames	-151.400	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	569.500	
D	Deelnemingen	1.500.000	
Totaal			1.976.800
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	1.000	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	373.000	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	1.058.300	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			1.423.300
Saldo mutaties 2020			544.500

Volgens bovenstaand overzicht wordt in totaal een bedrag van € 0,5 miljoen aan de saldireserve toegevoegd, hiervan is € 0,6 ontstaan door de herzieningen. In de VGP 2020 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 0,1 miljoen. De afwijking van € 0,6 miljoen wordt met name veroorzaakt door een verlengen van de looptijd en daarmee het moment van winstname van de planexploitatie Molenweg en de vervroegde winstuitkering uit Bijsterhuizen.

Afgelopen boekjaar

Ad a: afgesloten planexploitaties

Afgesloten planexploitaties in 2020	bij eindresultaat	Af eindresultaat
	€	€
Malderburchtstraat Nieuw Malderborg	0	
De Bastei/brug- 't Meertje	0	
Oostelijke Waalkade 2e fase	0	
Neerbosscheweg Bastionhotel	40.000	
Kolpingbuurt, herstructurering		1.000
Lindenholt Noord	18.700	
Dennenstraat, sportpark de Dennen	0	
t o t a a l	**58.700**	**1.000**

Ad b: tussentijdse winstnames

Dit betreft het terugdraaien van een deel van de in 2019 genomen tussentijdse winst.

Planexploitatie	Af eindresultaat
	€
Microweg, Campusontwikkeling	151.400
t o t a a l	**151.400**

Ad c: aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen

Het onderdeel Grondexploitaties bevat per planexploitatie een overzicht van kerninformatie en de ontwikkelingen. Op deze overzichten kunt u eveneens per planexploitatie de financiële resultaatontwikkeling vinden. Voor wat betreft de resultaataanpassingen van planexploitaties met een nadelig resultaat wordt ten laste van de saldireserve een voorziening getroffen.

Door de invoering van de nieuwe regels omtrent rente toerekening is het niet meer mogelijk om rente toe te voegen aan de voorziening. De voorziening wordt gevormd voor het tekort op contante waarde. Om het niveau van de voorziening jaarlijks op peil te houden wordt vanuit de saldireserve een toevoeging aan de voorziening gedaan ter hoogte van 2%, de disconteringsvoet waarmee in de planexploitaties gerekend wordt.
Hierdoor ontstaan de aanpassingen van de voorzieningen door twee oorzaken:

1. De ophoging van de voorziening met 2% disconteringsvoet;
2. De aanpassing aan de resultaatontwikkeling.

Onderstaand overzicht geeft de mutaties als gevolg van de plussen en minnen van de voorzieningen op de saldireserve aan (over het hele jaar 2020).

bijgestelde resultaten n.a.v. herzieninge	Bij eindresultaat	Af eindresultaat
	€	€
Waalsprong	45.400	
Compaq		60.900
Onderwijshuisvesting	487.100	
Waalfront		12.800
Hezelpoort(pg Oude Stad)		200
Dukenburg	34.300	
Vossenlaan 44		299.100
Particuliere planexploitaties	2.700	
t o t a a l	**569.500**	**373.000**

Na deze aanpassingen is de stand van de voorzieningen als volgt:

Omschrijving	per 1-1-2020	contante waarde 2%	Toevoeging/ vrijval	Per 31-12-2020
Waalsprong	10.183.700	203.700	-45.400	10.341.900
Compaq	869.700	15.900	60.900	869.700
Onderwijshuisvesting	18.798.600	376.000	-487.100	18.687.500
Waalfront	11.670.300	233.400	12.800	11.916.500
Waalfront (handelskade)	3.420.700	42.800		3.463.500
Waalfront	6.892.900	134.500	-1.200.000	5.827.400
Hezelpoort	1.858.700	37.200	200	1.896.100
Dukenburg	570.200	11.400	-34.300	547.300
Vossenlaan 44	50.000	1.000	299.000	350.000
Particuliere planexploitaties	125.300	2.500	-65.600	62.100
t o t a a l	**54.363.100**	**1.058.300**	**-1.459.500**	**53.962.000**

Samenvattende toelichting grootste toevoegingen/vrijval (zie ook overzicht planexploitaties) voor een inzicht in alle planexploitaties verwijzen wij u naar het onderdeel Grondexploitaties.

Ad d: deelnemingen

De lasten betreffen de rentelasten over het uitstaande kapitaal van deelnemingen. Bij de baten gaat het om een vervroegde winstuitkering uit de GR Bijsterhuizen. De winstuitkering is vervroegd. Dit betreft dus geen extra nog niet geraamde uitkering maar een versnelling.

Meerjarig

De mutaties in de jaren 2020 tot en met 2026 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Hieronder volgt een schematische vertaling van de mutaties van de saldireserve tot en met 2026.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Positieve resultaten planexploitaties	0.1	0	3.0	0	0.8	0	1.1
Tussentijdse winstname	-0.1						
Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen planexploitaties	0.2	0	0	0	0	0	0
Deelnemingen	1.5	1.5	1.5	2.0	0.5	0	0
Diversen	0	0	0	0	0	0	0
Ophoging voorziening contante waarde							
Aanpassing voorziening t + 1*	-1.2	-1.0	-1.0	-1.0	-0.6	-0.6	-0.6
Mutatie in jaar	**0.5**	**0.5**	**3.5**	**1.0**	**0.7**	**-0.6**	**0.5**

Bij de groei van de saldireserve wordt ook rekening gehouden met winstuitkeringen uit bijvoorbeeld de GR Bijsterhuizen. In de VGP is aangegeven dat in Bijsterhuizen, op termijn een winstuitkering van € 15 miljoen verwacht wordt, waarvan Nijmegen 50% ontvangt. Verder zijn er gemeentelijke planexploitaties die een winstverwachting hebben en meegenomen worden in de groei van de saldireserve, zoals in bovenstaand schema is opgenomen, wordt hiermee rekening gehouden.

*Door de invoering van de nieuwe regels omtrent rente toerekening is het niet meer mogelijk om rente toe te voegen aan de voorziening. De voorziening wordt gevormd voor het tekort op contante waarde. Om het niveau van de voorziening jaarlijks op peil te houden wordt vanuit de saldireserve een toevoeging aan de voorziening gedaan ter hoogte van 2%, de disconteringsvoet waarmee in de planexploitaties gerekend wordt. De vertaling van het totale effect van de toepassing van de BBV-regels op rentetoerekening heeft geleid tot een aangepast rentepercentage (waarin deze toevoeging van de voorziening is verwerkt). Het totale resultaat van de BBV-regels was circa € 7 miljoen.

Risico's

Gebiedsontwikkeling en het realiseren van vastgoedprojecten met bijbehorende openbare ruimte vergt een goed risicomanagement. Naast het voortdurend monitoren van de risico's is bijsturing een factor van belang. De balans tussen beide elementen bepaald het risicoprofiel van de grondexploitaties.

Risicobeheer

In onderstaande tabel is de samenstelling en hoogte van het risicoprofiel van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling, taakveld grondexploitaties opgenomen.

Omschrijving	€ x 1 miljoen	Was (stadsbegroting 2021-2024)
Waalsprong	28.9	28.2
Koers West (Waalfront)*)	3.6	4.3
Hezelpoort	1.5	2.2
Onderwijs	2.8	2.7
Overige risico's	1.3	0.6
Totaal risico's	38.1	38.0

Ten opzichte van de Stadsbegroting 2021-2024 is het risico Waalsprong toegenomen tot in totaal € 28,9 miljoen (oorzaken zijn onder andere extra kosten in verband met nieuw aanbestedingsbeleid en minder uitgeefbaar gebied dan was verwacht). Het risico Waalfront is met name gedaald door de subsidiegarantie. Door het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst Waterveiligheid en de positieve beschikking op de subsidieaanvraag voetgangersbrug Waalfront is een deel van de subsidiegarantie ingevuld.

Mutaties vinden hun oorzaak verder in civieltechnische kosten en vertragingsrisico's. Voor meer informatie verwijzen wij naar de bijlage over de risico's.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is daarmee nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de Stadsbegroting 2021-2024 met € 38,0 miljoen.

Project	*totaal risico*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*latere jaren*
Waalsprong	*28.900*	*0*	*7.600*	*7.800*	*4.300*	*4.100*	*5.100*
Waalfront	*3.582*	*0*	*926*	*556*	*722*	*718*	*660*
Hezelpoort	*1.495*	*177*	*120*	*1.194*	*2*	*2*	*0*
Onderwijs	*2.786*	*100*	*594*	*1.717*	*149*	*227*	*0*
Mercuriuspark/NYN	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Overige projecten	*1.275*	*0*	*446*	*446*	*191*	*128*	*64*
Totaal	***38.039***	***277***	***9.686***	***11.713***	***5.364***	***5.175***	***5.824***

De risico's kunnen maar beperkt door de gemeente met behulp van beheersmaatregelen worden beheerst. In de herzieningen van de verschillende planexploitaties zijn dergelijke maatregelen al voor een belangrijk deel doorgevoerd. Voor nadere informatie over de ontwikkeling van het risicoprofiel per planexploitatie verwijzen wij naar de bijlage.

Tegen de achtergrond van het bovenstaande zijn in de Stadsbegroting structureel aanvullende financiële middelen gereserveerd om het weerstandsvermogen versneld te versterken of om een voorziening te kunnen treffen voor hogere exploitatietekorten dan nu voorzien. Pas in een later stadium kan worden bepaald of deze maatregelen toereikend blijken te zijn. Adequate en systematische monitoring van de risico's heeft dan ook hoge prioriteit.

Investeringsrisico's

Naast de risico's van de planexploitaties zijn er ook risico's te onderscheiden bij de investeringen. Bij het analyseren van de investeringen gedurende de looptijd wordt bezien of het oorspronkelijke krediet voldoende is of dat zich nog risico's kunnen voordoen. Wanneer overschrijding zeker is, wordt een aanvullend krediet aangevraagd bij uw raad. Zolang het in de risicosfeer ligt, wordt het opgenomen in deze paragraaf. Op basis van huidige kennis en inzichten signaleren we de volgende risico's met betrekking tot investeringen.

Project	*VGP 1-1-2021*
Valkhofpark	*275*
Kop Burchtstraat	*113*
Investeringsprojecten	***388***

Risicoparagraaf

Waalsprong

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de VGP2021 is een Monte Carlo-analyse uitgevoerd. Het resultaat van de Monte Carlo-analyse geeft weer wat de mogelijke financiële resultaten zijn van de grondexploitatie en geeft daarmee inzicht in het risicoprofiel van deze grondexploitatie. Het risicobeleid van gemeente Nijmegen bepaalt dat het totale risico op basis van een betrouwbaarheidsinterval van 80% financieel moet worden afgedekt. Uit de risicoanalyse blijkt dat in 80% van de scenario's het projectsaldo niet lager uitkomt dan € 39,2 mln negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2021 bedraagt € 10,3 mln negatief. Voor dit verlies wordt een voorziening getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 28,9 mln (€ 39,2 - € 10,3 mln). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de VGP2020 is het risico met € 0,7 mln toegenomen. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2021.

Fasering
De planexploitaties zijn opgesteld met de uitgifteplanning als basis. Hierbij spelen conjuncturele aspecten een rol. Maar ook de aanbod- en vraagzijde van de markt zijn factoren van belang. Er staan voor de komende jaren aanzienlijke aantallen grondgebonden woningen en appartementen geprogrammeerd. Daarnaast staat ook een forse verkoop van bedrijventerreinen (vanaf 2022), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd.

Beheersmaatregelen:
Concurrerende plannen, binnen of buiten de gemeentegrenzen, maken een zorgvuldige keuze en afweging ten aanzien van het te realiseren programma en timing relevant. Daartoe gaan wij zo vroeg mogelijk afspraken maken met de marktpartijen/andere overheden, en stemmen we prioritering van projecten binnen Nijmegen af.

Kosten
Aan de kostenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:
- Extra kosten i.v.m. nieuw aanbestedingsbeleid.
- Mogelijke kosten i.v.m. planschadeclaims.
- Hogere verwervingskosten.

Daarnaast zijn er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, meerkosten voor het klimaat adaptief maken van de watersingels en een mogelijke meerkosten voor nutsvoorzieningen.

Beheersmaatregelen:
- Over de extra kosten i.v.m. het aanbestedingsbeleid gaan we intern in overleg met de betrokken beleidsafdelingen om de voorwaarden aan te passen.
- In de planuitwerkingen zullen we zo goed mogelijk in gesprek gaan met de omgeving om mogelijke claims te voorkomen.
- We zijn of gaan nog in onderhandelingen met de diverse eigenaren. Daarin zullen we opties bespreken als voortgezet gebruik of andere contractvoorwaarden die mogelijke leiden tot lagere verwervingskosten.

Opbrengsten
Aan de opbrengstenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:
- De opgestelde stedenbouwkundige plannen zijn realiseerbaar, maar behoorlijk verdicht en met een hoog aandeel uitgeefbaar gebied. Het risico bestaat, dat het uit te geven gebied van de deelgebieden in de praktijk lager uitvalt dan in de grondexploitatie is opgenomen.
- Er is een risico dat Ressen fase 1 niet gerealiseerd kan worden vanwege het niet succesvol kunnen doorlopen van de noodzakelijke procedures.

- Er is een positief risico (kans) dat de opbrengsten voor woningbouw hoger uitvallen door de afromingclausule die in de contracten zijn opgenomen.

Daarnaast zijn er nog kleinere risico's o.a. op het gebied van archeologische belemmeringen (Zuiderveld), verkeer (Hof van Holland, Woenderskamp, Broodkorf) en (overige) lagere opbrengsten en bijdragen.

Beheersmaatregelen:

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de m^2 uitgeefbaar als uitgangspunt hanteren. Indien dit niet mogelijk is zullen we samen met de marktpartijen op zoek gaan naar andere plannen met een vergelijkbaar nettoresultaat (kosten minus opbrengsten).
- Vroegtijdige inventarisatie van mogelijke bezwaren en toetsen van vergelijkbare trajecten in Nederland.
- Continueren van het opnemen van de afromingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.

Totaal risico Waalsprong **€ 28,9 miljoen**

Waalfront

De GREX Waalfront 2020 kent als eindresultaat een tekort van - € 26,8 miljoen NCW per 31-12-2020 (looptijd tot en met medio 2029). Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel van Waalfront kent een hoogte van € 3,6 miljoen en is afgenomen t.o.v. de Stadsbegroting 2021-2024 met € 0,7 miljoen (was € 4,3 miljoen).
Het risico Waalfront is opgebouwd uit twee delen. Een deel wat bestaat uit het gezamenlijk risico, gedragen door BPD en gemeente Nijmegen, en een deel wat alleen gedragen wordt door de gemeente Nijmegen. De € 3,6 miljoen bevat de beide gemeentelijke bestanddelen.

Fasering

een vertraging in de doorlooptijd, waardoor verkoopopbrengsten en OZB bijdragen later ingerekend kunnen worden.

Kosten

-er dient nog onroerend goed verworven te worden, door de strategische positie kan dit tot hogere verwervingskosten leiden.
-hogere civieltechnische kosten door o.a. krapte op de markt (hogere GWW prijzen) en complexiteit van de uit te voeren werkzaamheden (o.m. waterkering/kade en brug haven).

Opbrengsten

- lagere verkoopopbrengsten. Er vindt nog een verdere uitwerking van het woningbouwprogramma plaats in Waalfront en dat geldt ook voor de verdiepte parkeergarage. Beide hebben grote invloed op de grondopbrengsten en vormen daarom een risico. Daarnaast hebben we te maken met hogere bouwkosten voor de woningen en risicomijding ontwikkelaars.
- lagere OZB inkomsten door vertraging uitgifte.

In de GREX 2020 is een aantal voorzieningen opgenomen voor de te lopen risico's. Deze voorzieningen zijn verwerkt in de risicoreservering voor het gezamenlijke deel waardoor de reservering voor de gezamenlijke risico's naar beneden bijgesteld is.

Risicodeel alleen gedragen door gemeente Nijmegen:

-te verwerven subsidies. In de GREX 2020 staat een gefaseerde post nog te verwerven subsidies opgenomen ter dekking van de kosten. De gemeente Nijmegen is verantwoordelijk dit bedrag binnen te halen bij externe partijen, met behulp van BPD. Indien deze verwerving in een bepaalde fase niet lukt zal de gemeente Nijmegen het geraamde bedrag in de GREX, aanvullen.

Totaal risico Waalfront (gemeentelijk aandeel) **€ 3,6 miljoen**

Onderwijshuisvesting

De planexploitatie Onderwijshuisvesting (G760-780) bevat een 25-tal deelprojecten verdeeld over het grondgebied van Nijmegen. Het gaat om locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting wordt gerealiseerd of waar (oude) onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna herontwikkeling kan plaatsvinden. Een en ander conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting.
Deze beoordeling van de risico's zal geschieden op het niveau van de totaalexploitatie, dus niet per deellocatie; in toelichtende zin zal - indien van toepassing - locatieduiding (deelgebied) plaats hebben.
Uitgangspunt is de gemeentelijke planexploitatie Onderwijshuisvesting G760-780 herziening (VGP) januari 2021.

In vergelijking met het risicoprofiel zoals dat is gepresenteerd bij VGP januari 2020 (€ 2,7 mln), is het totale risico nu iets hoger uitgevallen (€ 2,8 mln). Dit komt onder meer doordat het risico op lagere grondopbrengsten op de herontwikkelingslocaties (zonder Bergendalseweg) iets hoger wordt ingeschat. Dit houdt verband met de in de planexploitatie steeds hoger ingeschatte grondopbrengsten (oververhitte woningmarkt) en op termijn mogelijk minder gunstige marktomstandigheden (werkloosheid, corona).

Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2021.

Fasering

- Door verschillende factoren is er kans dat grondopbrengsten van de herontwikkelingslocaties later worden ontvangen.

Beheersmaatregelen:

- Heldere beleidsafspraken, marktontwikkelingen volgen, ander programma/herbestemmen als mogelijk en hergebruik/verhuur bestaand vastgoed.

Kosten

Aan de kostenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Kristallis/Pluryn betalen niet de (volledige) boekwaarde voor locatie Hatertseweg 400;
- Archeologie/NGE (niet gesprongen explosieven);
- Asbest en tijdelijk beheer van panden

Beheersmaatregelen:

- Overleg met afdeling Onderwijs en schoolbestuur Kristallis;
- Steeds tijdig onderzoek archeologie/NGE; monitoren Rijksregeling NGE;
- Steeds tijdig asbestonderzoek. Heldere (tijdelijk) beheer beheerafspraken aan de voorkant.

Opbrengsten

Aan de opbrengstenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Lagere grondopbrengsten Berg en Dalseweg 295;
- Lagere grondopbrengsten resterende (11) herontwikkelingslocaties.

Beheersmaatregelen:

- Verkooptraject wordt uitgewerkt met 1 marktpartij;
- Heldere beleidsafspraken, marktontwikkelingen volgen en ander programma/herbestemmen als mogelijk en hergebruik/verhuur.

Totaal risico Onderwijshuisvesting **€ 2,8 miljoen**

Parkeervoorziening Oude Stad en woningbouw

Dit project omvat de realisatie van plusminus 200 woningen tot een hoogte van 70m (sociaal en middeldure huur). Boven de 70m is er eventueel nog de mogelijkheid om vrije sector woningen toe te voegen. Daarnaast komt er circa 2.100 m2 commerciële ruimte en 573 openbare parkeerplaatsen (raadsbesluit 28 oktober 2020).

Voor het realiseren van de woontoren en gebouwde parkeervoorziening heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. In 2021 start het aanbestedingstraject. De planexploitatie is al een tijd geleden vastgesteld, op 16 december 2009. In het huidige VGP is de grondexploitatie herzien. Het uitgangspunt is het woonprogramma zoals ingediend bij de aanvraag voor middelen vanuit de Woningbouw Impuls gelden. Daarnaast is een openbare parkeergarage opgenomen van 573 parkeerplekken..

Dit project kent een aantal kansen en risico's. Deze zijn verwerkt in een risicoanalyse. Het totale risicoprofiel komt uit op € 1,50 mln. In het vorige VGP was het risicoprofiel € 2,1 mln. Het risicoprofiel is afgenomen door de herziening van de planexploitatie. Er is nu meer duidelijkheid over de openbare parkeergarage en het woningbouwprogramma.

Hieronder staan een aantal risico's die behoren bij de huidige planexploitatie:

Kosten
Aan kostenkant zijn de belangrijkste financiële risico's:

- Bodemrisico's (archeologie en niet-gesprongen explosieven)
  Beheersmaatregel: onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van bodemrisico's

- Onzekerheid omtrent inrichting openbaar gebied en grondopbrengsten irt nog uit te voeren tender
  Beheersmaatregel: bij het opstellen van het programma van eisen voor de tender de financiële consequenties monitoren en meewegen in keuze eisen op te nemen in tender

Opbrengsten

- Verantwoording subsidie Woningbouwimpuls (WBI)

Beheersmaatregel: vertaling van de WBI-aanvraag naar de diverse exploitaties aanpassen als er meer duidelijkheid is over de beschikking en verantwoordingsvoorwaarden.

Totaal risico Parkeervoorziening Oude Stad en woningbouw **€ 1,5 miljoen**

Bijlagen

Hoe werkt de grondexploitatie financieel?

De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit een saldo van kosten en opbrengsten (beschouwd vanuit de gemeente). Het saldo van de kosten en de opbrengsten per locatie is het resultaat van een grondexploitatie. Dit saldo kan zowel positief zijn (opbrengsten hoger dan de kosten), alsook negatief zijn (opbrengsten lager dan de kosten).

Tot de kosten van de grondexploitatie kunnen worden gerekend (o.a.) de kosten van verwerving van gronden en eventuele opstallen in het plangebied, de kosten van het ontwerp, de kosten van milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek, de kosten van bodemsanering, ophogen en andere grondwerken, de kosten van aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groenvoorzieningen, de kosten van de aanleg van nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen, de kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat en de kosten van planschade. En aangezien de kosten van de gemeentelijke grondexploitatie vaak vele jaren voor de opbrengsten uitgaan, komen ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer voor rekening van de gemeente.

De inkomsten uit gronduitgifte gelden als de belangrijkste bron van opbrengsten van de grondexploitatie. Andere bronnen van opbrengsten zijn subsidies en bijdragen van derden.

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie is de risicoparagraaf. We weten van te voren al dat de einduitkomst die in de grondexploitatie wordt gepresenteerd nooit de werkelijke einduitkomst zal zijn. Er zijn vele factoren die het eindresultaat kunnen beïnvloeden.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten vanaf 2004 bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. In deze paragraaf die de raad vaststelt, moet het college bij de begroting expliciet aangeven wat het te voeren grondbeleid in het komende jaar zal zijn en tevens legt zij verantwoording af over het gevoerde grondbeleid van het afgelopen begrotingsjaar. In 2016 is een wijziging doorgevoerd in het BBV waardoor de categorie ‘Niet in exploitatie genomen gronden’ is komen te vervallen. Er wordt een strikter onderscheid gemaakt in gronden die in exploitatie zijn genomen en overige gronden en terreinen.

In het BBV worden eisen gesteld aan de grondexploitaties en de informatie die hierover aan de gemeenteraad moeten worden verstrekt. Het gaat daarbij om het volgende:

- Planexploitaties worden door de raad vastgesteld. Dit in verband met het budgetrecht van de gemeenteraad. Het gaat daarbij niet alleen over de inhoud van het planexploitatie, maar ook over de jaarschijven. Met de vaststelling van de jaarschijven door de gemeenteraad kunnen uitgaven ter uitvoering van de planexploitaties op een rechtmatige wijze geschieden. Een overschrijding van een jaarschijf leidt tot onrechtmatigheid en moet daarmee verklaard/toegelicht worden.

- Jaarlijks moet een herziening van de planexploitaties plaatsvinden. Hierover is het volgende opgenomen: *“… een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld…”* (zogenaamde stellige uitspraak).

Verwachte nadelige financiële resultaten worden door middel van het vormen van een voorziening via de Winst- en Verliesrekening, op basis van contante waarde ten laste van de saldireserve gebracht. Verwachte positieve resultaten worden genomen bij het afsluiten van de planexploitaties. Tussentijdse winstneming wordt toegepast conform de richtlijn BBV (% gerealiseerde kosten x % gerealiseerde opbrengsten x winstverwachting).

Strategische gronden

Binnen de regels van de BBV zijn er geen strategische gronden meer, dit zijn de zogenaamde 'niet in exploitatie genomen gronden' afgekort NIEGG's. Alle gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van de planexploitatie, worden gezien als grond met een vaste bestemming en worden verantwoord onder de materiële vaste activa.

Trefwoordenregister

Afkortingenlijst

BBV	Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
BV	Besloten vennootschap
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CV	Commanditaire vennootschap
ECB	Europsese Centrale Bank
Grex	Grondexploitatie(complex)
NIEGG	Niet in exploitatie genomen gronden
NV	Naamloze vennootschap
P&C	Planning- en control
PPS	Publiek private samenwerking
Vpb	Vennootschapsbelasting
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Begrippenlijst

Actief grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en dan verkoopt aan een ontwikkelaar. Zij kiest daarbij voor gehele of gedeeltelijke overname van het economisch risico op de grondexploitatie.
Anterieure overeenkomst	Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
Bouwclaim	Hierbij draagt een marktpartij zijn gronden over aan de gemeente in ruil voor een claim op de toekomstige bouwrijpe grond. Daarbij wordt op het moment van verkoop van de grond aan de gemeente de methode van prijsbepaling bij de afname van de bouwrijpe grond van de gemeente vastgelegd.
Bouwrijp maken	Grond geschikt maken voor ontwikkeling door bodemsanering, ophogen en andere grondwerken.
Contante waarde	Een methode om alle kosten en opbrengsten met rente terug te rekenen tot een basisjaar.
Eindwaarde	De verwachte waarde van kosten en opbrengsten tot aan afronding van het project.
Faciliterend grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders.
Grondbeleid	De manier waarop de gemeente en andere spelers omgaan met grond waarop ontwikkeld wordt (van bestemming verandert)
Grondexploitatie	Raming van de kosten over de tijd voor het leveren van bouw- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de grond.
Part. opdrachtgeverschap	Particulieren kopen een kavel en bouwen volgens hun eigen ontwerp en kiezen zelf de bouwende partij.
Perifere/grootschalige	Is detailhandel op locaties buiten de reguliere detailhandel winkelcentrum (aan de rand van de stad of perifeer gelegen.
Woonrijp maken	Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen.

Actuele stukken en links

Omgevingsvisie:
https://www.vvg.nl/media/253/NL/documenten/original/Nijmegen.pdf

Nota grondbeleid

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ' Mix op maat'

Samenwerkingsagenda Wonen

Totaal overzicht grondexploitaties

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

G513 Neerbosscheweg 614 Bastionhotel

1. Kerninformatie

Bastionhotel wil het verouderde hotel aan de Neerbosscheweg vervangen door nieuwbouw die beter aansluit bij de huidige standaard voor dit soort hotels. De nieuwbouw is gedacht op het huidige parkeerterrein, zodat het huidige hotel grotendeels gehandhaafd kan blijven tijdens de bouw. Om te voldoen aan hun eigen (hogere) parkeernorm wil Bastion hotels aansluitend aan hun eigen perceel een strook gemeentegrond verwerven. Planexploitatie: vastgesteld 15 mei 2018; omzet € 143.260; resultaat: € 42.800,- (voordelig); oplevering 2019.

Verwachte oplevering project: eind 2020
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	**68 op verdiept maaiveld**
Bedrijvigheid	**85 hotelkamers**
Ontwikkelaar intern	**M. de Krijger**
extern	**Bastion hotels**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Eind 2019 zijn zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw verleend. Dit jaar heeft Bastion hotels aan de ODRN de laatste informatie aangeleverd om te kunnen starten met de bouw. De transactie van de grond zal nog dit jaar plaatsvinden. Daarmee kan de planexploitatie worden afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen			Verkopen	62.000	62.000
Bouw- & woonrijpmaken	2.000	2.000	Bijdrage ontwikkelaar	83.000	83.000
Plankosten incl. VTU	89.000	83.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging					
Totale kosten	**91.000**	**85.000**	**Totale opbrengsten**	**145.000**	**145.000**
Gerealiseerd tot datum	**75.000**	**85.000**	Gerealiseerd tot datum	**83.000**	**83.000**
Gerealiseerd in periode	**19.000**	**10.000**	Gerealiseerd in periode	**0**	**0**
Nog te realiseren	**16.000**	**0**	**Nog te realiseren**	**62.000**	**62.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 54.000,- Voordelig*
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 60.000,- Voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2018 € 19.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Toelichting verschillen
De post plankosten is naar beneden bijgesteld, omdat er minder kosten gemaakt zijn dan geraamd en de planexploitatie dit jaar wordt afgesloten.

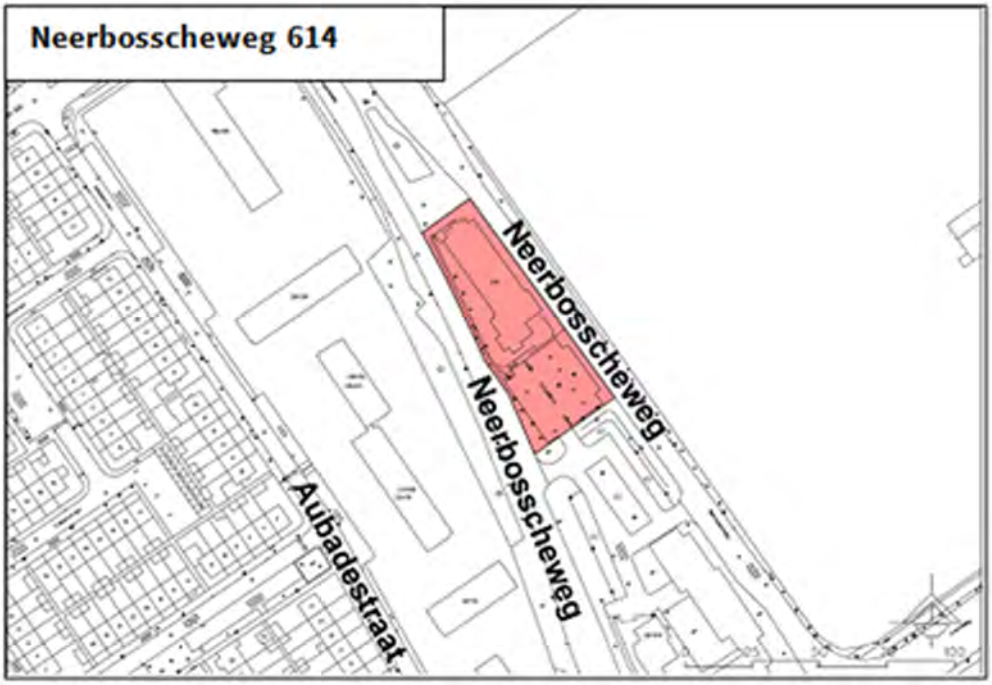
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G550 Nijmegen aardgasvrij

1. Kerninformatie

De opgave aardgasvrij Nijmegen is beschreven in het projectplan Aardgasvrij en het communicatie-en participatieplan die in december 2019 in de gemeenteraad unaniem zijn vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen zijn het opstellen van uitvoeringsplannen op wijkniveau in tenminste 4 wijken in samenspraak met de bewoners, corporaties en overige stakeholders, het uitvoeren van een gemeentebreed programma om woningen te verduurzamen en het uitvoeren van de BZK pilot Dukenburg waarbij een nieuw warmtenet wordt aangelegd van de ARN in Weurth naar tenminste 3000 woningen in Zwanenveld en Lankforst.
Planexploitatie: vastgesteld 8 juli 2020; omzet € 9.020.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2022.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**N.v.t.**
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met Firan BV worden gesprekken gevoerd voor de oprichting van Indigo 2 voor de realisatie van de aanleg van het transportnet naar Dukenburg. Met de corporaties worden gesprekken gevoerd voor de aansluiting van hun woningbezit in Zwanenveld en Lankforst op het warmtenet.
In de wijk Hengstdal is het eerste wijkwarmteplan samen met bewoners en stakeholders afgerond. In de wijken Bottendaal en Zwanenveld worden door de gebiedsregisseurs samen met hun projectteams en bewoners uitvoeringsplannen op wijkniveau opgesteld (voorheen wijkwarmteplannen).
Voor de Bomenbuurt in de wijk Hengstdal is subsidie ontvangen van het ministerie van BZK voor de pilot buurt energie systeem. Deze pilot is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, Alliander en woningcorporatie Woonwaarts.
De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af. Honderden particuliere bewoners maken gebruik van de Rijkssubsidieregeling RRE die we lokaal aanbieden door middel van energievouchers, energiescans etc.
Met de provincie wordt verkend of samenwerking in een provinciaal warmtebedrijf voordelen biedt. Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals aquathermie en ultradiepe geothermie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen			Bijdrage rijk	2.185.000	2.185.000
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage gemeente	6.665.000	6.665.000
Plankosten incl. VTU	9.014.000	8.959.000	Bijdrage provincie	172.000	172.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	8.000	63.000			
Totale kosten	**9.022.000**	**9.022.000**	**Totale opbrengsten**	**9.022.000**	**9.022.000**
Gerealiseerd tot datum	**641.000**	**1.667.000**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**0**
Gerealiseerd in periode	**0**	**1.026.000**	Gerealiseerd in periode	**0**	**635.000**
Nog te realiseren	**8.381.000**	**7.355.000**	**Nog te realiseren**	**9.022.000**	**8.387.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

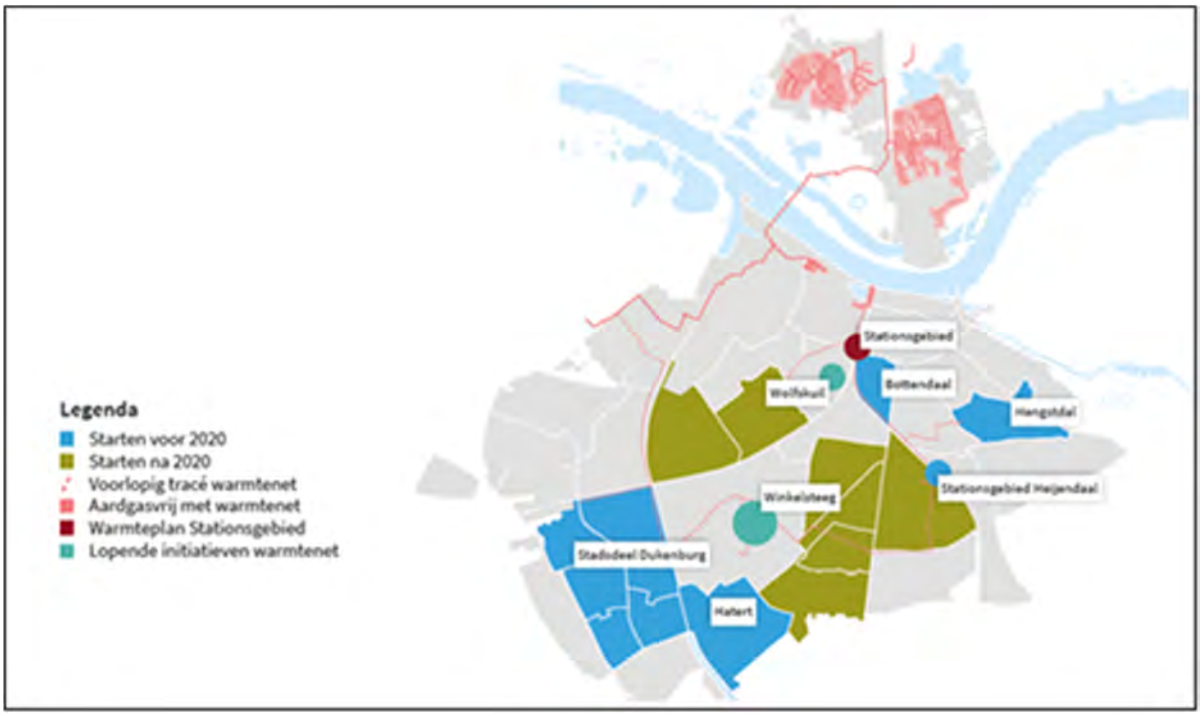
Risico's: De uitvoering van het projectplan kent vanwege de schaal en de complexiteit hoge ambtelijke uitvoeringskosten. Deze worden door het rijk deels gecompenseerd. Het investeringsniveau voor de realisatie van een warmtenet Dukenburg kent grote financiële risico's.

Beheersmaatregelen: De plankosten worden maandelijks gemonitord en in meerjarig perspectief sluitend gemaakt overeenkomstig de beschikbare gemeentelijke en rijksmiddelen. In de businesscase voor het warmtenet worden alle gevoeligheden geanalyseerd en de risico's waar mogelijk beheerst. Besluitvorming en verantwoording vindt plaats in de gemeenteraad.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Woningbouwprojecten

G109 Nw Maldenborgh (zorgcentrum), Malderburchtstraat

1. Kerninformatie

Ontwikkeling in fasen van Woonpark Malderborgh en daaromheen gelegen gebied.

Planexploitatie vastgesteld: 14 maart 2006, omzet: € 1.597.000,-; resultaat: € 601.000,- (voordelig); oplevering: 31-12-2009 (oorspronkelijk).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**131 wooneenheden**
Parkeren	**Ondergronds op eigen terrein/bezoekers aan overzijde Malderburchtstraat**
Openbare ruimte	**3.400 m²**
Opp. plangebied	**45.000 m²**
Ontwikkelaar intern	**M. van Gerwen**
extern	**BAM**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het laatste woongebouw in woonpark Malderborgh (de Lelie) is eind 2020 opgeleverd. De eindoplevering van de resterende openbare ruimte volgt naar verwachting begin 2021. De planexploitatie wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	7.000	7.000	Verkopen	720.000	720.000
Bouw- en woonrijpmaken	242.000	242.000	Subsidie	663.000	663.000
Plankosten incl. VTU	780.0000	780.000	Bijdrage ontwikkelaar	377.000	377.000
Overige	246.000	246.000	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	-190.000	-190.000			
Totale kosten	**1.085.000**	**1.085.000**	**Totale opbrengsten**	**1.760.000**	**1.760.000**
Gerealiseerd tot datum	1.062.000	1.074.000	Gerealiseerd tot datum	1.760.000	1.760.000
Gerealiseerd in periode	14.000	12.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	23.000	11.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	675.000,-	voordelig*
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	675.000,-	voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2007 € 500.000,- en eind 2011 € 175.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het voordelig planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

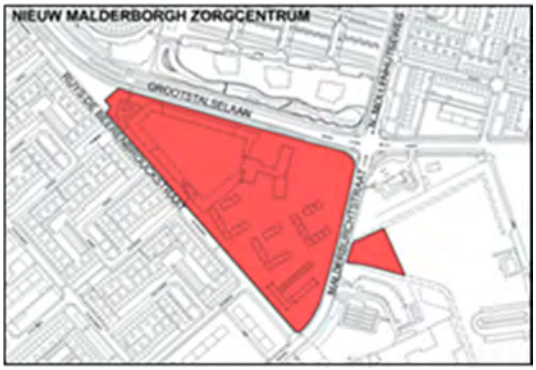
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

De planexploitatie af te sluiten.

7. Plangebied







G135 Neboklooster achterterrein

1. Kerninformatie

Woningbouwontwikkeling op de voormalige sportvelden van het Neboklooster, deels ter vervanging van de huidige bouwmogelijkheid direct tegen het monumentale kloostercomplex aan.

Planexploitatie vastgesteld: 25 november 2014, omzet: € 140.000,-; resultaat: € 0,-; oplevering: 31-12-2017 (oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**30 grondgebonden woningen**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Opp. plangebied	**117.160 m²**
Ontwikkelaar intern	**M. van Gerwen**
extern	**Beleggings- en Beheersmaatschappij Dornick BV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De bijdrage voor de natuurcompensatie zal worden ingezet binnen het programma Duurzaamheid voor de aankoop van een perceel van Staatsbosbeheer. Deze aankoop zal naar verwachting eind 2020 of begin 2021 plaatsvinden. Het is nog niet bekend wanneer de ontwikkelaar het plan daadwerkelijk gaat realiseren.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Plankosten incl. VTU	164.0000	164.000	Bijdrage ontwikkelaar	339.000	339.000
Overige	193.000	193.000			
Rente en kostenstijging	-1.000	-1.000			
Totale kosten	**356.000**	**356.000**	**Totale opbrengsten**	**339.000**	**339.000**
Gerealiseerd tot datum	143.000	141.000	Gerealiseerd tot datum	339.000	339.000
Gerealiseerd in periode	9.000	-2.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	213.000	215.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 17.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 17.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 16.597,= ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Toelichting verschillen
Het nadelig planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen

7. Plangebied



G143 Vossenlaan 44

1. Kerninformatie

Eind 2015 is een koopovereenkomst gesloten voor de oude locatie van het ROC aan de Vossenlaan. Insteek is dat er woningbouw wordt gerealiseerd. Het exacte programma is nog onderwerp van studie. Zodra het programma vaststaat en er een gedragen ontwerp voorligt, zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.
Planexploitatie: vastgesteld 29 maart 2017; omzet € 4.048.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2021.

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Nog niet bekend, naar verwachting circa 140**
Parkeren	**Er wordt parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd conform de geldende parkeernorm**
Ontwikkelaar intern	**M. de Krijger**
extern	**Woonfront Vossenlaan Nijmegen BV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De koper heeft het plan in december 2019 voorgelegd aan de omwonenden. Naar aanleiding van de vele reacties uit de buurt zijn de plannen een aantal keer aangepast. De bezwaren van de buurt zijn ondanks deze aanpassingen slechts gedeeltelijk weggenomen, maar de plannen voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt in de koopovereenkomst en aan de kaders zoals vastgelegd door de raad. De voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is na de zomervakantie gestart. De raad is hier in juli 2020 over geïnformeerd met een brief van het college. Deze brief is in september 2020 besproken in een kamerronde. De aangepaste plannen zijn in oktober 2020 voorgelegd aan de commissie beeldkwaliteit.
Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2021 ter visie gelegd. Door het doorlopen proces rond de participatie is dit ongeveer een jaar later dan bij de laatste VGP-rapportage was verwacht.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen	3.355.000	3.355.000	Verkopen	3.500.000	3.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	276.000	461.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	116.000	217.000	Huuropbrengsten	211.000	191.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	15.000	15.000			
Totale kosten	**3.762.000**	**4.048.000**	**Totale opbrengsten**	**3.711.000**	**3.691.000**
Gerealiseerd tot datum	**3.652.000**	**3.765.000**	Gerealiseerd tot datum	**191.000**	**191.000**
Gerealiseerd in periode	**166.000**	**113.000**	Gerealiseerd in periode	**77.000**	**0**
Nog te realiseren	**109.000**	**283.000**	**Nog te realiseren**	**3.520.000**	**3.500.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 51.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 350.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 349.998,= ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
De exploitatie- en beheerskosten (onder de post bouw- en woonrijp maken) nemen toe met € 185.00, omdat de exploitatieperiode is verlengd met een jaar. Ook nemen de plankosten toe met € 101.000, omdat de exploitatieperiode is verlengd en omdat er extra kosten zijn gemaakt in verband met communicatie met/in de buurt. Daarnaast is € 20.000 minder huur ontvangen dan in 2019 geprognosticeerd.

5. Risico(beheersing)

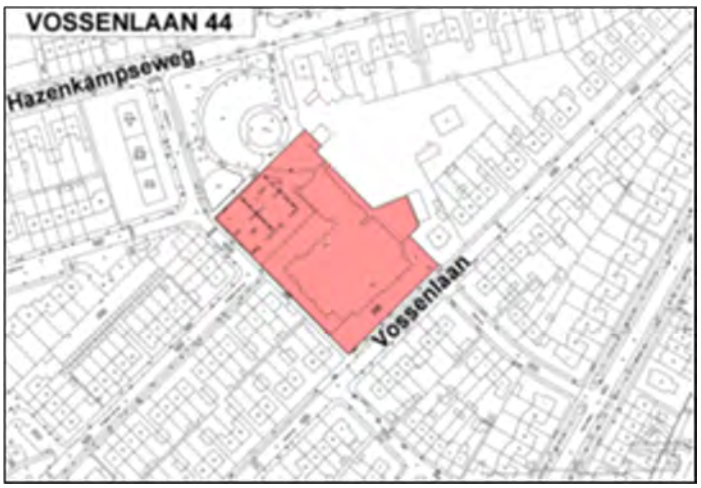
Risico's: Het woningbouwprogramma ligt nog niet vast. Het plankostenbudget is te laag.
De exploitatieperiode moet nogmaals worden verlengd als gevolg van een bezwarenprocedure.

Beheersmaatregelen: tijdelijke verhuur van (delen) van het gebouw. Plankosten zo laag mogelijk houden.
Zorgvuldige communicatie met de omwonenden tijdens de bestemmingsplanprocedure.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G144 Kinderdorp Neerbosch

1. Kerninformatie

Het gaat hier om de samenwerking tussen Plegt Vos (voorheen Neerbosch C.V.), en de gemeente.
Deze planexploitatie bevat de kosten voor de aankoop, de bestemmingsplanherziening van het plangebied Kinderdorp Neerbosch en de herstructurering van het openbaar gebied.
De aanleg van een snelfietsroute is voltooid. Ook is door de aankoop van de Lindenhoutstichting de gymnastiekvoorziening voor Kristallis veilig gesteld.
Het realiseren van circa 16 woningbouwkavels en 10.000 m2 bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt na bestemmingsplanwijzigingen.
Planexploitatie : vastgesteld 12 april 2017, omzet: 2.626.000,-; resultaat: 158.000- (voordelig); oplevering: 2022.

Verwachte oplevering project: 2022
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**17**
Parkeren	**n.v.t.**
Bedrijvigheid	**10.000 m2**
Openbare ruimte	**3,4 ha.**
Opp. plangebied	**24,6 ha.**
Ontwikkelaar intern	**H. van der Linden**
extern	**Neerbosch CV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van 17 grondgebonden woningen en 10.000m2 bedrijvigheid is in voorbereiding. De onderzoeken naar o.a. bodem, geluid en geur zijn afgerond. De boomeffectrapportage en de onderzoeken naar aanpassing van de openbare ruimte worden uitgewerkt, zodat de bestemmingsplannen binnenkort in procedure kunnen worden gebracht. Een bestemmingsplan dat de woningbouw mogelijk maakt en een bestemmingsplan waarbij het oude fietspad, dat zijn functie is verloren door de aanleg van de snelfietsroute, kan worden omgezet naar bedrijventerrein waardoor de kavels van Mercedes en Volvo kunnen worden vergroot.

De sportzaal is nog in gebruik bij Kristallis. Dit zal in afwachting van de keuzes met betrekking tot de huisvestingsvraagstukken van Kristallis voorlopig nog zo blijven. De looptijd van de exploitatie is door de nodige onderzoeken en de uitbreiding van het exploitatiegebied met 2 jaar verlengd. Ook wordt onderzocht of de gemeente de samenwerking met Plegt Vos door het uitkopen van Plegt Vos kan beëindigen. Conform de overeenkomst moeten beide percelen zo spoedig mogelijk worden bestemd en verkocht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	654.000	654.000	Verkopen	2.288.000	2.164.000
Civiel	1.346.000	940.000	Bijdrage ontwikkelaar	209.000	209.000
Plankosten incl. VTU	603.000	772.000	Huuropbrengsten	15.000	11.000
Overige	0	0	Overige (bijdragen)	273.000	80.000
Rente en kostenstijging	23.000	6.000			
Totale kosten	**2.626.000**	**2.372.000**	**Totale opbrengsten**	**2.785.000**	**2.464.000**
Gerealiseerd tot datum	**1.627.000**	**1.712.000**	Gerealiseerd tot datum	**243.000**	**280.000**
Gerealiseerd in periode	**262.000**	**85.000**	Gerealiseerd in periode	**4.000**	**37.000**
Nog te realiseren	**999.000**	**660.000**	**Nog te realiseren**	**2.542.000**	**2.184.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€ 158.000,-	voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€ 92.000,-	voordelig

Toelichting verschillen
De belangrijkste verschillen zijn een toename van de plankosten onder andere door de hoeveelheid onderzoeken op deze ruimtelijk complexe locatie en daardoor ook een langere looptijd en dus meer algemene kosten. Daartegen over staat een afname van de civiele kosten. Onder andere de kosten voor het bouwrijp maken van de uitbreiding van de percelen voor Volvo en Mercedes vallen mee. Een deel van het terrein kan niet worden verkocht door de aanwezigheid van waterberging en leidingen. Hierdoor zijn ook de opbrengsten lager geworden

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
woningen		0	10
Bedrijventerrein (ha)		0	0,6

Toelichting uitgifte cijfers
Percelen kunnen pas worden verkocht na bestemmingswijziging. Afzet is deels gegarandeerd door een koopovereenkomst(en). Interesse in woningen in Kinderdorp is groot gezien belangstelling bij laatste verkoop.

5. Risico(beheersing)

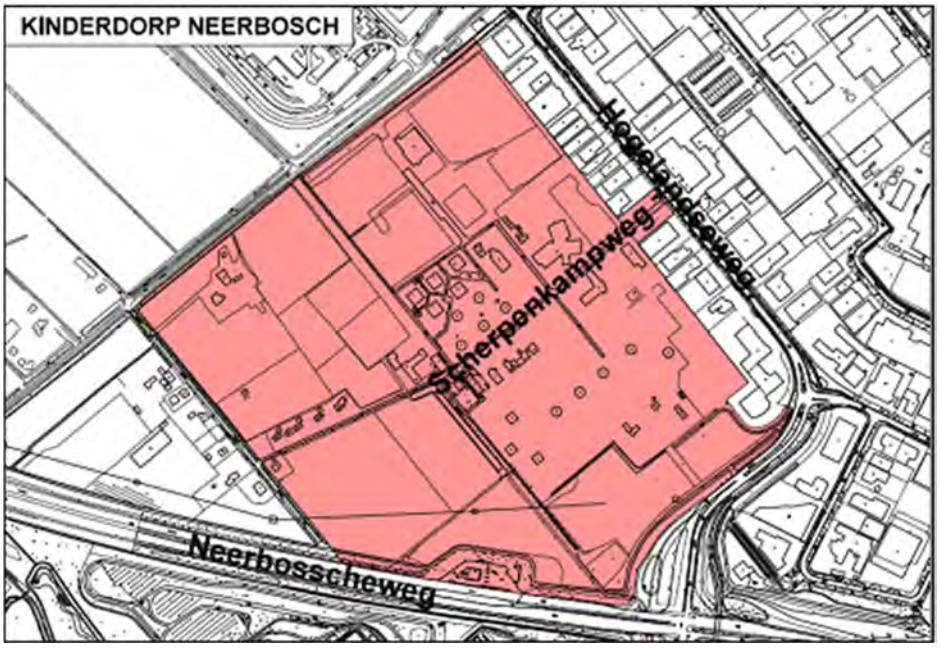
De voorbereiding en vaststelling van het beoogde bestemmingsplan loopt al enige tijd. De waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat de betreffende woningen / kavels verkocht kunnen worden.

De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein wordt nog nader onderzocht. Indien blijkt dat ontsluiting geen reële optie is kan er geen invulling worden gegeven aan de gemaakte afspraken.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G145 Dorpsstraat 92-118

1. Kerninformatie

Een aantal percelen van de voormalige strategische gronden nabij de Dorpsstraat zijn samengevoegd in deze planexploitatie. De bestaande woningen en een kavel aan de Dorpsstraat worden verkocht. De overige 9 kavels zullen worden verkocht voor particuliere bouw. Het bestemmingsplan staat woningbouw toe.

Planexploitatie vastgesteld: 15 november 2017; omzet: € 2.330.000,-; resultaat: € 47.942,- (voordelig); oplevering: 31-12-2020 (oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**10 kavels**
Parkeren	**Deels openbaar en deels op eigen terrein**
Openbare ruimte	**1.366 m²**
Opp. plangebied	**9.500 m²**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**Particulieren**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Gelet op de gesloten Woondeal en de Omgevingsvisie wordt er gewerkt aan het opstellen van een ambitiedocument Kanaalzone zuid. Nu de hoek Dorpsstraat-Neerbossche weg wordt gezien als een van de ‘stepping stones’ voor de grootschalige ontwikkeling van de Kanaalzone is er besloten om een pas op de plaats te maken.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	869.000	869.000	Verkopen	1.877.000	2.079.000
Bouw- en woonrijpmaken	996.000	993.000	Overige opbrengsten	1.043.000	1.043.000
Plankosten	727.0000	727.000			
Rente en kostenstijging	83.000	56.000			
Totale kosten	**2.675.000**	**2.645.000**	**Totale opbrengsten**	**2.921.000**	**3.122.000**
Gerealiseerd tot datum	1.347.000	1.403.000	Gerealiseerd tot datum	1.044.000	1.042.000
Gerealiseerd in periode	133.000	56.000	Gerealiseerd in periode	265.000	-2.000
Nog te realiseren	1.328.000	1.242.000	Nog te realiseren	1.877.000	2.080.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	246.000,-	voordelig*
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	477.000,-	voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2019 € 45.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
De opbrengstprognose is verbeterd op basis van een externe taxatie en gewijzigde rente en kostenstijging.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Kosten archeologie en opbrengstwaarde grond.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G146 Van Schuijlenburgweg vml HAN-locatie

1. Kerninformatie

Woningbouwontwikkeling op de voormalige HAN-locatie aan de Van Schuijlenburgweg. Het bouwplan van 62 sociale huurwoningen en 94 beleggershuurwoningen en/of koopwoningen is voorzien op eigen terrein en op een door de ontwikkelaar aan te kopen stuk grond van de gemeente aan de zuidoostkant van het project. Voor deze ontwikkeling is voor de gemeentelijke plankosten en de overdracht van de grond een anterieure overeenkomst gesloten.

Planexploitatie vastgesteld: 26 maart 2019; omzet: € 1.193.500,-; resultaat: € 844.000,- (voordelig); oplevering: 31-12-2022.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**146**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Openbare ruimte	**Nader te bepalen**
Opp. plangebied	**Ca. 35.000 m²**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**Klok Bouwontwikkeling**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Start bouw zal naar verwachting begin 2021 plaatsvinden (afhankelijk van onherroepelijke omgevingsvergunning).

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	1.193.000	1.193.000
Plankosten	276.0000	389.000			
Overige; bijdr aanleg OR	100.000	100.000			
Rente en kostenstijging	6.000	3.000			
Totale kosten	**382.000**	**492.000**	**Totale opbrengsten**	**1.193.000**	**1.193.000**
Gerealiseerd tot datum	213.000	243.000	Gerealiseerd tot datum	80.000	186.000
Gerealiseerd in periode	26.000	29.000	Gerealiseerd in periode	80.000	106.000
Nog te realiseren	169.000	249.000	Nog te realiseren	1.113.000	1.007.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	811.000,-	voordelig
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	701.000,-	voordelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Toelichting verschillen
Bijstelling raming plankosten als gevolg van plankosten aanleg en overdracht openbare ruimte.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G147 Bachstraat 29 eo

1. Kerninformatie

Realisatie van 21 levensloopgeschikte appartementen met een ontmoetingsruimte op het terrein van Burghouts aan de Bachstraat. Minimaal de woningen op de begane grond worden ingezet voor beschut wonen voor ouderen. Het hele terrein blijft particulier eigendom.

Planexploitatie vastgesteld: 16 april 2019, omzet: € 53.200,-; resultaat: € 0,- neutraal; oplevering: 31-12-2020(oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**21**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Opp. plangebied	**3.300 m²**
Ontwikkelaar intern	**M. van Gerwen**
extern	**Joep Burghouts Beheer BV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in oktober 2020 in procedure gebracht en zal naar verwachting in 2021 worden vastgesteld. De procedure voor een omgevingsvergunning moet nog starten. Na vergunningverlening kan het plan gerealiseerd worden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Plankosten	53.0000	53.000	Bijdrage ontwikkelaar	53.000	53.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**53.000**	**53.000**	**Totale opbrengsten**	**53.000**	**53.000**
Gerealiseerd tot datum	24.000	31.000	Gerealiseerd tot datum	47.000	47.000
Gerealiseerd in periode	24.000	7.000	Gerealiseerd in periode	47.000	0
Nog te realiseren	29.000	22.000	Nog te realiseren	6.000	6.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Toelichting verschillen
Het neutraal planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G148 St. Agnetenweg 25

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van St. Agnetenweg 25 (achterterrein). Voormalige loods aannemersbedrijf. Ontwikkeling van beschermd wonen (7 x 24 uur zorg) voor ouderen. Gronden in eigendom derden (KlokGroep). In mei 2020 is de anterieure overeenkomst getekend waarbij een planexploitatie opgesteld.

Planexploitatie vastgesteld: 2 juni 2020 (Collegebesluit 4.15/2020), omzet: € 114.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2020 (oorspronkelijk).
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**45 woningen/wooneenheden (appartementen)**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**Nvt**
Openbare ruimte	**Nvt**
Opp. plangebied	**Circa 4.669 m2**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**Klok Groep Bouw & Ontwikkeling BV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Na het opstellen van een ambitiedocument door de gemeente Nijmegen is gestart met de stedenbouwkundige invulling van deze locatie. In mei 2020 is vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is een start gemaakt met de voorbereiding op een herziening van het bestemmingsplan. Dit project wordt een transformatie van aannemersloods naar zorgwoningen. In het traject is vroegtijdig met bewoners gesproken waarna het plan door de ontwikkelaar-eigenaar is aangepast conform de wensen van bewoners. Desondanks blijft een aantal omwonenden zeer kritisch.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Plankosten incl. VTU	112.0000	114.000	Bijdrage ontwikkelaar	114.000	114.000
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	2.000	0			
Totale kosten	**114.000**	**114.000**	**Totale opbrengsten**	**114.000**	**114.000**
Gerealiseerd tot datum	41.000	67.000	Gerealiseerd tot datum	0	15.000
Gerealiseerd in periode	0	26.000	Gerealiseerd in periode	0	15.000
Nog te realiseren	73.000	47.000	Nog te realiseren	114.000	99.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Risico op meer plankosten door planologische procedure(s). Beheersmaatregel: strakke monitoring en sturing plankosten.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G149 Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van de Van Slichtenhorststraat 91-93 (Piushove). Gemeentelijk willen we dat het pand behouden blijft en hersteld wordt. Gronden en pand in eigendom derden (Claver Real Estate III B.V.). In april 2020 is de anterieure overeenkomst getekend waarbij een planexploitatie is opgesteld.

Planexploitatie vastgesteld: 31 maart 2020 (Collegebesluit 4.10), omzet: € 119.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2021.
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**50 woningen/wooneenheden (appartementen)**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	**2669 m2**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**Claver Real Estate III BV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De gemeente heeft eerder de wens geuit om het pand te behouden en te herstellen. Om de eigenaar tijd te geven een plan te ontwikkelen en ter voorkoming van tussentijdse leegstand is eerder een tijdelijke woonvergunning afgegeven voor 3 jaar die in 2020 zou aflopen. Deze is verlengd. De eigenaar heeft zijn eerste schetsontwerp vroegtijdig met omwonenden gedeeld en besproken. In april 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten. Bestemmingsplan herziening start in 2021.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Plankosten incl. VTU	119.000	119.000	Bijdrage ontwikkelaar	119.000	119.000
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**119.000**	**119.000**	**Totale opbrengsten**	**119.000**	**119.000**
Gerealiseerd tot datum	28.000	67.500	Gerealiseerd tot datum	0	59.000
Gerealiseerd in periode	0	39.500	Gerealiseerd in periode	0	59.500
Nog te realiseren	91.000	51.500	Nog te realiseren	119.000	59.500

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Risico op meer plankosten door planologische procedure(s). Beheersmaatregel: strakke monitoring en sturing plankosten.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Bedrijvigheidsprojecten

G601 Compaq

1. Kerninformatie

Door een terugkooprecht is het terrein van Compaq met het gebouwencomplex aan de Nieuwe Dukenburgseweg in bezit gekomen van de gemeente. Het gaat om totaal 10,3 ha. Delen ervan zijn in gebruik bij het regionaal werkbedrijf (gebouw circa 4 hectare) en de Brandweer (nieuwbouw 0,42 hectare.).

Vaststelling planexploitatie: 1ste vgp 1999; omzet: 5.462.000; resultaat: € 1.852.000.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2028

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**55.461 m2 bedrijven, 38.000 m2 kantoren**
Opp. plangebied	**10.2925 m2**
Ontwikkelaar intern	**E. van Petersen/L. Koridon**
extern	**n.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Omgevingsvisie, Woondeal en Winkelsteeg
In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2030 10.000 woningen en 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande stedelijk gebied. Eén van die gebieden is Kanaalzone -Zuid en meer specifiek Winkelsteeg. Winkelsteeg is bovendien onderdeel van de Woondeal waarvoor in november 2020 een subsidieaanvraag bij het Rijk is ingediend. Tevens is het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg gestart. Deze planexploitatie valt volledig in het beoogde transformatiegebied en zal in de loop van 2021 onderdeel gaan vormen van een nieuwe nog vast te stellen planexploitatie. G601 Nwe Dukenburgseweg Compaq (en G604 Knoop Winkelsteeg) wordt daarom in deze VGP vrijwel ongewijzigd en voor de laatste keer in de huidige vorm herzien.

Overige ontwikkelingen
In de Woondeal is de realisatie van tijdelijke woningbouw (15 jaar) om de woningnood in Nijmegen aan te pakken benoemd. De locatie Compaq is een van de gebieden die hiervoor op het oog is en die in het kader van de Woningbouwimpulsgelden bij het Rijk is ingediend voor subsidie. Ook vinden nu gesprekken plaats met corporaties en zorginstelling De Hulsen of en hoe bewoners van De Hulsen met het oog op de geplande nieuwbouw tijdelijk op deze locatie kunnen worden ondergebracht. In de loop van 2021 wordt meer duidelijkheid verwacht ten aanzien van deze ontwikkelingen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	12.247.000	12.247.000	Verkopen	16.169.000	16.169.000
Bouw- en woonrijpmaken	1.561.000	1.700.000	Huur, pachten	691.000	735.000
Plankosten incl. VTU	1.734.000	1.748.000	Rijkssubsidie	685.000	685.000
Rente en kostenstijging	3.568.000	3.551.000	Bijdrage ontwikkelaar	40.000	40.000
			Gemeente bijdrage	600.000	600.000
Totale kosten	**19.114.000**	**19.247.267**	**Totale opbrengsten**	**18.185.000**	**18.228.000**
Gerealiseerd tot datum	17.723.000	17.877.000	Gerealiseerd tot datum	11.574.000	11.618.000
Gerealiseerd in periode	51.000	151.000	Gerealiseerd in periode	44.000	43.000
Nog te realiseren	1.391.000	1.369.852	Nog te realiseren	6.611.000	6.611.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 929.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 1.019.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 869.731,= ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen
In deze exploitatie zijn (slechts) de actuele boekwaarden opgenomen en de geraamde kosten en opbrengsten uit de grex 2019 een jaar doorgeschoven in de tijd. Dit omdat in de loop van 2021 deze grex zal worden opgenomen in een nieuwe grex Winkelsteeg die het kader zal vormen voor transformatie van Winkelsteeg (zie ontwikkelingen). Per saldo is op eindwaarde het nadelig planresultaat met € 90.000,- verslechterd. Dit komt met name door opgelegde zakelijke lasten uit voorgaande jaren. Op contante waarde is het resultaat verslechterd van € 808.000,- naar € 869.000,- nadelig. Voor dit project is een bedrag van € 869.000,- als voorziening opgenomen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G604 Uitbreiding Philips Semi Conductors

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de realisatie van de locatie 'Fifty Two Degrees' (inclusief het Jonkerbosplein met muliticultureel centrum met moskee), het gemeentelijke deel van de Novio Tech Campus (NTC) en de realisatie van NS-Station Nijmegen-Goffert.

Vaststelling planexploitatie: 18 april 2012; omzet: 15 mln; resultaat: 0 (neutraal); oplevering 2018 (oorspronkelijk).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**820 parkeerplaatsen**
Bedrijvigheid	**37.446 m2**
Multicult. centrum	**7.110 m2**
Openbare ruimte	**44.000 m2**
Opp. plangebied	**84.000 m2**
Ontwikkelaar intern	**E. van Petersen/L. Koridon/M. van Gerwen**
extern	**Fifty Two Degrees CV, NXP, Stadsregio Arnhem-Nijmegen, Provincie Gelderland, Kadans Vastgoed, PPM Oost, Oost NV en moskeebestuur**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Omgevingsvisie, Woondeal en Winkelsteeg
In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2030 10.000 woningen en 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande stedelijk gebied. Eén van die gebieden is Kanaalzone-Zuid en meer specifiek Winkelsteeg. Winkelsteeg is bovendien onderdeel van de Woondeal waarvoor in november 2020 een subsidieaanvraag bij het Rijk is ingediend. Tevens is het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg gestart. Deze planexploitatie valt volledig in het beoogde transformatiegebied en zal in de loop van 2021 onderdeel gaan vormen van een nieuwe nog vast te stellen planexploitatie. G604 Knoop Winkelsteeg wordt daarom in deze VGP vrijwel ongewijzigd en voor de laatste keer in de huidige vorm herzien.

Overige ontwikkelingen
Het deelproject Station Goffert Nijmegen is in 2017 afgerond.

In 2019 is de grondovereenkomst met de islamitische Stichting Nederland (ISN) gesloten voor nieuwbouw van de Eyup Sultan Moskee op een deel van het parkeerterrein aan het Jonkerbosplein. Door de hiervoor geschetste ontwikkelingen is een nieuwe situatie ontstaan. Er vindt daarom overleg plaats tussen de betrokken partijen over een goede inpassing van de moskee in de transformatie van Winkelsteeg.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Novio Tech Campus heeft Twijnstra en Gudde in 2020 een stappenplan gemaakt voor de verdere campus-ontwikkeling. Deze zal wordt meegenomen in de nieuwe transformatieplannen. Voor het tankstation gelegen aan de Neerbosscheweg (NTC-zijde) is de erfpachtovereenkomst in 2020 afgelopen en niet verlengd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	5.076.000	5.076.000	Verkopen	8.833.000	8.833.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.254.000	4.254.000	Bijdrage Mobiliteit	450.000	450.000
Plankosten incl. VTU	3.637.000	3.637.000	Huuropbrengsten	15.000	15.000
Overige	134.000	134.000	Subsidies	4.798.000	4.798.000
Rente en kostenstijging	-1.016.000	-1.034.000	Diverse opbrengsten	378.000	384.000
Totale kosten	**12.085.000**	**12.067.000**	**Totale opbrengsten**	**14.474.000**	**14.480.000**
Gerealiseerd tot datum	9.783.000	9.932.000	Gerealiseerd tot datum	11.412.000	11.419.000
Gerealiseerd in periode	326.000	149.000	Gerealiseerd in periode	0	7.000
Nog te realiseren	2.302.000	2.135.000	Nog te realiseren	3.062.000	3.061.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 2.388.000,- voordelig *
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 2.413.000,- voordelig *

* Van dit resultaat is eind 2017 een bedrag van € 1.200.000,- en eind 2018 een bedrag van € 140.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
In deze exploitatie zijn (slechts) de actuele boekwaarden opgenomen en de geraamde kosten en opbrengsten uit de grex 2019 een jaar doorgeschoven in de tijd. Dit omdat in de loop van 2021 deze grex zal worden opgenomen in een nieuwe grex Winkelsteeg die het kader zal vormen voor transformatie van Winkelsteeg (zie ontwikkelingen). Per saldo is het voordelige planresultaat met € 25.000,- toegenomen. Dit komt met name door lagere rente en kostenstijging.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G609 Microweg Synton

1. Kerninformatie

Het project bevat de ontwikkeling van een groene campus door Byondis (voorheen Synton) op het industrieterrein aan de Microweg. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt onder meer openbare ruimte verkocht aan Byondis.

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Openbare ruimte	**Deel openbare ruimte wordt verkocht aan Synthon**
Opp. plangebied	**Verkocht wordt 18.595 m2**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**Synthon (bedrijf actief in de farmaceutische industrie)**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Synthon geeft uitvoering aan de Campusontwikkleing aan de Microweg. Het bestemmingsplan daarvoor is al aangepast. Over de aankoop van de openbare ruimte is in 2019 overeenstemming bereikt en in een overeenkomst vastgelegd.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	15.000	15.000	Verkopen	1.416.000	1.416.000
Bouw- & woonrijpmaken	72.000	222.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	937.000	953.000	Huuropbrengsten	69.000	69.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	23.000	22.000			
Totale kosten	**1.047.000**	**1.213.000**	**Totale opbrengsten**	**1.485.000**	**1.485.000**
Gerealiseerd tot datum	876.000	942.000	Gerealiseerd tot datum	69.000	1.485.000
Gerealiseerd in periode	234.000	42.000	Gerealiseerd in periode		1.416.000
Nog te realiseren	**171.000**	**271.000**	**Nog te realiseren**	**1.416.000**	

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 438.000,- voordelig*
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 272.000,- voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2019 € 378.523,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd en is eind 2020 € 151.380,- teruggeboekt.

Toelichting verschillen
De post bouw- en woonrijp maken zijn vorig jaar te laag geraamd en nu naar boven bijgesteld.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	Uitgegeven in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Grondverkoop Synthon	25.162 m^2	25.162 m^2	n.v.t.

Toelichting uitgifte cijfers
Niet van toepassing

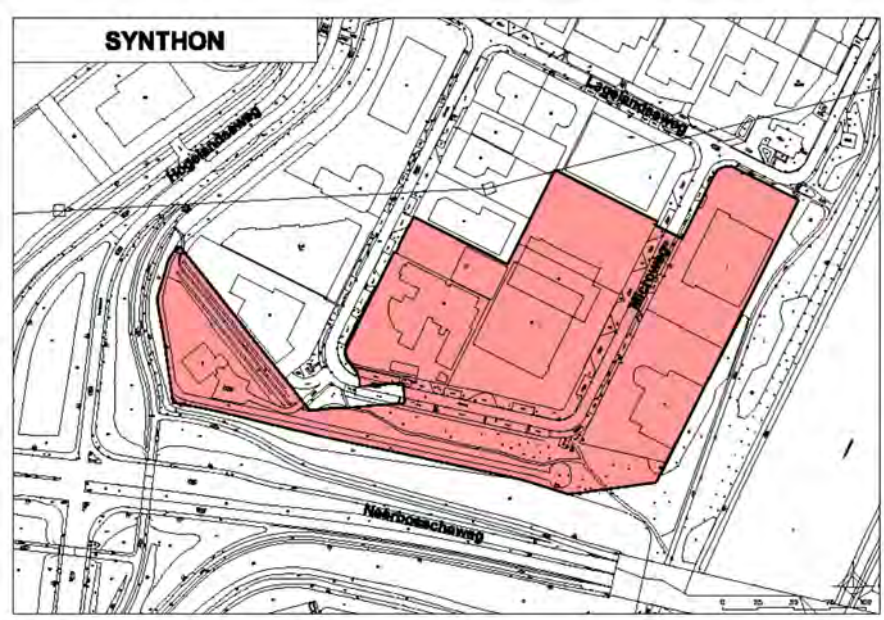
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G610 Molenweg Aldi

1. Kerninformatie

De winkel van de Aldi aan de Molenweg is gevestigd in hetzelfde pand als de AH. De winkel van de Aldi voldoet niet aan de afmetingen voor een moderne discounter. Aldi zal haar huurcontract daarom niet verlengen. Aldi wil graag een vestiging houden nabij dit winkelcentrum en heeft de Gemeente Nijmegen benaderd voor uitbreidingsmogelijkheden achter de huidige locatie.
Planexploitatie: vastgesteld 20 december 2017; omzet ca. € 1,5 mln.; resultaat: € 832.000 voordelig.

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021.

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	**Deels op van gemeente gekochte grond, deels op van particulieren gekocht terrein**
Bedrijvigheid	**1.490 m2**
Openbare ruimte	**2.410 m2**
Opp. plangebied	**3.900 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. de Krijger**
extern	**Aldi**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In februari 2020 is de koopovereenkomst met Aldi getekend en is gestart met de voorbereidingen van de bestemmingsplanprocedure. In september 2020 heeft de gemeenteraad hiervoor een coördinatiebesluit vastgesteld, zodat de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig kan worden behandeld. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in het eerste kwartaal 2021 tervisie gelegd.

Er is overleg met de buurt gevoerd over de compensatie voor het speelveld dat voor de nieuwbouw van de Aldi moet wijken. Als het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat, willen we de omwonenden en de gebruikers van dit speelveld tegelijkertijd duidelijkheid kunnen geven hoe deze compensatie – mede gebaseerd op hun inbreng - zal worden vormgegeven.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen			Verkopen	1.624.000	1.636.000
Bouw- & woonrijp maken	314.000	294.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	380.000	380.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	8.000	6.000			
Totale kosten	**701.000**	**680.000**	**Totale opbrengsten**	**1.624.000**	**1.636.000**
Gerealiseerd tot datum	**323.000**	**347.000**	Gerealiseerd tot datum		
Gerealiseerd in periode	**42.000**	**24.000**	Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	**378.000**	**333.000**	**Nog te realiseren**	**1.624.000**	**1.636.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 923.000,- voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 956.000,- voordelig

Toelichting verschillen
De post bouw- en woonrijp maken is naar beneden bijgesteld door minder sloopkosten dan aanvankelijk geraamd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Winkelruimte	1.491	0	1.491

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G611 Hollandiaweg (energiecentrale)

1. Kerninformatie

Nu de energiecentrale per 1 januari 2016 is gesloten als gevolg van de SER-afspraken, wil GDF Suez onder de nieuwe naam ENGIE deze locatie herontwikkelen tot een groene delta waar duurzame vormen van energieopwekking worden gerealiseerd.
Planexploitatie: vastgesteld 5 juni 2018; omzet € 244.000; resultaat: € 0,-.

Verwachte oplevering project: 2019
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Ontwikkelaar intern	**M.L. Verschure**
extern	**Engie**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2018 is met ENGIE overeenstemming bereikt over de kosten van een bestemmingsplanprocedure. De voorbereiding hiervan is gestart. Op grond van de experimentenregeling van de Crisis- en Herstelwet wordt voor dit project gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet om een flexibel planologisch kader te kunnen vaststellen voor toekomstige ontwikkelingen. Eind 2019 is de gebiedsvisie vastgesteld. Hierna volgen de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan, de voorbereiding hiervoor hebben in 2020 plaatsgevonden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	238.000	258.000
Plankosten incl. VTU	284.000	303.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	1.000	1.000			
Totale kosten	**285.000**	**304.000**	**Totale opbrengsten**	**238.000**	**258.000**
Gerealiseerd tot datum	195.000	209.000	Gerealiseerd tot datum	54.000	136.000
Gerealiseerd in periode	118.000	14.000	Gerealiseerd in periode	-6.000	81.000
Nog te realiseren	**90.000**	**95.000**	**Nog te realiseren**	**184.000**	**122.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 47.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 46.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Voor dit project is een verliesvoorziening van € 45.549,- ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen
Het budget voor plankosten is bij deze herziening naar boven bijgesteld en er is een bijdrage ontvangen voor begeleiding m.e.r. procedure.

Toelichting uitgifte cijfers
N.v.t.

5. Risico(beheersing)

Meer interne inzet benodigd in de voorbereiding van het bestemmingsplan door het experimentele karakter.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Herstructureringsprojecten

G706 Tollenstraat/Dobbelmanweg(herontw scholenterreinen)

1. Kerninformatie

De bestaande scholen op deze terreinen zijn verhuisd naar het nieuwe Voorzieningenhart aan de Willemsweg/Thijmstraat in het Willemskwartier. Conform het raadsbesluit uit 2007 worden deze vrijgekomen terreinen herontwikkeld waarbij het financieel resultaat op zijn minst sluitend moet zijn.

Planexploitatie vastgesteld: 13 juni 2007; omzet: ruim € 1 mln.: resultaat: € 0,- (neutraal); oorspronkelijke oplevering '16.
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**11 koopwoningen (Dobbelmannweg)**
Parkeren	**Op eigen terrein/maaiveld**
Openbare ruimte	**N.n.b.**
Opp. plangebied	**Circa 1,1 ha**
Ontwikkelaar intern	**M. Boom**
extern	**Dura Vermeer**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De voormalige school aan de Dobbelmannweg is een woningbouwlocatie,maar is de afgelopen jaren tijdelijk verhuurd geweest. Het pand is in 2020 gesloopt. De openbare verkoopprocedure voor deze locatie is in 2019 gestart. Vanuit deze procedure kon in 2020 met een projectontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten voor de bouw van 11 grondgebonden (duurzame) woningen. De verwachting is dat het bestemmingsplan medio 2021 onherroepelijk zal worden waarna gestart kan worden met de bouw.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	587.000	587.000	Verkopen	1.350.000	1.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	480.000	397.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	681.000	771.000	Huuropbrengsten	560.000	560.000
Bijdrage Voorziening.hart	0	0	Overige	350.000	387.000
Overige	0	0	Opbrengstendaling	0	0
Rente en kostenstijging	95.000	90.000			
Totale kosten	**1.843.000**	**1.845.000**	**Totale opbrengsten**	**2.260.000**	**2.447.000**
Gerealiseerd tot datum	1.374.000	1.628.000	Gerealiseerd tot datum	910.000	1.064.000
Gerealiseerd in periode	106.000	253.000	Gerealiseerd in periode	14.000	154.000
Nog te realiseren	469.000	217.000	Nog te realiseren	1.350.000	1.383.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	417.000,-	Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	602.000,-	Voordelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het planresultaat is voordeliger geworden door de hogere opbrengst uit gronduitgifte.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Won. Dobbelmannweg	Circa 20 (tender)	11	0

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G711 Dukenburg herstructurering

1. Kerninformatie

Op 27 mei 2009 heeft de gemeenteraad de planexploitatie voor de ontwikkeling van 8 gemeentelijke locaties binnen het stadsdeel Dukenburg vastgesteld. Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad een aangepaste planexploitatie vastgesteld waarin 6 gemeentelijke locaties resteerden: Zwanenveld 14e straat (locatie 8), Lankforst 52e straat (locatie 9), Meijhorst 61e straat (locatie 10), Staddijk Noord (locaties 26/27) en waarbij winkelcentrum Malvert aan de planexploitatie is toegevoegd. Vanwege de (indertijd) beperkte vraag die uit woningbouwonderzoeken naar voren kwam zijn de locaties 8, 9 en 10 niet in de verkoop gebracht. Voor winkelcentrum Malvert zijn geen concrete plannen voorzien in de planexploitatie.

Vaststelling planexploitatie: 27 mei 2009; omzet € 3,6 mln; resultaat: € 0 (neutraal); oplevering 2016 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 48
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	circa 2 ha bijzondere doeleinden (Dela) en maximaal 4.500 m2 detailhandel WC Meijhorst
Openbare ruimte	beperkte maatregelen openbare ruimte
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
extern	Ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In december 2019 is het bestemmingsplan voor het winkelcentrum onherroepelijk geworden, nadat het lopend beroep was ingetrokken. In juni 2020 zijn de omgevingsvergunningen voor de nieuwbouw verleend. Na levering van de gronden in juli 2020 is de bouw gestart. Op 5 november 2020 is het bereiken van het hoogste punt van de nieuwbouw gevierd. De eerste fase van de herinrichting van de openbare ruimte is in het voorjaar afgerond. De volgende fases volgen op de oplevering van de bebouwing. De oplevering van de supermarkten is voorzien in het voorjaar van 2021.

In het licht van de toegenomen woningbehoefte wordt komend jaar opnieuw gekeken naar de locaties 8, 9 en 10. De laatste als onderdeel van de visie voor de 60e straat Meijhorst waaraan op dit moment gewerkt wordt.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	6.636.000	6.636.000	Verkopen	7.045.000	7.045.000
Bouw- & woonrijpmaken	2.363.000	2.348.000	Bijdrage gemeente	1.000.000	1.000.000
Plankosten incl. VTU	3.587.000	3.577.000	ISV	300.000	300.000
Overige	239.000	239.000	GSO	390.000	390.000
Rente en kostenstijging	517.000	508.000	Overig (gemeentel bijdr)	4.002.000	4.003.000
Totale kosten	**13.342.000**	**13.308.000**	**Totale opbrengsten**	**12.737.000**	**12.738.000**
Gerealiseerd tot datum	8.295.000	9.127.000	Gerealiseerd tot datum	8.887.000	12.238.000
Gerealiseerd in periode	350.000	832.000	Gerealiseerd in periode	0	3.351.000
Nog te realiseren	5.047.000	4.181.000	Nog te realiseren	3.850.000	500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	605.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	570.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Voor dit project is een bedrag van € 547.304,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen
Het eindresultaat is minder nadelig geworden door lagere sloop- en plankosten en iets lagere kosten rente/kostenstijging.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

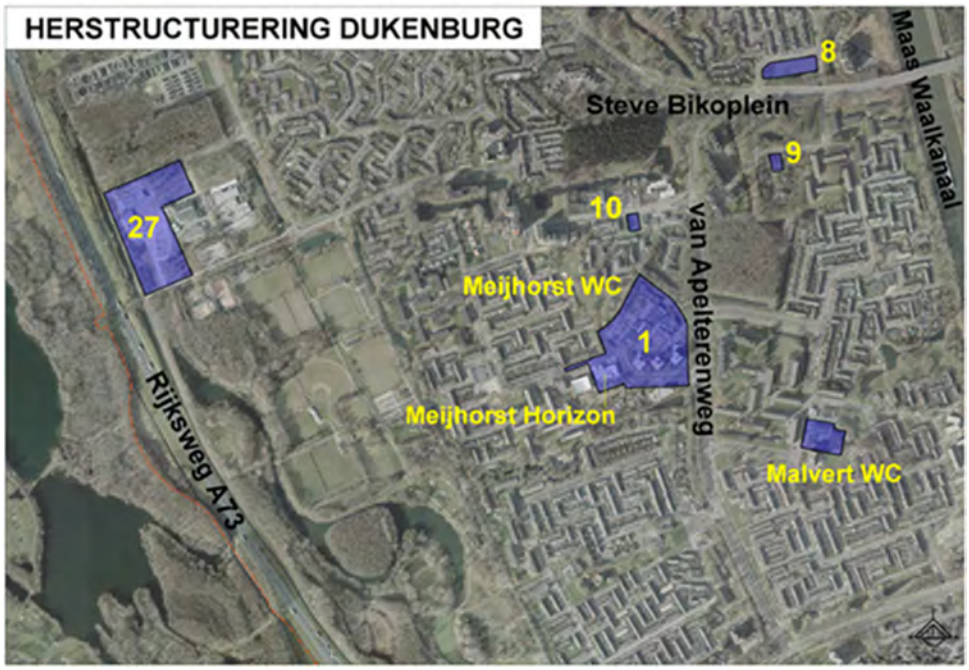
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied








"Hier wordt gewerkt aan het nieuwe winkelcentrum Meijhorst"
Mogelijk gemaakt door:
Albert Heijn
Ten Brinke
Nijmegen



G717 Kolpingbuurt herstructurering

1. Kerninformatie

Dit project betreft de herstructurering van de Kolpingbuurt. Het plan is een mix tussen renovatie en sloop, waarbij de betaalbaarheid uitgangspunt blijft. 127 woningen ondergaan groot onderhoud. 115 woningen worden gesloopt en vervangen door 99 nieuwe sociale huurwoningen, waaronder appartementen voor ouderen. Tevens wordt de totale openbare ruimte aangepakt.

Verwachte oplevering project: 2020
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**99 nieuwe woningen, 127 groot onderhoud**
Ontwikkelaar intern	**M.L. Verschure**
extern	**Talis**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De geheel vernieuwde wijk is inmiddels opgeleverd. Van de provincie Gelderland is € 500.000 subsidie verkregen in het kader van de regeling Steengoed Benutten. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	1.335.000	1.320.000	Bijdrage ontwikkelaar	209.000	209.000
Plankosten incl. VTU	258.000	274.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Provinciale subsidie	500.000	500.000
Rente en kostenstijging	0	0	Overige	822.000	822.000
Totale kosten	**1.593.000**	**1.594.000**	**Totale opbrengsten**	**1.531.000**	**1.531.000**
Gerealiseerd tot datum	808.000	1.581.000	Gerealiseerd tot datum	1.237.000	1.365.000
Gerealiseerd in periode	71.000	773.000	Gerealiseerd in periode	250.000	128.000
Nog te realiseren	785.000	13.000	Nog te realiseren	293.000	165.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 63.000,- nadelig
Definitief eindresultaat per 01-01-2021 € 64.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

De post Bouw-& woonrijpmaken is lager uitgevallen door het schrappen van een opgenomen budget voor het plaatsen van een hekwerk. Hier tegenover staan nog enkele na-ijlende kosten ter afronding van dit project. De post Plankosten incl. VTU is hoger uitgevallen door een intensievere accountantscontrole met betrekking tot de vaststelling van de subsidie vanuit de provincie en een hoger uitgevallen algemene doorbelasting. Per saldo heeft dit geleid tot een negatief verschil van circa € 1.000 ten opzichte van de voorgaande GREX.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

De planexploitatie af te sluiten.

7. Plangebied



Maatschappelijk vastgoedprojecten

G750 Lindenholt Noord Sportveld

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat alle kosten voor het realiseren van het plangebied Lindenholt Noord. Het betreft de herstructurering van de voetbalvelden van voetbalvereniging SCE en de realisatie van het Mondial College. Tevens bevat de planexploitatie de realisatie van ca. 18 woningen en een nieuwe verkeersontsluiting.

Planexploitatie vastgesteld: 14 oktober 2009; omzet € 4.139.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering: 31-12-2012 (oorspronkelijk).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**19 grondgebonden koopwoningen**
Parkeren	**Op eigen terrein en aan de openbare weg**
Bedrijvigheid	**59.000 m²**
Openbare ruimte	**39.000 m²**
Opp. plangebied	**91.000 m²**
Ontwikkelaar intern	**M.L. Verschure**
extern	**Mondial College en externe ontwikkelaar**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Alle woningen zijn gerealiseerd en de openbare ruimte is ingericht en aangeplant. De uitvoering van het laatste deel groenaanleg op perceel C zal begin 2021 worden afgerond. De exploitatie wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	0	0	Verkopen	3.129.000	3.129.000
Bouw- en woonrijpmaken	2.451.000	2.442.000	Bijdrage sport	950.000	950.000
Plankosten incl. VTU	1.234.0000	1.229.000		0	0
	0	0		0	0
Rente en kostenstijging	106.000	105.000			
Totale kosten	**3.791.000**	**3.776.000**	**Totale opbrengsten**	**4.079.000**	**4.079.000**
Gerealiseerd tot datum	3.740.000	3.691.000	Gerealiseerd tot datum	4.079.000	4.079.000
Gerealiseerd in periode	91.000	-49.000	Gerealiseerd in periode	150.000	0
Nog te realiseren	51.000	85.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	288.000,-	voordelig*
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	303.000,-	voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2018 € 285.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Door het afsluiten van de exploitatie zijn stelposten en bestaande reserveringen komen te vervallen waardoor het eindresultaat is verbeterd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

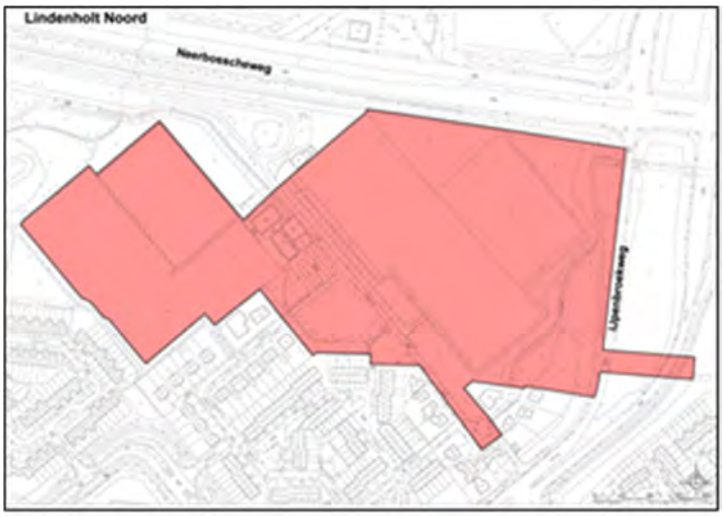
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

De planexploitatie af te sluiten.

7. Plangebied



G755 Dennenstraat

1. Kerninformatie

Herontwikkeling Sportpark de Dennen in 3 deelprojecten:

- Het realiseren van nieuwbouw voor het PRO College;
- De aanpassing en het opknappen van Sportpark de Dennen (hiervoor is een bijdrage verstrekt aan Quick);
- Het realiseren van Talent Centraal Nijmegen (TCN), de toekomstige huisvesting van Stichting Top Judo Nijmegen, Gymnastiek- en Turnvereniging De Hazenkamp.

Planexploitatie vastgesteld: 19 november 2014; omzet € 10 miljoen: resultaat: € 0,- (neutraal); oorspronkelijke oplevering 2016.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Sport	**Circa 6.500 m2 binnensport**
Onderwijs	**Kavel 6.000 m2 (bebouwing circa 4.500 m2 bvo)**
Parkeren	**Op maaiveld**
Openbare ruimte	**Herinrichting kruising Rosa de Limastraat**
Opp. plangebied	**90.600 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. de Krijger**
extern	**Omnivereniging Quick, Pro College, Top Judo Nijmegen en Gymnastiek- en Turnvereniging De Hazenkamp**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het project is eind 2019 gereedgekomen (en al eerder ingebruikgenomen) en wordt nu technisch afgesloten

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	0	0	Verkopen	942.000	942.000
Kosten t.b.v. grondverkoop PRO	337.000	337.000	Bijdrage provincie	4.334.000	4.334.000
Talent Centraal	9.497.000	9.497.000	Bijdrage gemeente TCN	4.999.000	4.999.000
Bijdrage Quick	945.000	945.000	Bijdrage gemeente Quick	345.000	345.000
Rente en kostenstijging	-103.000	-103.000	Diverse opbrengsten	56.000	56.000
Totale kosten	**10.676.000**	**10.676.000**	**Totale opbrengsten**	**10.676.000**	**10.676.000**
Gerealiseerd tot datum	10.667.000	10.676.000	Gerealiseerd tot datum	10.676.000	10.676.000
Gerealiseerd in periode	533.000	0	Gerealiseerd in periode	5.920.000	0
Nog te realiseren	9.000	0	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	0,-	Neutraal
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn niet de standaard parameters van toepassing (geen kostenstijging).

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. Het project wordt nu technisch afgesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

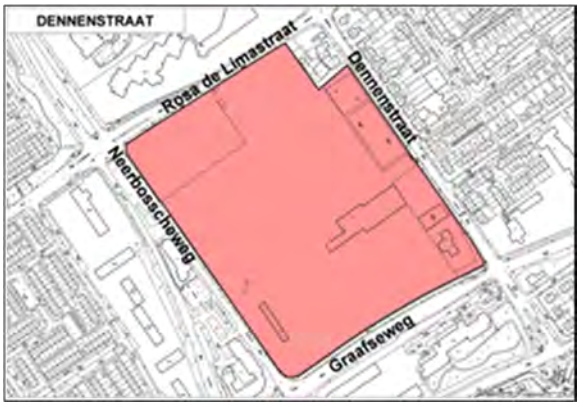
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

De planexploitatie af te sluiten.

7. Plangebied





Gerealiseerde nieuwbouw praktijkschool



Gerealiseerde topsportaccomodatie TCN

G756 Skaeve Huse

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat alle kosten voor het haalbaarheidsonderzoek voor realiseren van 8 zorgwoningen (Skaeve Huse) en een beheerderwoning voor de opvang van dak- en thuislozen. Dit zijn woningen voor mensen van wie gebleken is dat ze niet in staat zijn te functioneren in een gewone woonomgeving en waarbij de verwachting is dat zij en hun omgeving er baat bij hebben als zij op een meer afgezonderde locatie wonen. De Skaeve huse, een oorspronkelijk Deense woonvorm, is voor deze doelgroepen een manier om in een prikkelarme omgeving het woongedrag zo veel als mogelijk te normaliseren.
Planexploitatie vastgesteld 19 november 2014; omzet:€ 700.000; resultaat € 0; oplevering: 2016.

Verwachte oplevering project: zomer 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**8 woonunits en 1 begeleidingsunit**
Parkeren	**2 parkeerplekken voor de begeleidingsunit op maaiveld**
Opp. plangebied	**5000 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. de Krijger**
extern	**Woongenoot**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Juli 2020 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De laatste punten worden op de i gezet ten aanzien van de opstalovereenkomst met Woongenoot voor de 9 units. De aanvraag omgevingsvergunning is eind 2020 ingediend. Zowel het bouw- en woonrijp maken van de locatie als het plaatsen van de woonunits is gepland in 2021.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	75.000	75.000	Bijdrage gemeente	700.000	700.000
Bouw- & woonrijpmaken	371.000	286.000	Bijdrage Provincie faunapassage	35.000	35.000
Plankosten incl. VTU	522.000	511.000	Pachtopbrengst	2.000	2.000
Overige			Subsidie BZK		120.000
Rente en kostenstijging	3.000	-5.000	Rendabel krediet		10.000
Totale kosten	**970.000**	**867.000**	**Totale opbrengsten**	**737.000**	**867.000**
Gerealiseerd tot datum	**607.000**	**625.000**	Gerealiseerd tot datum	**435.000**	**437.000**
Gerealiseerd in periode	**14.000**	**18.000**	Gerealiseerd in periode	**8.000**	**1.000**
Nog te realiseren	**363.000**	**241.000**	**Nog te realiseren**	**302.000**	**430.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 233.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen
Door een subsidie van BZK, een soberder inrichting van de locatie dan waarmee eerder was gerekend en doordat er geen Raad van State procedure hoefde te worden doorlopen, sluit de planexploitatie nu neutraal.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G758 Prof. Bellefroidstraat, GGD

1. Kerninformatie

In 2017 is de GGD begonnen met voorbereidingen voor nieuwbouw, omdat het huidige pand om meerdere redenen niet meer geschikt is en te duur. In overleg met de gemeente is de locatie aan de Professor Bellefroidstraat uitgekozen voor de nieuwe hoofdvestiging. De gemeente koopt hiertoe het perceel van het voormalige tandtechnisch laboratorium en levert deze in bouwrijpe staat aan de GGD. Ook is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de nieuwbouw mogelijk te maken. De huidige locatie van de GGD zal worden ingezet voor een toekomstige ontwikkeling, waarbij gedacht wordt aan wonen. Hiermee moet de planexploitatie voor de gemeente aan het eind van de looptijd op nul sluiten.
Planexploitatie vastgesteld 18 december 2019; omzet:€ 4.280.00.000; resultaat € 0; oorspronkelijke oplevering: 2023.

Verwachte oplevering project: 2025.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**220**
Parkeren	**Onderzocht wordt hoe parkeren voor de verschillende deelplannen zo efficiënt mogelijk kan worden opgelost.**
Openbare ruimte	**Nog niet bekend**
Opp. plangebied	**14.000 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. de Krijger**
extern	**GGD (nieuwbouw), ontwikkelaar oude locatie nog niet bekend**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De Professor Bellefroidstraat is aangekocht. In de zomer 2020 is begonnen met archeologisch onderzoek op deze locatie. Dit is vanwege een onverwachte vondst van asbest onderbroken. De resultaten van het asbestonderzoek blijken mee te vallen. Er is geen sanering nodig. Het archeologisch onderzoek kan worden voorgezet.
Het bestemmingsplan voor de Professor Bellefroidstraat is in voorbereiding en kan binnenkort in procedure worden gebracht.
Er vindt een haalbaarheidsstudie plaats of er op de oude GGD-locatie studentenhuisvesting kan worden gerealiseerd. Een eerste overleg met de omwonenden over ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie is inmiddels geweest. Er is een klankbordgroep met omwonenden ingesteld.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen		2.322.000	Verkopen		2.940.000
Bouw- & woonrijpmaken		1.786.000	Bijdrage ontwikkelaar		0
Plankosten incl. VTU		810.000	Huuropbrengsten		788.000
Overige			Overige		1.291.000
Rente en kostenstijging		45.000			
Totale kosten		**4.962.000**	**Totale opbrengsten**		**5.018.000**
Gerealiseerd tot datum		**2.596.000**	Gerealiseerd tot datum		**188.000**
Gerealiseerd in periode		**2.596.000**	Gerealiseerd in periode		**188.000**
Nog te realiseren		**2.366.000**	**Nog te realiseren**		**4.830.000**

Prognose eindresultaat per per 01-01-2020
Prognose eindresultaat per per 01-01-2021 € 51.000,- voordelig

Toelichting verschillen
Niet van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

2020	2021	2022
n.v.t	*n.v.t. procedure loopt.*	*M2's ten behoeve van GGD*

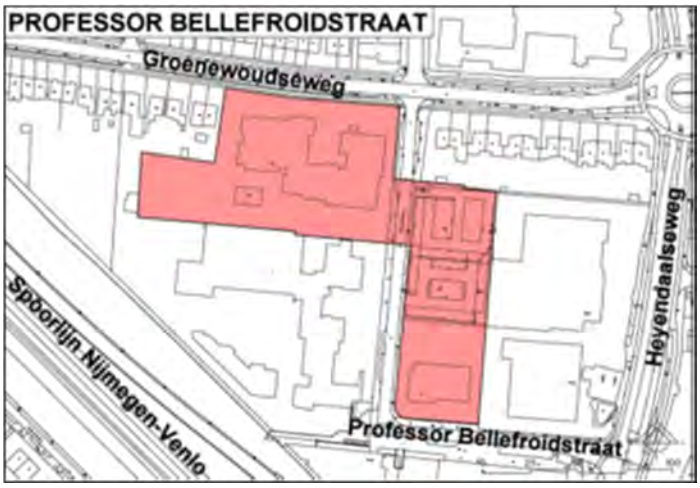
5. Risico(beheersing)

Naast ontwikkeling van de nieuwe huisvesting van de GGD wordt op de vrijkomende locatie gewerkt aan een nieuwe invulling. De mogelijke huisvesting van studenten vraagt om zorgvuldige afstemming en zal in de buurt met aandacht gevolgd worden. De uiteindelijke uitwerking kan procedureel wellicht op de nodige weerstand rekenen, waardoor het traject kan vertragen en/of wijzigen. Als beheersmaatregel is al ingezet op afstemming met de buurt en overige betrokkenen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G760 Onderwijshuisvesting

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat een 25-tal deelprojecten verdeeld over het grondgebied van Nijmegen. Het betreft locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting wordt gerealiseerd of waar (oude) onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna herontwikkeling kan plaatsvinden. Eén en ander conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting.

Vaststelling planexploitatie: 24 februari 2010; omzet € 35 mln.; resultaat: € 0 neutraal; oplevering 2015. Gewijzigd vastgesteld 29 maart 2017; omzet € 48 mln.; resultaat € 19,7 mln. nadelig; oplevering 2021 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2024.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Circa 480 stuks**
Parkeren	**Meest op maaiveld; is maatwerk per locatie**
Onderwijs	**Circa 10.000 m2**
Opp. plangebied	**Circa 132.000 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. Boom**
extern	**Diverse schoolbesturen, gemeente en derden**

Deze planexploitatie bevat de volgende deelprojecten:

1. **G760** Algemeen
2. **G761** Celebesstraat 12: Praktijkschool Johannes (Praktijk Onderwijs)
3. **G762** Veldstraat 4: Praktijkschool Zonnegaard (Praktijk Onderwijs)
4. **G763** Geldershofstraat 26: BS Geldershof inclusief Laauwikstraat 3a
5. **G764** Heijend. weg 235: Hart van Brakkestein: BS Brakkenst. (St. Josephsch.)
6. **G765** Marie Curiestraat 9: De Kleine Wereld (St. Sint Josephscholen)
7. **G766** Kopseweg 7: Klokkenberg
8. **G767** Zwanenveld 7318: Pr. Mauritsschool (Conexus)
9. **G768** Zwanenveld 25e str: Pr. Mauritsschool (Conexus)
10. **G769** Berg en Dalseweg 295: Montessori-college (Montessoricollege)
11. **G770** Vlierestraat3/Elzenstraat 4: Montessoricollege (Montessoricollege
12. **G771** Hugo de Grootstraat 41: de Buut (Conexus)
13. **G772** Molukkenstraat 1: de Buut (Conexus)
14. **G776** Weezenhf 8102: dep. Pr Clausschool
15. **G775** Krekelstraat 8: vm. Flexcollege
16. **G777** Hatertseweg 400: vm. Flexcollege
17. **G779** Heemraadstraat 2: BS Brakkestein
18. **G781** Spechtstraat 4: dep. Aquamarijn
19. **G778** Streekweg 21: Maaswaal College (Mondial College)
20. **G780** Groesbeekseweg 146: Basisschool Meander (St. Pallas)
21. **G774** Pr Bernhardstraat 12-14: Basisschool Meander (Stichting Pallas)
22. **G783** Fanfarestraat 51-53: Basisschool De Octaaf (St. Sint Josephscholen)
23. **G784** Symfoniestraat 208: Basisschool De Octaaf (St. Sint Josephscholen)
24. **G785** Hatertseweg 404: Kandinsky College
25. **G786** Akkerlaan 19: Pontem College (Scholengroep Rijk van Nijmegen)
26. **G787** De Gildekamp 6016: Basisschool Kampus (Conexus)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

- Met woningcorporatie Woonwaarts is overeenstemming bereikt over de bouw van 23 sociale huurappartementen op de locatie **Molukkenstraat 1** (voormalige basisschool De Buut). Naast de realisatie van de huurappartementen worden 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen. De grondoverdracht aan de woningcorporatie alsmede de grondverkoop van de 3 kavels worden verwacht in 2021;
- Op de locatie **Marie Curiestraat 9** (voormalige locatie De Kleine Wereld; school is gesloopt) wordt een herontwikkeling op korte termijn niet verwacht;
- Aan de **Kopseweg** (voormalige locatie basisschool De Klokkenberg) zijn alle bouwkavels verkocht en de woningen daarop gebouwd. De laatste aanpassingen van de aangrenzende openbare ruimte is in 2020 volledig afgerond;
- Voor de locatie **Elzenstraat/Vlierestraat** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) wordt met woningcorporatie Woonwaarts een herontwikkelingsplan voor 40 zorgwoningen uitgewerkt. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden voor appartementen/woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In eerste kwartaal 2021 wordt hiervoor de openbare verkoopprocedure gestart. Het voormalige schoolgebouw wordt nog tijdelijk verhuurd;
- Het pand **Streekweg 21** is in 2020 volledig gesloopt, waarbij de sloopkosten lager zijn uitgevallen. Ook de kosten van tijdelijk beheer zijn lager geworden. De locatie leent zich goed voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) en CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie voorbereid;
- Locatie **Berg en Dalseweg 295** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) wordt door de gemeente tijdelijk verhuurd. De in 2018 gestarte ontwikkelcompetitie heeft geleid tot verschillende plannen voor woningbouw op deze locatie. De plannen voldeden niet aan de vooraf gestelde randvoorwaarden en de ontwikkelcompetitie werd hierdoor afgesloten zonder gunning. Er wordt nog altijd onderzocht op welke wijze de verkoopprocedure kan worden voortgezet. Eén woningbouwplan maakt daarbij goede kans van slagen en de onderhandelingen zitten in de laatste fase. De kosten van sloop en archeologie moesten in dit deelplan worden verhoogd;
- Voor de locatie **Hatertseweg 400** is eerder onzekerheid ontstaan over plannen voor gefaseerde nieuwbouw door Kristallis/Pluryn op deze locatie, waarbij doordecentralisatie uitgangspunt is. Kristallis/Pluryn zou na de eerste fase de locatie Scherpenkampweg 20 (Park Neerbosch) verlaten. Partijen zouden hierover in 2019 een besluit nemen. Door terugtrekking van Pluryn wordt de haalbaarheid van de nieuwbouwplannen opnieuw onderzocht. De verwachting is dat hier in de loop van 2021 duidelijkheid over komt. De tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 wordt verlengd tot en met 2021;
- Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie **Krekelstraat 8** (vm. Mondial College) is een plan uitgewerkt voor tussen de 6 en 12 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Begin 2021 wordt de openbare verkoopprocedure gestart;
- De nieuwbouw van Basisschool ’t Octaaf aan de **Symfoniestraat 208-210** is in 2020 gereedgekomen en is door de school in gebruik genomen onder de nieuwe naam Basisschool Toon. De buitenruimte tussen de nieuwe school en het wijkcentrum De Schalmei is in 2020 aangepakt en nagenoeg afgerond, inclusief de aanleg van een natuurspeeltuin. Op de vrijkomende schoollocatie aan de **Fanfarestraat 51-53** zal woningbouw gaan plaatsvinden. De tender hiervoor wordt in 2021 gestart;
- Rijk van Nijmegen gaat de VMBO-locatie Kadinsky aan de **Haterseweg 404** samenvoegen met de VMBO-locatie van Canisiuscollege aan de Goffertweg tot de nieuwe school ’t Rijks. De nieuwe school is gehuisvest in een nieuw schoolgebouw aan de Goffertweg. Door deze ontwikkeling zal de locatie aan de Haterseweg 404 in verband met de doordecentralisatie door de gemeente moeten worden aangekocht. Het schoolbestuur kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden;
- Voor de locatie **Geldershofstraat 26** wordt in 2021 gestart met een openbare verkoopprocedure ten behoeve van maatschappelijke functies;
- De locatie van Basisschool Brakkestein aan de **Heemraadstraat 2** is in 2019 gekoppeld aan de aankoop van de locatie Prof. Bellefroidsstraat 22 waar de gemeente een nieuwe GGD-vestiging wil realiseren. Overdracht van de

locatie Heemraadstraad 2 (inclusief een deel van de archterliggende tennisbanen) heeft in 2020 plaatsgevonden. De ontwikkelaar wil hier circa 38 appartementen realiseren;
- De locatie **Akkerlaan 19** (Pontem College) is een nieuwe locatie en wordt begin 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. Het is de bedoeling dat de locatie wordt herontwikkeld met woningbouw. Bij de openbare verkoopprocedure – naar verwachting medio 2021 – wordt het terrein inclusief bebouwing aangeboden. Mogelijk kan deze herontwikkeling als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) worden uitgevoerd, bijvoorbeeld gelijk aan de aangrenzende succesvolle CPO-herontwikkeling van de Veldstraat 4 (De Getijden). De verwachting is dat de locatie Akkerlaan 19 budgettair neutraal kan worden herontwikkeld;
- De locatie **De Gildekamp 6016** (Basisschool Kampus) is eveneens een nieuwe locatie en is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. De herontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie zijn beperkt tot functies binnen de bestaande bestemming maatschappelijk doeleinden. Dit heeft met name te maken met de nabije ligging van andere schoolpanden en schoolpleinen van Conexus. Hierdoor heeft deze locatie een plantekort van circa € 0,6 miljoen. Dit tekort wordt opgevangen door voordelen in andere deelplannen binnen Onderwijshuisvesting.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	38.565.000	40.663.000	Verkopen	38.457.000	40.811.000
Bouw- & woonrijpmaken	11.631.000	11.789.000	Bijdrage ontwikkelaar	225.000	225.000
Plankosten incl. VTU	6.730.000	7.435.000	Huuropbrengsten	3.516.000	3.602.000
Overige	1.000	1.000	Overige	2.539.000	1.226.000
Afdracht t.b.v. maatwerk	1.100.000	1.100.000	Bijdrage gemeente	2.368.000	4.061.000
Bijdrage Kwakkenberg	6.000.000	6.000.000			
Rente en kostenstijging	3.426.000	3.165.000			
Totale kosten	**67.453.000**	**70.135.000**	**Totale opbrengsten**	**47.105.000**	**49.925.000**
Gerealiseerd tot datum	50.987.000	54.043.000	Gerealiseerd tot datum	18.303.000	21.103.000
Gerealiseerd in periode	1.165.000	3.056.000	Gerealiseerd in periode	984.000	2.800.000
Nog te realiseren	16.466.000	16.110.000	Nog te realiseren	28.802.000	28.822.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	20.348.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	20.228.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Voor dit project is een bedrag van € 18.687.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.
Toelichting verschillen

Per saldo is het nadelige planresultaat € 0,1 miljoen lager geworden (minder nadelig).

De lagere sloop- en tijdelijk beheerkosten van de Streekweg 21 hebben geleid tot een voordeel op het planresultaat. Daarnaast heeft de bijstelling van de uitgifteopbrengsten van enkele (woningbouw)schoollocaties (actualisatie grondprijzen) en de verlenging van de tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 geleid tot een voordeel op het planresultaat. Deze voordelen moesten worden ingezet voor diverse bijstellingen in de deelplannen. Zo kon hiermee het tekort van het nieuwe deelplan De Gildekamp 6016 worden opgevangen. Daarnaast moesten de kosten van sloop en archeologie bij Berg en Dalseweg 295 naar boven worden bijgesteld. Verder moesten de plankosten worden verhoogd door onder meer een langere looptijd. Per saldo is het nadelige resultaat iets lager uitgevallen (minder nadelig).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Grondverkoop Heemraadst	38	38	
Grondverkoop Molukkenstr.	0	0	26
Grondverkoop Vlierestr.	0	0	40
Grondverkoop Groesbweg	36 m^2	146 m^2	36 m^2
Grondverkoop H de Grootst	376 m^2	0 m^2	376 m^2
Grondverkoop Laauwickstraat	1.400 m^2	0 m^2	1.400 m^2

5. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico is afzetbaarheid woningbouw/niet-woningbouw bij herontwikkeling van diverse locaties. Beheersmaatregelen: afzetmogelijkheden monitoren, marktontwikkelingen volgen en ander programma/herbestemmen.

6. Beslispunten

Het toevoegen van de deelgebieden **G786 Akkerlaan 19** (Pontem College/Scholengroep Rijk van Nijmegen) en **G787 De Gildekamp 6016** (Basisschool Kampus/Conexus) aan de planexploitatie Onderwijshuisvesting G760-G780.

7. Plangebied





Streekweg 21



Symfoniestraat (nieuwbouw BS Toon)

Waalsprong

Waalsprong Totaal

1. Kerninformatie

De Grondexploitatie Waalsprong omvat de ontwikkeling van de Waalsprong bestaand uit woningbouwgebieden, infrastructuur, bedrijventerrein, voorzieningen, water en natuur.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Zie ook alle deelexploitaties van de Waalsprong op de volgende pagina's
Ontwikkelaar: **E. van Petersen**

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2020	Prognose
Woningbouw	st	12.134	7.928	932	4.206
Bedrijven	m²	456.000	9.000	0	447.000
Kantoren	m²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m²	17.000	10.000	0	7.000
Bijzondere bebouwing	m²	91.000	53.000	0	38.000

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen
In de Waalsprong is de verwachting in 2020 grond voor 932 kavels uit te geven. De bijbehorende omzet komt hiermee op € 54,6 mln. In de jaarschijf 2020 van de grondexploitatie Waalsprong 2020 was het aantal kavels geraamd op 1.187 met een omzet van € 59,5 mln. Het verschil zit met name in wat vertraging in de uitgifte in Woenderskamp (327 i.p.v. 397) en Hof van Holland (176 i.p.v. 450). Belangrijkste reden is dat het gaat om complexe gebiedsontwikkelingen die wat meer tijd dan normaal vergen om samen met de externe ontwikkelaars tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te maken.

In 2020 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Hof van Holland en Woenderskamp (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2021 ca. 1.355 kavels worden afgezet. Hiermee wordt dus een flinke versnelling van de productie bereikt. Na 2021 verwachten we in 2022 nog een hoog aantal en daarna een niveau van 400 à 500 per jaar. Vanaf 2026 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

Met betrekking tot de sociale huur zijn er aanvullende afspraken gemaakt met de corporaties. Hierbij is een oplossing gezocht voor de vergroting van differentiatie in huurprijzen (o.a. als gevolg van passend toewijzen) en bijbehorende woningen die door de corporaties worden gerealiseerd. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de huurprijs en de oppervlaktes.

Het proces m.b.t. de ontwikkelrechten van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waal-sprong loopt naar tevredenheid. Tot nu toe zijn alle aangeboden locaties door de marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) geaccepteerd. Met de versnelling die de komende jaren plaatsvindt, zullen alle ontwikkelrechten worden afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC zijn hierin meegenomen.

Gebieden in realisatie
De deelgebieden Groene Oever, Nijland en Stelt Noord zijn afgerond. Ook Laauwik is vrijwel volledig afgerond. In de laatste woningbouwlocatie in dit deelplan wordt de komende jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest. De woningbouw op deze locatie wordt daarom later gerealiseerd. In Vossenpels-Zuid zijn inmiddels de laatste kavels geleverd aan de kopers. In2021 zal dit gebied worden overgedragen aan Stadsbeheer.

De Grote Boel is ook grotendeels voltooid. Hier zijn in 2020 drie kavels (voor particuliere opdrachtgeverschap) uitgegeven. Daarnaast is de horecavoorziening op de locatie van de voormalige boerderij 'Groote Boel' aan de Oosterhoutse Plas gerealiseerd. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk en een locatie met een supermarkt en appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat .

In de Waaijer zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Ook in Waaijenstein zijn de kavels grotendeels verkocht en is in januari 2020 gestart met de bouw van het appartementencomplex. Voor de realisatie van de waterwoningen is de koopovereenkomst getekend en is inmiddels gestart met de bouwwerkzaamheden. Nadat de raad de herziening van het bestemmingsplan ten noorden van de Zandse plas had goedgekeurd is gestart met de voorbereiding van de tender voor realisatie van 50 vrijstaande woningen. De uitgifte zal in 2021 plaatsvinden.

Het bestemmingsplan voor Zuiderveld-West maakt realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. In de eerste fase (Zuiderveld-West) zijn inmiddels circa 190 woningen en een tandartsenpraktijk gerealiseerd. Talis heeft in samenwerking met een woongroep een ecologisch woningbouwplan ontwikkeld (46 wooneenheden in de sociale huur). Hiervoor is de grond geleverd. Begin 2020 is gestart met de bouw. De (gefaseerde) oplevering zal eind 2020/begin 2021 plaatsvinden. Voor fase 2 (totaal circa 260 woningen) van Zuiderveld-West is voor 200 woningen een bouwplan ontwikkeld door OBAC (Overbetuwse Aannemerscombinatie). Dat plan voorziet o.a. in een verplichte realisatie van ca. 24 woningen in de categorie middeldure huur. Het merendeel (ca. 2/3e deel) van deze woningen is in 2020 opgeleverd. Verder is in fase 2 bouwgrond verkocht aan Portaal voor de bouw van 42 sociale huurwoningen. De grondlevering vindt plaats eind 2020; de bouw start in 2021. Verder is in 2020 gestart met het verkoopproces van 10 vrije kavels voor particuliere opdrachtgeverschap. In 2021 zullen de plannen voor fase 3 (circa 145 woningen) verder uitgewerkt worden en op de markt gezet worden.

Ook voor de Stelt-Zuid hebben we afspraken gemaakt met marktpartijen en Talis over 192 woningen (start bouw vanaf begin 2020) . De 20 sociale huurwoningen van Talis zijn in 2020 opgeleverd. De bouw van de overige 172 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Gesprekken met Waterschap hebben in 2019 geleid tot overeenstemming over kaders van realisatie van de dijkverzwaring, die nodig zijn voor de nieuwe waterveiligheidseisen (Nieuwe Waterwet). De werkzaamheden voor de dijkversterking zijn in 2020 uitgevoerd.. Daarnaast is eind 2020 ook gestart met de bouw gym- annex sportzaal. De bouw van de school zal begin 2021 starten. Verder wordt in 2021 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied.

Met het in ontwikkeling brengen van Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er zal hier een stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd. Er is bijvoorbeeld veel ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en bijzondere woonconcepten. In 2020 is de eerste tijdelijk supermarkt geopend, in het eerste kwartaal van 2021 zullen diverse complexen in aanbouw gaan. In totaal bouwen we bijna 2.000 woningen in het centrum deel van Hof van Holland.

In Woenderskamp is ruim de helft van de uit te geven eerste grond afgenomen en zijn inmiddels ook de eerste woningen bewoond. Ook hier komt een behoorlijke diversiteit in een meer groenstedelijk woonmilieu. Voor beide deelprojecten zijn inmiddels voor een groot deel bouwrijp gemaakt. Ten slotte is de bouw van de basisschool ook afgerond.

De Dijkzone loopt door zowel de toekomstige buurt Hof van Holland als Woenderskamp. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Momenteel wordt dit nader uitgewerkt in een realisatieovereenkomst. In het kader daarvan zijn plannen voor zowel Hof van Holland als van de dijkversterking verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan is in Q2-2019 door de Raad vastgesteld. Er is eind 2018 gestart met de marktconsultatie voor een tender voor de realisatie van ruim 500 woningen op de te realiseren klimaatdijk. Deze tender is eind 2020 afgerond.

De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden starten begin 2021 met een verwachte oplevering rond september dat jaar. De realisatie van het watersportcentrum is in de deelexploitatie Veur Lent opgenomen.

Gebieden in voorbereiding
In het deelplan Kouden Hoek (voorheen Broodkorf) is de realisatie van de VMBO-school opgenomen. Dit wordt gecombineerd met de realisatie van het eerste woonprogramma in het zuidelijk deel. De bouw van de school wordt eind 2020 afgerond. De grondverkoop voor de eerste woningen heeft in 2020 plaatsgevonden. Voor het noordelijke deel, circa 400 woningen, moet nog een bestemmingsplan worden opgesteld. Dat zal in 2021 plaatsvinden.

Voor Vossenpels Noord is afgelopen jaar gewerkt aan een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Beiden gaan in december 2020 in procedure. Het streven is dat beiden in Q2 door de raad worden vastgesteld.

Voor deelgebied Stelt-Oost is een ruimtelijke verkenning gedaan. Reacties daarop zijn opgehaald bij marktdeskundigen maar ook bij de direct omwonenden. De juridische vertaalslag daarvan wordt verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat ontwerp in Q1-2021 ter visie worden gelegd en in Q3-2021 aan de Raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Het voormalig pompstation Vitens is verkocht t.b.v. een horecavoorziening. Voor de omgeving van het pompstation is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitgifte van 5 kavels voor woningbouw. De omgeving wordt als park/natuur bestemd en ingericht. Het Spiegelbos kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. De kavelverkoop start in het eerste kwartaal 2021.

Het college heeft de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. Deze werken we nu in overleg met regio en provincie uit in een bestemmingsplan. We verwachten deze medio 2021 in procedure te kunnen brengen. Nijmegen, provincie en Overbetuwe hebben de financiering voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 geregeld. In 2021 worden op basis van een definitief ontwerp nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt vormt de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. Ook heeft de raad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. Er komt een zonnepanelenpark aan de oostzijde van Grift-Noord. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd.

De provincie en de gemeente Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de realisatie van een grote bouwmarkt op locatie Ressen. De koopovereenkomst hiervoor is getekend. Naast de bouwmarkt worden ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Voor deze locaties wordt begin 2021 een tender gestart. Het bestemmingsplan is in 2020 goedgekeurd door de raad. Er loopt momenteel nog een procedure bij de Raad van State. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht.

De zandwinning in de Waaijer nadert zijn einde. In 2020 is de zandwinning klaar en wordt het hele gebied aan de gemeente opgeleverd. In 2017 is begonnen met de ontzanding van de Oosterhoutse Plas. Nu de plas nagenoeg gereed is starten we ook de tender voor waterwoningen in deze plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (Ontgrondingen) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2023.

Binnen de deelexploitatie Groot Infra Waalsprong wordt ook het project Dorpensingel gerealiseerd. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat en Ressensestraat en de Vossenhol als onderdeel van het totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beiden gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het zuidelijk deel van de Vossenpelsestraat is inmiddels gerealiseerd. Medio 2021 zullen de bestemmingsplannen voor de Dorpensingel en het Vossenhol in procedure worden gebracht.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties Veur Lent en Hoge Bongerd. Voor beide gebieden is een werktitel gekozen; het Stadseiland. De voorbereiding is allereerst gericht op het opstellen van een Ambitiedocument als opmaat voor een op te starten tender voor een partnerselectie. We verwachten in de eerste helft van 2021 bekend te kunnen maken wie dit unieke gebied mag gaan ontwikkelen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	302.423.000	305.953.000	Woningbouw	624.406.000	647.407.000
Bouw- en woonrijpmaken	415.570.000	426.513.000	Niet-woningbouw	119.991.000	116.459.000
Plankosten	223.240.000	230.403.000	Overige opbrengsten	397.476.000	414.257.000
Overige	20.952.000	20.952.000	Opbrengstenstijging	27.881.000	6.550.000
Rente en kostenstijging	221.003.000	214.230.000			
Totaal geraamd	**1.183.188.000**	**1.198.051.000**	**Totaal geraamd**	**1.169.754.000**	**1.184.673.000**
Gerealiseerd tot datum	1.009.036.000	1.024.137.000	Gerealiseerd tot datum	730.841.000	777.982.000
Gerealiseerd in periode	32.248.000	15.101.000	Gerealiseerd in periode	75.876.000	47.141.000
Nog te realiseren	174.155.000	173.916.000	Nog te realiseren	438.912.000	406.690.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 13.378.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 10.342.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 10.192.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 159.000,- Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters voor langlopende exploitaties van toepassing zoals door de raad vastgesteld in de Zomernota 2020.

Voor dit project wordt een bedrag van € 10,3 mln als voorziening vastgesteld. Dit is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum. Dit tekort is gelijk aan de optelling van de tekorten van alle deelexploitaties van de Waalsprong die in dit VGP verklaard worden. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW uit de VGP 2020 naar 01-01-2020 (-€ 10,2 mln wordt dan -€ 10,4 mln) is er een verslechtering van het resultaat van € 0,2 mln (verschil tussen een verlies van € 10,4 mln en € 10,3 mln).

Toelichting verschillen
Hieronder de belangrijkste verschillen die ook hun doorwerking hebben in de resultaten in de deelgebieden. Bij de “toelichting verschillen” in de verschillende deelgebieden maken we melding van deze hoofdeffecten, daarnaast worden specifieke effecten die spelen in de verschillende deelgebieden toegelicht voor zover van toepassing/relevantie.

- *Parameters Stadsbegroting 2021-2024*
  De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks vastgesteld in de Stadsbegroting (in dit geval de Stadsbegroting 2021-2024). De rentevoet blijft net als vorig jaar op 0% staan. De opbrengstenparameter voor 2021 verlaagd van 2% naar 0%. Daarna stijgt deze in een aantal jaren weer naar 2%. Dit heeft een forse negatieve invloed op het resultaat. De kostenparameter voor 2021 is verlaagd van 2% naar 1,5%. In de jaren daarna staat deze weer op 2%. Naast de aanpassing van de parameters hebben de veranderingen in de fasering en de nominale bedragen in de begroting ook invloed gehad. Ten slotte hebben de verschuiving van de startdatum (van 1-1-2020 naar 1-1-2021) en de betaalde rente over 2020 een effect gehad. Bij de grondexploitatie van de VGP 2021 behorende parameters hebben per saldo een nadeel op van € 14,6 mln.

- *Kosten*
  Bij de herziening van de grondexploitatie zijn de ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2020 met 1%. 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 kosten voor Knoop 38 in deelplan De Grift. Daarnaast moeten er een aantal extra verwervingen plaatsvinden in deelplan Vossenpels-Noord. Hier staan echter ook extra opbrengsten tegenover. Op totaalniveau leiden deze wijzigingen tot een toename in de kosten en dus een nadeel van € 21,6 mln.

- *Opbrengsten*
  De grondprijzen voor Woningbouw zijn dit jaar opnieuw gewaardeerd door een vastgoedadviesbureau. De uitgifteprijzen zijn op basis hiervan in de grexen opgenomen. Voor de uitgiften waarin we reeds in de (pre)contractuele fase zitten zijn de reeds afgegeven grondprijzen gehanteerd. Daarnaast zijn ook een

aantal woningbouwprogramma's geactualiseerd. Met name bij Vossenpels-Noord, Kouden Hoek, Woenderskamp en Hof van Holland zijn er woningen toegevoegd bij de uitwerking van de plannen. Ten slotte is de onrendabele top voor parkeren verschoven van Overige opbrengsten naar Woningbouw. Per saldo levert dit een voordeel op t.o.v. de vorige VGP van circa € 23,0 mln.
Voor Niet-woningbouw zijn de prijzen voor zover van toepassing geïndexeerd met de opbrengstenparameters van 2020. Daarnaast is het programma aangepast. Verder zijn ook de uitgifteprijzen voor bedrijventerreinen door een extern bureau gewaardeerd. Ten slotte is in sommige gevallen het programma wat aangepast. Per saldo levert dit een nadeel op van € 3,5 mln.

Zoals hierboven genoemd slotte is de onrendabele top voor parkeren verschoven van Overige opbrengsten naar Woningbouw. Daarnaast is er een dekking opgenomen voor een deel van de kosten voor Knoop 38. Per saldo levert dit een voordeel op van € 16,8 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningbouw			
Aantal (waarvan sociaal)	1.187 (372)	932 (384)	1.355 (100)
Niet-woningbouw (m²)			
Bedrijven	46.200	0	84.264
Kantoren	0	0	0
Winkels/Horeca	0	3.000	0
Bijzondere voorzieningen	13.000	9.451	13.113

5. Risico(beheersing)

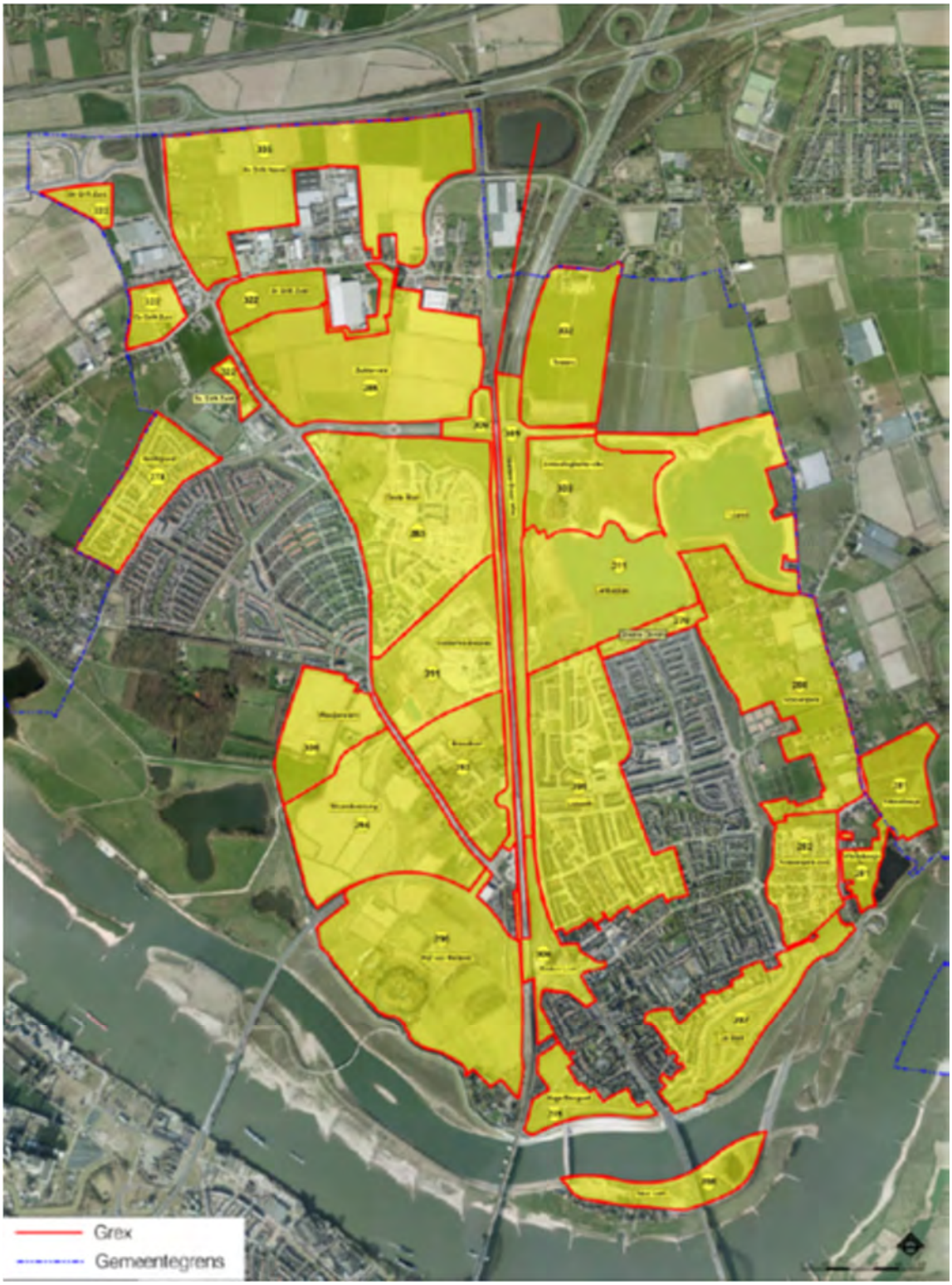
In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Belangrijkste risico's zijn:

- Afzetbaarheid kavels en bestaande panden in tempo en opbrengst: langere looptijd en/of lagere opbrengst.
- Bij de planuitwerking blijkt de verhouding uitgeefbaar/niet uitgeefbaar ongunstiger dan aangenomen.
- Mogelijk hogere kosten dan wel lagere opbrengsten i.v.m. stikstof, geluid en planschade.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G280 Vlek 25 Vossenpels noord

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw (bijna 600 woningen) in het gebied Vossenpels Noord.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2020; omzet € 53.210.000,-; resultaat € - 6.124.000,-.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	587 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	N.v.t
Openbare ruimte	149.391 m2
Opp. plangebied	278.946 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Op basis van het ambitiedocument is gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze zijn eind 2020 in procedure gebracht. In 2020 is het bodemonderzoek voortgezet als ook het onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE) en heeft flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden . Tevens is een nieuwe kadastrale inmeting van het gebied afgerond. Verder zijn onderzoeken in gang gezet die van belang zijn voor de volgende fase zoals het waterhuishoudkundig onderzoek en worden de plannen voor de ontsluiting van het gebied verder uitgewerkt.

In het kader van het bestemmingsplan zijn eind vorig jaar individuele gesprekken gevoerd met een aantal bewoners in het gebied. Dit om in beeld te krijgen waar zorgen, knelpunten en wensen liggen bij de huidige bewoners van het gebied met als doel een zo goed mogelijke aansluiting van de nieuwe op de bestaande bebouwing te realiseren.
Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Op 17 november 2020 heeft, voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure, ook een (digitaal) overleg plaats gehad.

In 2020 zijn ook de gesprekken en onderhandelingen over een aantal verwervingen doorgezet. Zo heeft in die periode een nieuwe aankoop plaatsgevonden, waarmee het plangebied uitgebreid kan worden. Hierdoor is ook een betere ontsluiting van het gebied te maken en kan de verkaveling efficiënter plaatsvinden. Er vinden nog gesprekken plaats over een tweetal andere aankopen waarmee in de grondexploitatie al wel rekening wordt gehouden.

Er wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de verkaveling en er wordt gestudeerd op de ontwikkelingsstrategie.

Er worden verkennende gesprekken met mogelijke in aanmerking komende ontwikkelaars gevoerd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	15.410.000	18.092.000	Woningbouw	45.232.000	52.265.000
Bouw- en woonrijpmaken	14.808.000	17.777.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	4.141.000	4.167.000	Overige opbrengsten	3.968.000	5.271.000
Overige	-97.000	-97.000	Opbrengstenstijging	4.010.000	791.000
Rente- en kostenstijging	10.869.000	11.121.000			
Totale kosten	**45.131.000**	**51.060.000**	**Totale opbrengsten**	**53.210.000**	**58.327.000**
Gerealiseerd tot datum	26.162.000	27.188.000	Gerealiseerd tot datum	3.510.000	3.499.000
Gerealiseerd in periode	1.378.000	1.026.000	Gerealiseerd in periode	23.000	-11.000
Nog te realiseren	18.967.000	23.872.000	Nog te realiseren	49.701.000	54.829.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 7.268.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 5.619.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 6.124.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 505.000,-	nadelig

Toelichting verschillen
De post verwerving is toegenomen vanwege de extra aankopen van een tweetal percelen. Verder is op basis van een gewijzigde situatie het aankoopbedrag voor een reeds geplande aankoop aangepast op de actuele situatie.
De plankosten zijn, gebruikmakend van de in 2020 optredende plankosten, voor de komende jaren ingeschat. De plankosten zullen nader worden gemonitord indien de methodiek van verdere planvorming bekend is.
De kosten bouw- en woonrijp maken zijn m.n. verhoogd a.g.v. de nieuwe verwachtingen voor NGE en Milieu onderzoeken. De subsidie voor NGE valt overigens niet in deze exploitatie maar in Waalsprong Algemeen. Verder is de basis voor de kostenramingen aangepast aan de nieuwe (grotere) gebiedsgrootte en is de kostenraming verder op basis van de “rekentool” opgesteld, aangevuld met enige optredende specifieke kostenposten.

De opbrengsten woningbouw neemt toe door het vergrootte exploitatiegebied vanwege de extra aankopen (er is daardoor plek voor meer woningen) en de prijsaanpassing vanwege de nieuwe adviezen voor 2021. De post overige opbrengsten neemt toe vanwege de aanpassingen in de post activering. De opbrengstenstijging neemt met meer dan € 3,2 miljoen af.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Er worden t/m 2021 geen uitgiftes in Vossenpels-Noord voorzien.

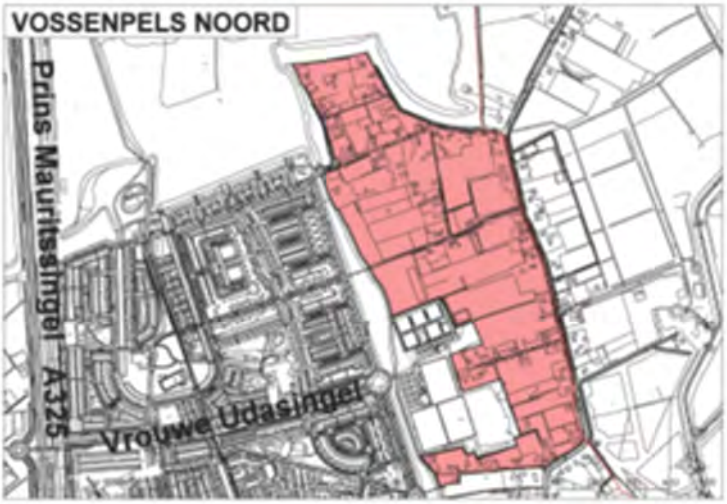
5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G281 Vossenpelsestraat 16 eo (Vitens)

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw, horeca en natuur op het voormalige Vitens-eigendom aan de Vossenpelsestraat.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**5 vrije kavels en 1 bestaande woning**
Parkeren	**Op maaiveld**
Bedrijvigheid	**Horeca in voormalig pompstation**
Openbare ruimte	**2,5 ha**
Opp. plangebied	**Circa 13 ha (incl. 10 ha Spiegelbos)**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**Diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de omgeving van het pompstation is een bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is in 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Met dit plan kunnen we nu de verkoop starten van 4 kavels en een bestaande dienstwoning naast het voormalig pompstation. Daarnaast is 1 kavel achter Vossenpelssestraat 4 reeds in de verkoop. De woonfunctie voor deze kavel was al planologisch geregeld. Alle andere kavels zullen vanaf januari 2021 in de verkoop gaan. De omgeving wordt als park/natuur bestemd en ingericht. Met dit inrichtingsplan is in 2020 een start gemaakt en wordt nog met bewoners besproken. Het Spiegelbos is recent als natuur bestemd en kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Het Spiegelbos is eigendom van Nijmegen, maar ligt op grondgebied van Lingewaard.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	1.139.000	1.139.000	Woningbouw	1.959.000	2.021.000
Bouw- en woonrijpmaken	457.000	584.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	286.000	285.000	Overige opbrengsten	920.000	916.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	35.000	0
Rente en kostenstijging	-31.000	3.000			
Totale kosten	**1.851.000**	**2.011.000**	**Totaal geraamd**	**2.914.000**	**2.937.000**
Gerealiseerd tot datum	1.607.000	1.730.000	Gerealiseerd tot datum	320.000	316.000
Gerealiseerd in periode	215.000	123.000	Gerealiseerd in periode	2.000	-4.000
Nog te realiseren	244.000	281.000	Nog te realiseren	2.594.000	2.621.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 927.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 716.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 805.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 89.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken vallen iets hoger uit vanwege indexering en beheerskosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,1 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft op dit deelplan echter nagenoeg geen effect.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft op dit deelplan echter nagenoeg geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	5	0	5

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied




Vitens Terrein
Schets nieuwe situatie



G282 Vlek 28 Vossenpels zuid

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw in Vossenpels Zuid. Deze deelexploitatie bevat het Plant-je-Vlagconcept.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**237 stuks, allemaal gerealiseerd**
Parkeren	**Op maaiveld**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**5,7 hectare**
Opp. plangebied	**13,1 hectare bruto**
Ontwikkelaar intern	**M. van Gerwen**
extern	**Diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2020 zijn de laatste kavels in Vossenpels Zuid verkocht. De levering van de laatste twee kavels aan Bekkersland heeft in het eerste kwartaal van 2020 plaatsgevonden. Dit betekent dat dan ook de laatste woningen in aanbouw zijn. Na realisatie van de woningen zal de openbare ruimte in overleg met de omgeving worden ingericht. Deze nieuwe openbare ruimte staat in verbinding met de al eerder aangelegde boomgaard in Vossenpels Zuid. Tevens is in 2020 het laatste stukje in het gebied van de voormalige kas aan de Vossenpelssestraat woonrijp gemaakt. In het voorjaar 2021 wordt het groen nog aangeplant. Daarmee is de ontwikkeling van Vossenpels Zuid afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	13.324.000	13.324.000	Woningbouw	17.503.000	17.518.000
Bouw- en woonrijp maken	4.178.000	4.198.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	2.572.000	2.643.000	Overige opbrengsten	2.206.000	2.220.000
Overige	-90.000	-90.000	Opbrengstenstijging	7.000	0
Rente en kostenstijging	8.007.000	7.954.000			
Totale kosten	**27.991.000**	**28.029.000**	**Totaal geraamd**	**19.716.000**	**19.738.000**
Gerealiseerd tot datum	26.432.000	26.707.000	Gerealiseerd tot datum	19.229.000	19.738.000
Gerealiseerd in periode	466.000	275.000	Gerealiseerd in periode	2.128.000	509.000
Nog te realiseren	1.559.000	1.322.000	Nog te realiseren	487.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.274.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 6.271.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 6.508.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 237.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
Door een iets langere doorlooptijd zijn wat extra Plankosten gemaakt. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft geen effect op dit deelplan omdat de opbrengsten al gerealiseerd zijn.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen	2	2	0

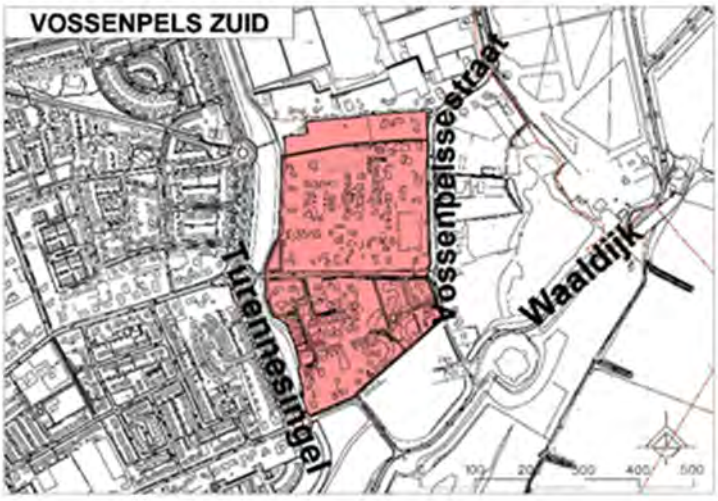
5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G283 Vlek 32 Grote Boel

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 900 woningen, winkels, horeca en een brede school aan de noordwestzijde in de Waalsprong. Dit deelplan maakt deel uit van het gebied Groot Oosterhout.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 900
Parkeren	Maaiveld
Bedrijvigheid	Brede school, 3.000 m² winkels, 150 m² horeca, zoutloods en wegsleepdienst
Openbare ruimte	Circa 20 hectare
Opp. plangebied	Circa 42 hectare
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
extern	divers

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het merendeel van de kavels voor projectmatige bouw is inmiddels opgeleverd. Er zijn nog drie kavels voor particuliere woningbouw beschikbaar. Naar verwachting zullen deze in 2021 verkocht worden.
Ten zuidoosten van de schoollocatie bevindt zich nog een bouwveld. Het betreft hier een archeologisch grafveld. Voor de beoogde woonbestemming wordt begin 2021 een afweging gemaakt tussen kosten voor archeologisch onderzoek en grondopbrengst bij inzet voor woningbouw (circa 12 vrije kavels t.b.v. particuliere opdrachtgeverschap).

Direct ten zuiden van de Keizer Hendrik VI-singel is ruimte gereserveerd voor woningbouw, circa 45 appartementen, in combinatie met een buurtwinkelvoorziening. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Hof van Holland staat realisatie van een buurtwinkelvoorziening in combinatie met gestapelde woningbouw voorlopig gepland in de laatste ontwikkelingsjaren van de Waalsprong.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	11.252.000	11.252.000	Woningbouw	52.251.000	52.989.000
Bouw- en woonrijp maken	22.367.000	22.610.000	Niet-woningbouw	5.800.000	6.001.000
Plankosten	4.635.000	4.802.000	Overige opbrengsten	7.351.000	7.129.000
Overige kosten	14.000	14.000	Opbrengstenstijging	719.000	289.000
Rente en kostenstijging	7.737.000	7.724.000			
Totale kosten	**46.005.000**	**46.402.000**	**Totale opbrengsten**	**66.121.000**	**66.408.000**
Gerealiseerd tot datum	44.481.000	45.159.000	Gerealiseerd tot datum	57.929.000	58.840.000
Gerealiseerd in periode	2.367.000	678.000	Gerealiseerd in periode	506.000	911.000
Nog te realiseren	1.524.000	1.244.000	Nog te realiseren	8.192.000	7.569.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 20.007.000 voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 15.466.000 voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 15.246.000 voordelig
Verschil in NCW	€ 220.000 voordelig

Toelichting verschillen

De verkoopopbrengst van de Horeca Grote Boel is verplaatst van Overige opbrengsten naar Niet-Woningbouw. Voor de plankosten is de raming voor de (zowel interne als externe) kosten geactualiseerd. De herberekening van Veld 21 en de actualisatie van overige civiele werkzaamheden, heeft een wijziging met zich meegebracht in diverse posten waaronder een verhoging van de Bouw- en Woonrijpmaak kosten. Hier tegenover staat een verbetering van de opbrengsten in de post Woningbouw. Dit alles leidt uiteindelijk tot een positieve verandering van de NCW van ca. € 220.000.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024).
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van ca. € 0,4 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningbouw	7 kavels categorie duur	3 kavels categorie duur	15 kavels categorie duur
Niet Woningbouw	Horeca Grote Boel ca. 3.000 m2	Horeca Grote Boel ca. 3.000 m2	

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. De specifieke risico in dit plangebied is: de realisatie van supermarkt is aan het einde van de looptijd gepland. Te zijner tijd zal duidelijk moeten worden of realisatie van een supermarkt haalbaar is.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G285 Vlek 32 Zuiderveld

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 850 woningen en een brede school aan de noordwestzijde in de Waalsprong. Dit deelplan maakt deel uit van het gebied Groot Oosterhout.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 850 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	6.000 m² brede school
Openbare ruimte	Circa 25 hectare
Opp. plangebied	Circa 41 hectare
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het westelijk gedeelte van dit gebied (Zuiderveld-West) heeft een vigerend bestemmingsplan dat circa 600 woningen mogelijk maakt en is verdeeld in 3 fases. Herijking van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot een opzet met een onderscheidend woonmilieu. De opzet is globaal, maar er wordt nadrukkelijker gekeken in de richting van eigentijdse architectuur. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen, waarbij in iedere fase de verschillende woningtypes en -categorieën zijn vertegenwoordigd om zo de woningbehoefte goed in te kunnen vullen.

De eerste fase (circa 190 woningen) is in 2020 geheel voltooid, behoudens twee vrije kavels voor particuliere opdrachtgeverschap. Verwacht wordt dat deze twee kavels in 2021 verkocht worden.

Voor de tweede fase (circa 250 projectmatige bouwkavels en 10 kavels voor particuliere ontwikkeling) geldt voor de projectmatige bouwkavels dat deze grotendeels al in 2020 zijn gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn genomen. Over het laatste bouwveld in deze fase (42 sociale huurwoningen van Portaal) is halverwege 2020 overeenstemming bereikt over de voorwaarden en prijs. Naar verwachting zal de start van de bouw van die woningen begin 2021 plaatsvinden. Halverwege 2020 is gestart met de verkoop van de 10 vrije kavels voor particuliere woningbouw. Daarvan zijn er 7 in optie en 3 nog vrij beschikbaar.

De derde fase (ca. 140 woningen) zal in 2021 met een tender op de markt worden gebracht.

Voor het oostelijk deel (Zuiderveld-oost) zullen de eerste ruimtelijke verkenningen worden uitgevoerd voor circa 250 woningen en een basisschool. Deze verkenningen vormen de basis voor een nog op te stellen ambitiedocument dat waarschijnlijk uiterlijk in het tweede kwartaal van 2021 aan de Raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	25.709.000	25.709.000	Woningbouw	58.574.000	60.627.000
Bouw- en woonrijpmaken	16.806.000	17.979.000	Niet-woningbouw	874.000	898.000
Plankosten	4.291.000	5.239.000	Overige opbrengsten	3.850.000	3.861.000
Overige	-14.000	-14.000	Opbrengstenstijging	2.933.000	220.000
Rente en kostenstijging	15.630.000	15.391.000			
Totale kosten	**62.422.000**	**64.304.000**	**Totaal geraamd**	**66.231.000**	**65.606.000**
Gerealiseerd tot datum	54.266.000	55.066.000	Gerealiseerd tot datum	12.019.000	28.015.000
Gerealiseerd in periode	3.061.000	800.000	Gerealiseerd in periode	4.936.000	15.996.000
Nog te realiseren	8.157.000	9.238.000	Nog te realiseren	54.213.000	37.591.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.302.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 1.006.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 2.887.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 1.881.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is helemaal opnieuw berekend. Daarmee veranderen ook de te activeren rioolkosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 1,2 mln.
Ook de raming voor de Plankosten is geheel opnieuw berekend. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,9 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Tezamen met een aangepast programma levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 2,1 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 2,7 mln.

Uitgiftecijfers afgelopen en eerstvolgend jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	101	103	8

5. Risico(beheersing)

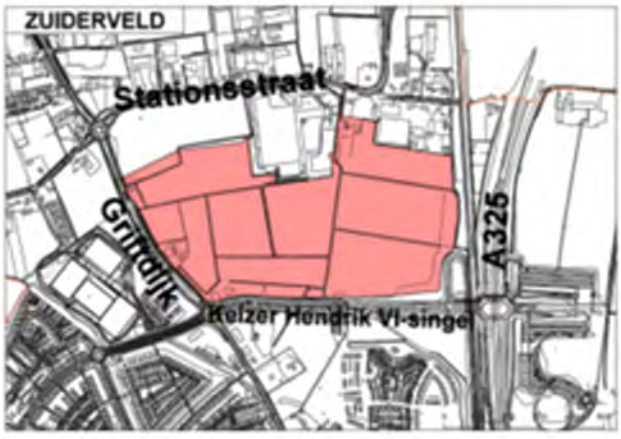
In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de specifieke risico's in dit plangebied:

1. In Zuiderveld bestaat het risico dat het gebied niet volledig kan worden ontwikkeld volgens de plannen vanwege diverse belemmeringen waaronder archeologie en hindercirkel. Wellicht kunnen er daarom minder woningen worden gerealiseerd, waardoor er minder opbrengsten worden gegenereerd.
2. Het risico bestaat dat de brede school in Zuiderveld vanwege het aanwezige archeologisch veld niet op de geplande wijze gerealiseerd kan worden. De brede school moet dan gerealiseerd worden op een andere plek, ten koste van woningbouw (minder opbrengsten) of een bijzondere wijze van funderen is noodzakelijk (meer kosten).

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G287 Vlek 33 de Stelt

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 480 woningen en een school aan de zuidoostzijde in de Waalsprong. Het plangebied De Stelt is in drie afzonderlijke deelgebieden te kenschetsen: Stelt-Noord, Stelt-Zuid en Stelt-Oost. De planontwikkeling in de Stelt-Noord omvat in totaal 186 woningen, waarvan 5 kavels t.b.v. particuliere bouw en de overige voor projectmatige bouw. Deze fase is inmiddels afgerond inclusief de aanleg van de Turennesingel tussen de Parmasingel en de Steltsestraat.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 480
Parkeren	Maaiveld (langs dijkzone gebouwd parkeren)
Bedrijvigheid	Circa 6.000 m^2 voor brede school
Openbare ruimte	Circa 12 hectare
Opp. plangebied	Circa 21 hectare
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Direct na het zomerreces 2020 zijn de 20 sociale huurwoningen van Talis opgeleverd. Gelijktijdig is gestart met de bouw van de 103 woningen (incl. 41 appartementen) door Van Wonen. Begin 2021 starten Heijmans en BDP met de bouw van hun resp. 38 en 31 woningen.

Begin 2021 vindt de tender plaats voor woningbouw van het laatste deel (ca. 70 appartementen) op de locatie ‘het plateau’ aan de westkant van Stelt-Zuid.

De start bouw van de school zal begin 2021 plaatsvinden. De gymzaal is inmiddels in aanbouw.
In 2020 zijn verder de klimaatadaptatieve maatregelen (lees: het aanbrengen van een kleilaag op de bodem) van de watersingel Stelt Zuid uitgevoerd. Op deze wijze wordt bij extreem, langdurig lage waterstand van de Waal wegzijging van het water uit de watersingel naar de Waal zoveel als mogelijk voorkomen.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied (Stelt-Oost) wordt als afzonderlijk plan ontwikkeld. Ook hier moet rekening worden gehouden met de noodzaak om de dijk te versterken c.q. ruimte te reserveren voor toekomstige dijkversterkingen. Er zijn in 2019 verschillende ruimtelijke studies verricht met als uitgangspunt dat het plan haalbaar, maakbaar en betaalbaar is. Dit heeft geleid tot een ander plan dan waar voorheen was uitgegaan. 2020 heeft met name in het teken gestaan van de plan voorbereidende werkzaamheden zoals het opstellen van een bodemsaneringsplan, Niet Gesprongen Explosieven-onderzoek, zettingsonderzoeken etc. Het betreft hier een complexe materie vanwege het feit dat hier gebouwd wordt op een voormalige vuilstortplaats. Om bouwen in dit deelgebied mogelijk te maken zal een bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2021 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. De direct omwonenden van dit plandeel zijn en worden periodiek meegenomen in de voortgang van dit planproces.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	9.305.000	9.305.000	Woningbouw	34.804.000	35.338.000
Bouw- en woonrijpmaken	11.029.000	11.458.000	Niet-woningbouw	1.034.000	1.034.000
Plankosten	5.520.000	5.772.000	Overige opbrengsten	2.316.000	7.376.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	762.000	14.000
Rente en kostenstijging	16.384.000	15.490.000			
Totale kosten	**42.238.000**	**42.025.000**	**Totaal geraamd**	**38.916.000**	**43.762.000**
Gerealiseerd tot datum	36.558.000	36.375.000	Gerealiseerd tot datum	14.774.000	28.454.000
Gerealiseerd in periode	2.379.000	-183.000	Gerealiseerd in periode	0	13.680.000
Nog te realiseren	5.680.000	5.650.000	Nog te realiseren	24.142.000	15.307.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.735.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 1.342.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 2.517.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 3.859.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is helemaal opnieuw berekend. Daarmee veranderen ook de te activeren rioolkosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,4 miljoen.
Ook de raming voor de Plankosten is geheel opnieuw berekend. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,3 miljoen.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Tezamen met een iets aangepast programma levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,5 miljoen.
De post Overige opbrengsten laat € 5,1 mln. aan meeropbrengsten zien. Dit komt grotendeels door het opnemen van meeropbrengsten als gevolg van de afroomclausule die is opgenomen in de verkoopcontracten voor de Stelt-Zuid.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,9 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,7 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	193	192	70

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de belangrijkste specifieke risico's in dit plangebied:

3. In het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is sprake van belemmeringen op het gebied van zowel bodemsanering (voormalige vuilstort) als archeologie. De exacte extra kosten om woningbouw mogelijk te maken zijn nog onvoldoende in beeld.
4. Voor het plangedeelte als bedoeld onder punt 1 is nog onzekerheid over de consequenties van de nieuwe dijknormen van het waterschap op de nog te maken planuitwerking.
5. Tijdens de realisatie van de dijkteruglegging Lent zijn veel archeologische vondsten gedaan. Onzeker is welke archeologische kosten gemaakt moeten worden om de realisatie van De Stelt-Zuid mogelijk te maken.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G289 Vlek 34 Hoge Bongerd

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 235 woningen met horeca aan de zuidkant van de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Circa 235**
Parkeren	**Maaiveld, langs dijkzone gebouwd**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**Circa 4 hectare**
Opp. plangebied	**Circa 8 hectare**
Ontwikkelaar intern	**P. de Wit**
extern	**Nog niet bekend**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De specifieke opgave, bijzondere ligging, het unieke karakter en de verwachtingen van de stad in het algemeen en de bewoners in het bijzonder vraagt om een andere, flexibele, maar vooral meer gezamenlijke aanpak dan de overige deelgebieden in de Waalsprong. Belangrijk is hierbij dat optimaal de ruimte wordt gegeven aan creativiteit van de markt en dat een door de omgeving en de stad gedragen plan wordt gemaakt. De sterke relatie tussen Hoge Bongerd en Veur Lent maakt dat deze twee locaties integraal zullen worden ontwikkeld.
Met een partnerselectie wordt een ontwikkelaar gezocht die op basis van een ambitiedocument (waarin de gemeentelijke kaders zijn vastgelegd en tevens de naar aanleiding van een in het najaar 2020 stadsbreed gehouden enquête ingebrachte ideeën/suggesties ter inspiratie worden verwerkt) de plannen voor deze twee deelgebieden verder gaat ontwikkelen.
De beoogde (plan)ontwikkeling van dit deelgebied is gepland in 2025-2027 om zodoende geen concurrentie te vormen met de naastgelegen plangebieden De Stelt en Veur Lent.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	6.178.000	6.178.000	Woningbouw	12.557.000	12.667.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.489.000	4.513.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	1.661.000	1.774.000	Overige opbrengsten	-362.000	803.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	1.773.000	549.000
Rente en kostenstijging	6.328.000	6.040.000			
Totale kosten	**18.656.000**	**18.505.000**	**Totaal geraamd**	**13.968.000**	**14.019.000**
Gerealiseerd tot datum	7.492.000	7.805.000	Gerealiseerd tot datum	6.000	6.000
Gerealiseerd in periode	470.000	313.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	11.165.000	10.701.000	Nog te realiseren	13.961.000	14.012.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.488.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 3.469.000.- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 3.553.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 84.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De raming van de Plankosten is geïndexeerd. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,1 miljoen.
De opbrengsten Woningbouw zijn gestegen. Dit komt doordat de grondprijzen aangepast zijn aan het nieuwe grondprijzenadvies. Daarnaast is de aftrek voor gebouwd parkeren nu onder deze post opgenomen i.p.v. bij Overige opbrengsten. Per saldo levert dit een voordeel op van € 0,1 miljoen.
De post Overige opbrengsten is gestegen met € 1,2 miljoen. Dit komt grotendeels doordat de aftrek voor gebouwd parkeren nu opgenomen is onder Woningbouw.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,3 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 1,2 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	0	0	0

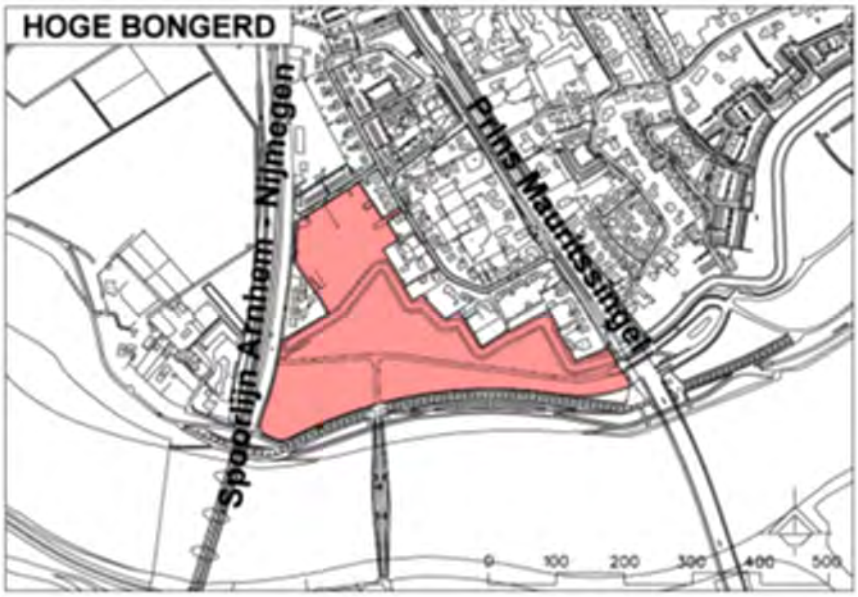
5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G291 Vlek 35 Laauwik

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk aan de noordkant van Lent in de Waalsprong: totaal 1.428 woningen.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**1.428**
Parkeren	**Maaiveld en gebouwd**
Bedrijvigheid	**n.v.t.**
Openbare ruimte	**Circa 21 hectare**
Opp. plangebied	**Circa 46 hectare**
Ontwikkelaar intern	**W. Pranger**
extern	**diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Lentseveld en Laauwik zijn met uitzondering van een locatie die tijdelijk als noodschool wordt gebruikt volledig verkocht. De verkoop van deze kavels voor woningbouw op deze plek wordt later gerealiseerd.
Een aantal woningen in het zuiden van Laauwik is te dicht bij de tennisclub Lentseveld gesitueerd. Een aantal bewoners ervaart overlast van deze tennisclub. Er is overeenstemming bereikt over aankoop en verplaatsing van de tennisvereniging naar de Margaretha van Mechelenweg (naast de brandweer). De bestemmingsplanherziening voor de nieuwe locatie gaat binnenkort in procedure. De kosten voor de verhuizing komen ten laste van de planexploitatie Laauwik.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	31.686.000	31.686.000	Woningbouw	58.057.000	58.088.000
Bouw- en woonrijp maken	24.601.000	24.733.000	Niet-woningbouw	2.561.000	2.561.000
Plankosten	6.339.000	6.426.000	Overige opbrengsten	15.131.000	15.131.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	17.000	0
Rente en kostenstijging	22.373.000	22.328.000			
Totale kosten	**84.999.000**	**85.173.000**	**Totale opbrengsten**	**75.766.000**	**75.780.000**
Gerealiseerd tot datum	84.162.000	83.236.000	Gerealiseerd tot datum	75.163.000	75.325.000
Gerealiseerd in periode	896.000	-926.000	Gerealiseerd in periode	3.771.000	162.000
Nog te realiseren	838.000	1.936.000	Nog te realiseren	603.000	456.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 9.393.000,- nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 7.261.000,- nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 6.998.000,- nadelig
Verschil in NCW	€ 263.000,- nadelig

Toelichting verschillen
Het verschil in Bouw- en Woonrijp maken ontstaat door een nadelig aanbestedingsresultaat voor de aanleg van de Murciastraat en niet voorziene werkzaamheden rond de begraafplaats naast Park Laauwik. Verder zijn nog extra milieu en bijbehorende plankosten ontstaan voor diverse keuringen en transporten van grond afkomstig uit Laauwik in depots op het terrein van Lentse Potgrond.
De opbrengsten Woningbouw zijn gestegen. Dit komt doordat de grondprijzen aangepast zijn aan het nieuwe grondprijzenadvies. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 45.000.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 17.000.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
woningbouwkavels	0	0	4

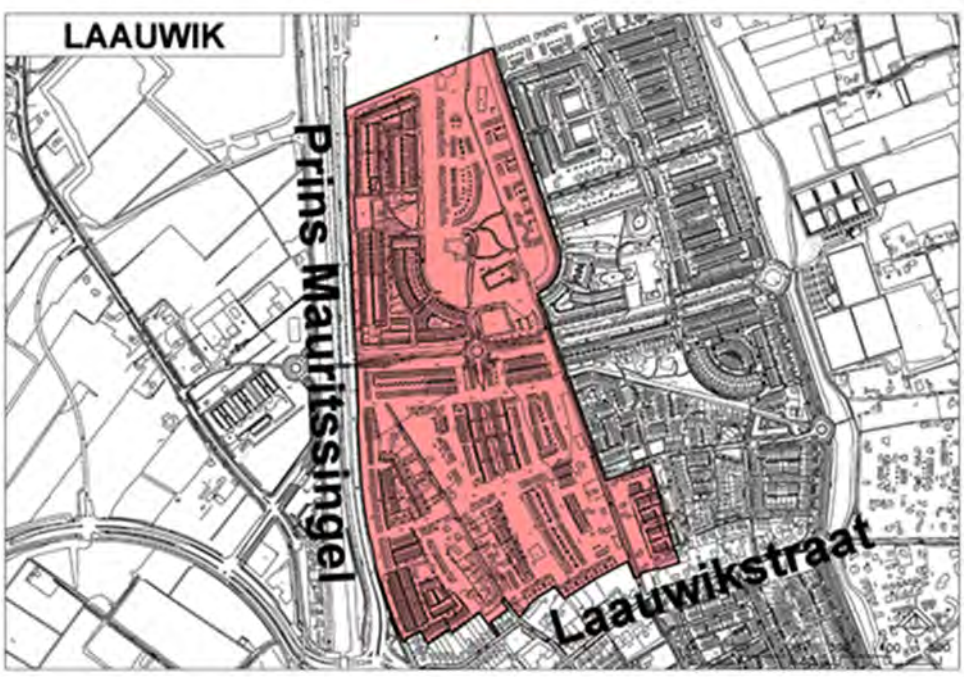
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G292 Vlek 36 Koudenhoek (vml. Broodkorf)

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw, een VMBO-school en een sportvoorziening in Koudenhoek. In het verleden is hier al een stukje bedrijventerrein uitgegeven.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2020; omzet € 32.765.000,-; resultaat € 3.434.000,-.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**535 stuks**
Parkeren	**Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.**
Bedrijvigheid	**6.700 m2 BVO c.q. 13.409 m2 terrein**
Openbare ruimte	**90.491 m2**
Opp. plangebied	**169.894 m2**
Ontwikkelaar intern	**E. van Petersen**
Ontwikkelaar extern	**Nog niet bekend**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Koudenhoek is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (ca. 115 woningen, na uitwerking nog ruim 100 woningen) nagenoeg gereed en de uitvoering is daar voor wat betreft het bouwrijp maken ter hand genomen. Na het definitieve grondcontract kan in 2021 worden begonnen met de bouw. Voor het noordelijk deel resterend deelplan 1 is de uitwerking (circa 420 woningen) in concept gereed. In afwachting van nog af te sluiten contracten met de daarvoor in aanmerking komende marktpartijen zal vervolgens nadere uitwerking en aanscherping plaatsvinden en zal er hier nog nadere onderhandeling moeten plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	17.117.000	17.197.000	Woningbouw	25.493.000	27.399.000
Bouw- en woonrijp maken	6.521.000	9.468.000	Niet-woningbouw	2.312.000	2.312.000
Plankosten	3.005.000	3.659.000	Overige opbrengsten	2.598.000	3.467.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	2.362.000	168.000
Rente en kostenstijging	10.654.000	10.124.000			
Totale kosten	**37.297.000**	**40.448.000**	**Totale opbrengsten**	**32.765.000**	**33.346.000**
Gerealiseerd tot datum	26.883.000	29.330.000	Gerealiseerd tot datum	2.861.000	3.849.000
Gerealiseerd in periode	1.358.000	2.447.000	Gerealiseerd in periode	187.000	988.000
Nog te realiseren	10.414.000	11.119.000	Nog te realiseren	29.904.000	29.497.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 7.103.000,- nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 5.491.000,- nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 3.434.000,- nadelig
Verschil in NCW	€ 2.057.000,- nadelig

Toelichting verschillen
De post resterende verwerving is ten opzichte van vorig jaar met een index verhoogd.

De post bouw- en woonrijp maken is aanzienlijk aangepast met € 2,9 miljoen. De oorzaak ligt hier voor een groot deel in een aangepast ruimtegebruik (meer openbaar gebied) voor Koudenhoek Noord met onder meer ook extra investeringen in bruggen en dergelijke vanwege de aanleg van waterpartijen, aangevuld met diverse kostenposten vanwege de aansluiting op de Griftdijk-Noord, aanpassing van een VRI-installatie etc. Een verdere aanpassing is de kostenpost sloop welke specifiek is aangepast op de nu voorliggende sloopwerkzaamheden.
De plankosten zijn, mede als gevolg de toename van uitvoeringskosten aangepast. De plankosten zijn in samenhang met de deelplannen Woenderskamp en Hof van Holland in beeld gebracht en de kosten vanaf 2021 zijn daarbij ingeschat.
De opbrengsten woningbouw zijn met ca. € 1,9 miljoen toegenomen. Dit als gevolg van het aangepaste woningbouwprogramma met een toename van het aantal woningen. Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies.
De post niet woningbouw is in deze exploitatie onveranderd gebleven.
De post overige opbrengsten is toegenomen met € 0,9 miljoen. De woningen Griftdijk-Noord 14 en 18 worden gehandhaafd en de verwachte opbrengsten daarvan zijn onder deze post opgenomen.
De post opbrengstenstijging is met € 2,2 miljoen aanzienlijk afgenomen vanwege de aangepaste parameters en het feit dat de woningen nog uitgegeven moeten worden.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Koudenhoek	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2020 cfm VGP 2021
Koudenhoek-Zuid (verwacht wordt dat in Q4 2020 het contract wordt getekend).			115 woningen (woningaantal zal worden bijgesteld op basis van de laatste plannen)

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G294 Vlek 37 Woenderskamp

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw en een kindcluster in Woenderskamp.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2020; omzet € 51.859.000,-; resultaat € - 5.990.000,-.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**967 stuks**
Parkeren	**Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.**
Bedrijvigheid	**4.300 m2 BVO c.q. 4.681 m2 terrein (beiden geschat)**
Openbare ruimte	**184.390 m2 (incl. Dijkzone deel Woenderskamp)**
Opp. plangebied	**307.191 m2 (incl. Dijkzone deel Woenderskamp)**
Ontwikkelaar intern	**E. van Petersen**
Ontwikkelaar extern	**Nog niet bekend**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Woenderskamp is de planontwikkeling nagenoeg gereed en de uitvoering in volle gang. We maken onderscheid in het binnengebied (tussen Griftdijk-Noord en singel) en de dijkzone (tussen singel en dijk).

Planvorming Binnengebied.

De planvorming is hier nagenoeg afgerond. Behalve deelplan 1 en een klein deel langs de Griftdijk-Noord zijn alle deelplannen ontwikkeld en verkocht.

Planvorming Dijkzone.

Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt samen met de deelplannen 3 en 4, in Hof van Holland) is in deze herziening reeds verwerkt. Voor het resterend deelplan 1 is de uitwerking in concept gereed en zal er hier nog nadere onderhandeling moeten plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	10.509.000	10.584.000	Woningbouw	51.081.000	55.883.000
Bouw- en woonrijp maken	15.096.000	14.676.000	Niet-woningbouw	770.000	-1.866.000
Plankosten	4.983.000	7.620.000	Overige opbrengsten	-1.156.000	3.045.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	1.164.000	20.000
Rente en kostenstijging	13.365.000	12.210.000			
Totale kosten	**43.953.000**	**45.110.000**	**Totale opbrengsten**	**51.859.000**	**57.082.000**
Gerealiseerd tot datum	34.299.000	35.603.000	Gerealiseerd tot datum	8.313.000	23.774.000
Gerealiseerd in periode	5.525.000	1.304.000	Gerealiseerd in periode	7.803.000	15.461.000
Nog te realiseren	9.655.000	9.507.000	Nog te realiseren	43.545.000	33.309.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 11.972.000,- voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 9.254.000,- voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 5.990.000,- voordelig
Verschil in NCW	€ 3.264.000,- voordelig

Toelichting verschillen
De post bouw- en woonrijp maken is met ca. € 0,4 miljoen afgenomen. Alle kosten zijn op basis van een algehele nieuwe inventarisatie, aangevuld met de nog openstaande verplichtingen en een verdere opname van aanvullende werkzaamheden opgesteld. Op deze manier zijn ook de inmiddels aanwezige aanbestedingsresultaten van diverse werkzaamheden “ingerekend”.
De post plankosten is op basis van voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2020 algemene inschattingen voor de drie genoemde gebieden samen zijn gemaakt.
De post opbrengsten woningbouw is met € 4,8 miljoen toegenomen. Voor een groot deel hangt dit samen met het tenderresultaat bebouwbare dijk én de andere verwachtingen.
De post niet-woningbouw is met € 2,6 miljoen afgenomen vanwege het opnemen van de aftrekpost infra van de tender bebouwbare dijk (circa € 2,8 miljoen) én het opnemen van het niet woningbouwprogramma van de tender bebouwbare dijk (circa € 0,2 miljoen).
De post overige opbrengsten is vanwege vervallen aftrekposten gebouwd parkeren (zoals in de tender bebouwbare dijk nu verdisconteert in de woningbouwopbrengsten) én de inmiddels geëffectueerde afroomclausule in de deelplannen 2 en 4 en de verwachting hiervan voor deelplan 5/6 met € 4,2 miljoen verbeterd.
De opbrengststijging neemt, enerzijds vanwege de in 2020 gerealiseerde uitgiften en anderzijds vanwege de aangepaste percentages met ruim € 1,1 miljoen af.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Woenderskamp	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Deelplan 2 Binnen; proj.	32	31	
Deelplan 2 Binnen; kavels	8	8	
Deelplan 4 Binnen; proj.	124	124	
Deelplan 4 Binnen; proj.	34	34	
Deelplan 5 Binnen; proj.	130	130	
Deelplan 1 Dijkzone; proj.	65		77
Deelplan 2 Dijkzone; tender			329
Deelplan 1 Binnen; proj.			37
Deelplan 3 Binnen; proj.	2		2
Deelplan 5 Binnen; proj.	2		5

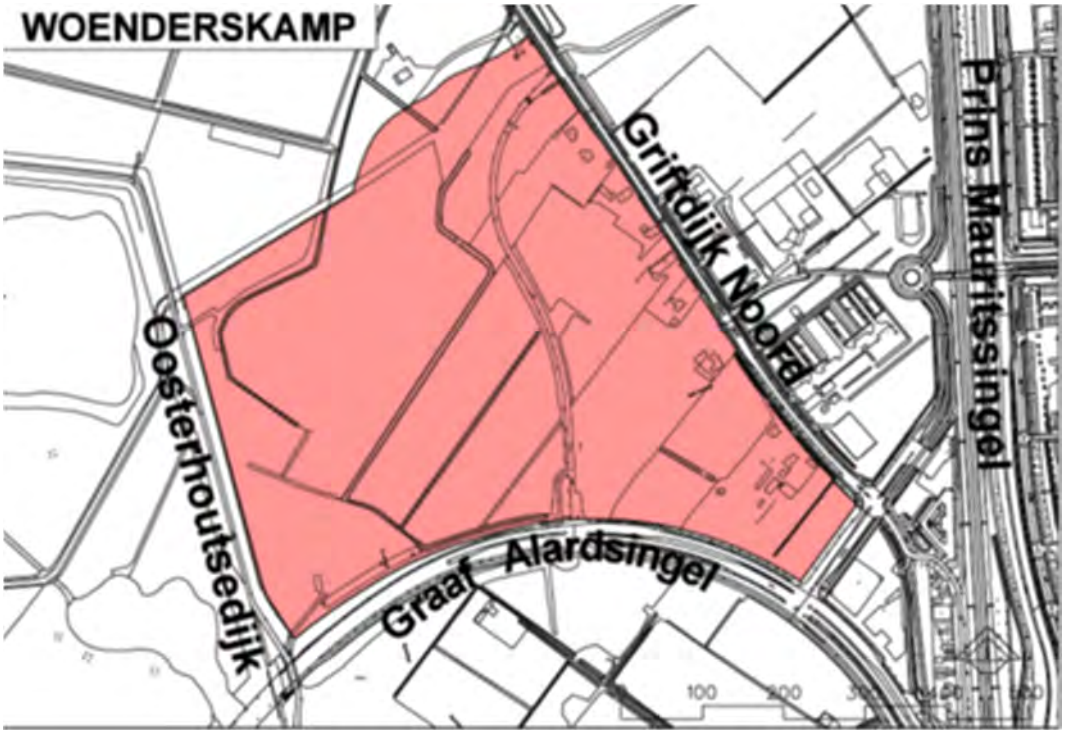
5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G296 Vlek 38 Hof v Holland

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van een centrum in Hof van Holland, bestaande uit woningbouw, winkels, werklocaties en maatschappelijke voorzieningen en het realiseren van diverse andere deelplannen met voornamelijk een woningbouwprogramma.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2020; omzet € 110.003.000,-; resultaat € - 29.937.000,-.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	2.298 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	31.609 m2 BVO c.q. 31.055 m2 terrein
Openbare ruimte	237.412 m2 incl. Dijkzone
Opp. plangebied	403.668 m2 incl. Dijkzone
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Hof van Holland is in 2020 veel progressie gemaakt in de planvorming.
We maken onderscheid in het Binnengebied (tussen spoorlijn en t/m singel) en de dijkzone (tussen singel en dijk).

Planvorming het Binnengebied
Naast de verdere uitwerking van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt in de deelplannen 1, 3, 4 ,5 en 6. Er zijn uitgiftecontracten gesloten met ontwikkelaars in de deelplannen 3 en 4. Ook voor deelplan 1 met daarin de ontwikkeling van de sporthal, Stip & Sociaal wijkteam én het gezondheidscentrum van Cortese zal contractvorming begin 2021 kunnen plaatsvinden.

De andere ontwikkelingen in deelplan 1 zijn dat de sociale woningbouw door Talis en de ontwikkeling van de basisschool later worden verwacht. Op de locatie van de in 2023 te ontwikkelen school is nu de tijdelijke winkel van Aldi, met daarin ook het nieuwe wooninformatiecentrum (WIC), inmiddels in gebruik genomen.
Het uitgiftecontract voor deelplan 5 (Living Inn) met daarin ook zorgwoningen zal naar verwachting in 2021 kunnen worden getekend. Er wordt verder overlegd over de ontwikkelingen van de deelplannen 8 (stationslocatie) en 10. Voor deelplan 7 wordt een uitgifte in tendervorm voorbereid.

Planvorming Dijkzone
Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 is in deze herziening reeds verwerkt. De andere deelplannen (5, 6, 7 en 8) zijn ten opzichte van 2019 niet veel gewijzigd. De verdere uitwerking zal hier nog moeten plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	19.813.000	19.805.000	Woningbouw	89.770.000	94.559.000
Bouw- en woonrijp maken	24.667.000	20.728.000	Niet-woningbouw	18.430.000	17.030.000
Plankosten	12.799.000	14.795.000	Overige opbrengsten	-2.368.000	-856.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	4.171.000	13.000
Rente en kostenstijging	13.223.000	11.413.000			
Totale kosten	**70.502.000**	**66.741.000**	**Totale opbrengsten**	**110.003.000**	**110.746.000**
Gerealiseerd tot datum	50.443.000	53.821.000	Gerealiseerd tot datum	31.135.000	31.108.000
Gerealiseerd in periode	4.182.000	3.378.000	Gerealiseerd in periode	23.160.000	-27.000
Nog te realiseren	20.059.000	12.920.000	Nog te realiseren	78.869.000	79.637.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 44.005.000,- voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 34.017.000,- voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 29.937.000,- voordelig
Verschil in NCW	€ 4.080.000,- voordelig

Toelichting verschillen
De kosten bouw- en woonrijp maken zijn met circa € 3,9 miljoen afgenomen. De reden hiervan is dat de kosten direct zijn aangesloten op het ruimtegebruik. Verder is aangesloten op de stand van zaken van de verplichtingen en zijn de aanbestedingsresultaten ingeboekt. De door de tenderpartijen (vlek 2 centrum en bebouwbare dijk) aan te leggen infrastructurele werken zijn bij overige opbrengsten als kosten in mindering gebracht op de opbrengsten aldaar. De post activering (hier circa € 6 miljoen) is ook in mindering gebracht op de kosten bouw- en woonrijp maken.

De post plankosten is op basis van voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2020 algemene inschattingen voor de drie genoemde gebieden samen zijn gemaakt. Op dit moment zijn de plankosten € 2 miljoen hoger dan vorig jaar.
De post rente en kostenstijging neemt als gevolg van de nieuwe boekwaarde en de nog te verwachten investeringen en opbrengsten met bijna € 2 miljoen af.

De woningopbrengsten nemen met ca. € 4,8 miljoen toe. Voor een deel ligt de oorzaak in gerealiseerde afspraken waardoor de opbrengsten toenemen en voor een deel zijn de netto-opbrengsten van de tender bebouwbare dijk debet aan de stijging van de woningbouwopbrengsten.
De opbrengsten niet-woningbouw is met € 1,4 miljoen afgenomen.

Vanuit deelplan 1 zijn de diverse niet-woningbouw onderdelen zoals sporthal, Cortese, Stip/SWT en de door deze ontwikkelingen te verrekenen bijdragen (opbrengsten voor de gemeente) onder niet-woningbouw opgenomen. Daarnaast is een aantal nieuwe opbrengstposten, zoals de voorzieningen in het tendergebied (deelplan 7) en het beoogde programma kantoren (deelplan 8) opgenomen.

Naast vorenstaande extra niet-woningbouw opbrengsten is hier ook een grote aftrekpost infra (circa € 2,5 miljoen) opgenomen vanuit de aanbieding tender bebouwbare dijk. Dat maakt dat het resultaat voor deze post per saldo afneemt met circa € 1,4 miljoen.

De post overige opbrengsten is met circa € 1,5 miljoen verbeterd. De vorig jaar opgenomen aftrekposten gebouwd parkeren voor het tendergebied bebouwbare dijk zijn nu vervallen vanwege de verrekening met de woningbouwopbrengsten. Ook is de aftrekpost gebouwd parkeren Dijkzone deelplan 1 vervallen vanwege een nu gekozen maaiveld oplossing voor het parkeren.

De opbrengststijging neemt, enerzijds vanwege de in 2020 gerealiseerde uitgiften en anderzijds vanwege de aangepaste percentages met bijna € 4,2 miljoen af.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Hof van Holland	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Deelplan 3 Binnen; proj.		85 woningen	
Deelplan 4 Binnen; proj		91	31
Deelplan 2-4, Dijkzone, tender			236
Deelplan 5-8 Dijkzone; kav.			9
Deelplan 2 Binnen; tender	100		100
Deelplan 5 Binnen; proj.	350		407

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G298 Vlek 39 Veur Lent

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 100 woningen met horeca op het eiland aan de zuidzijde van de Spiegelwaal in de Waalsprong. Op het eiland wordt ook het watersportcentrum Nijmegen gerealiseerd.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	500 m² horeca, watersportcentrum
Openbare ruimte	Veelal inpassing in bestaande omgeving
Opp. plangebied	10 ha waarvan 3,6 ha ontwikkelgebied
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het project Ruimte voor de Waal is in het voorjaar 2016 opgeleverd aan de gemeente Nijmegen. De dijkverlegging heeft er voor gezorgd dat er nieuwe aantrekkelijke woonlocaties, recreatie- en sportmogelijkheden kunnen ontstaan aan het water. Met deze ontwikkeling kan nu ook dit bijzondere deel van de Waalsprong, de gebieden Veur Lent en Hoge Bongerd, opgepakt worden. De specifieke opgave, bijzondere ligging, het unieke karakter en de verwachtingen van de stad in het algemeen en de bewoners in het bijzonder vraagt om een andere, flexibele, maar vooral meer gezamenlijke aanpak dan de overige deelgebieden in de Waalsprong. Belangrijk is hierbij dat optimaal de ruimte wordt gegeven aan creativiteit van de markt en dat een door de omgeving en de stad gedragen plan wordt gemaakt. De sterke relatie tussen Hoge Bongerd en Veur Lent maakt dat deze twee locaties integraal zullen worden ontwikkeld. Met een partnerselectie wordt een ontwikkelaar gezocht die op basis van een ambitiedocument (waarin de gemeentelijke kaders zijn vastgelegd en tevens de naar aanleiding van een in het najaar 2020 stadsbreed gehouden enquête ingebrachte ideeën/suggesties ter inspiratie worden verwerkt) de plannen voor deze twee deelgebieden verder gaat ontwikkelen.

Op het eiland Veur Lent zal het Watersportcentrum Nijmegen worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft daartoe in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Met 5 verenigingen wordt verder gewerkt aan een haalbaar en betaalbaar planconcept. Samen met architect en aannemer is de planvoorbereiding gestart en verwachten we dat medio december 2020 de vergunningen kunnen worden aangevraagd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	51.000	51.000	Woningbouw	12.228.000	11.681.000
Bouw- en woonrijpmaken	5.265.000	5.201.000	Niet-woningbouw	125.000	275.000
Plankosten	2.110.000	2.207.000	Overige opbrengsten	3.914.000	5.191.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	931.000	47.000
Rente en kostenstijging	-104.000	-336.000			
Totale kosten	**7.322.000**	**7.123.000**	**Totaal geraamd**	**17.198.000**	**17.194.000**
Gerealiseerd tot datum	1.760.000	2.224.000	Gerealiseerd tot datum	709.000	735.000
Gerealiseerd in periode	221.000	464.000	Gerealiseerd in periode	36.000	26.000
Nog te realiseren	5.561.000	4.898.000	Nog te realiseren	16.488.000	16.460.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 10.073.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 7.787.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 7.485.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 302.000,- Voordelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is met € 0,1 miljoen afgenomen. Dit komt met name door de aanpassing van kosten in de openbare ruimte bij het watersportcentrum.
De raming voor de Plankosten is geïndexeerd. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,1 miljoen.
De opbrengsten Woningbouw zijn gedaald. De grondprijzen zijn hoger door de aanpassingen aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit wordt echter teniet gedaan doordat de aftrek voor gebouwd parkeren nu onder deze post is opgenomen in plaats van bij Overige opbrengsten. Per saldo levert dit een nadeel op van € 0,5 miljoen.
De post Overige opbrengsten is gestegen met € 1,3 miljoen. Dit komt grotendeels doordat de aftrek voor gebouwd parkeren nu opgenomen is onder Woningbouw.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,2 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,9 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	0	0	0
Horeca (m^2 bvo)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.
Het plan voor het watersportcentrum is nog niet helemaal stabiel. Met het terugtrekken van één vereniging moet opnieuw naar het businessplan worden gekeken. Nader overleg met Rijkswaterstaat is nodig om een deel van het talud eiland, nodig om de toegang naar het water te kunnen realiseren, beschikbaar te krijgen voor het watersportcentrum.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G301 Waalsprong algemeen

1. Kerninformatie

Deze exploitatie bestaat uit de "inkomsten" die een dekking geven voor de voornamelijk infrastructurele investeringen die in de voormalige gemeentelijke Waalsprongexploitatie zijn voorzien. Verder zijn hier de budgetten opgenomen voor placemaking/gebiedsmarketing, plangebied overstijgende plankosten en mogelijk nog te ontvangen subsidies die nog niet gelabeled zijn aan een susidiebeschikking. In de grondexploitatie zijn ook de gronden geadministreerd die voortkomen uit de voormalige grondexploitatie GEM Waalsprong en die niet toegedeeld zijn aan de verschillende deelgebieden. Uit deze deelexploitatie worden ook de activiteiten betaald die voortkomen uit het strategisch overleg met het Waterschap. Nijmegen dient o.a. twee keer per jaar de waterboekhouding te actualiseren.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**N.v.t.**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**N.v.t.**
Opp. plangebied	**450 hectare totale Waalspronggebied (waarvan 2,9 ha buiten de gemeentegrens)**
Ontwikkelaar intern	**E. van Petersen**
extern	**N.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Elk half jaar informeren we de gemeenteraad over de stand van zaken van projecten in de Waalsprong. Daarnaast rapporteren we per deelexploitatie met de VGP specifiek over de recente ontwikkelingen. De meer algemene zaken als placemaking/gebiedsmarketing en plangebied overstijgende plankosten worden via deze exploitatie geregeld. Binnen deze deelexploitatie worden ook de subsidiabele kosten voor Niet Gesprongen Explosieven verwerkt. De kosten voor munitieonderzoek c.a. kunnen bij het Ministerie voor 68% gedeclareerd worden. Er is geïnventariseerd waar nog onderzoek moet plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	30.566.000	30.566.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	38.185.000	38.184.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	104.474.000	104.425.000	Overige opbrengsten	202.901.000	202.077.000
Overige	-17.272.000	-17.272.000	Opbrengstenstijging	3.000	0
Rente en kostenstijging	-29.148.000	-29.229.000			
Totaal geraamd	**126.805.000**	**126.674.000**	**Totaal geraamd**	**202.904.000**	**202.077.000**
Gerealiseerd tot datum	119.856.000	119.641.000	Gerealiseerd tot datum	194.070.000	194.923.000
Gerealiseerd in periode	-32.149.000	-215.000	Gerealiseerd in periode	103.000	853.000
Nog te realiseren	6.951.000	7.034.000	Nog te realiseren	8.834.000	7.154.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 75.402.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 58.289.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 57.672.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 617.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Overige opbrengsten is met € 0,8 miljoen verlaagd. Dit komt door een actualisatie van de subsidieverwachtingen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,1 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft op dit deelplan echter nagenoeg geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
N.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G302 Waalsprong Ressen

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat een bedrijvigheidsproject met perifere detailhandel aan de noordoostzijde in de Waalsprong. Aan de noordkant van het project wordt een park aangelegd.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Niet van toepassing**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**5,5 ha grootschalige detailhandel, een tankstation en een restaurant**
Openbare ruimte	**O.a. 12 hectare parkachtige inrichting**
Opp. plangebied	**Circa 19 hectare**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**Diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De afspraken tussen provincie en Nijmegen zijn in het Regionale Programmering Werklocaties (RPW) verwerkt. De gemeenteraad heeft in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Inmiddels is bekend dat er beroep is aangetekend bij de Raad van State. Hierdoor zal de realisatie vertraagd worden. Voor het tankstation en het restaurant werken we aan de voorbereiding van een tender.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	3.145.000	3.145.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	3.190.000	3.683.000	Niet-woningbouw	13.751.000	13.751.000
Plankosten	1.997.000	2.009.000	Overige opbrengsten	268.000	268.000
Overige	1.699.000	1.699.000	Opbrengstenstijging	177.000	-104.000
Rente en kostenstijging	6.962.000	7.019.000			
Totaal geraamd	**16.993.000**	**17.555.000**	**Totaal geraamd**	**14.196.000**	**13.915.000**
Gerealiseerd tot datum	13.337.000	13.900.000	Gerealiseerd tot datum	268.000	268.000
Gerealiseerd in periode	599.000	563.000	Gerealiseerd in periode	250.000	0
Nog te realiseren	3.656.000	3.655.000	Nog te realiseren	13.928.000	13.647.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 3.640.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 2.814.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 2.121.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 693.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is verhoogd. Dit komt met name door de toevoeging van extra kosten voor de aanpassing van de Ovatonde i.v.m. de verwachte extra verkeersbewegingen door deze ontwikkeling. Daarnaast veranderen ook de te activeren rioolkosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,5 miljoen.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024) en de toevoeging van kosten voor de Ovatonde. Dit heeft per saldo een negatief effect op dit deelplan van € 0,1 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar -1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Bedrijventerrein (ha)	4,6	0,0	5,5

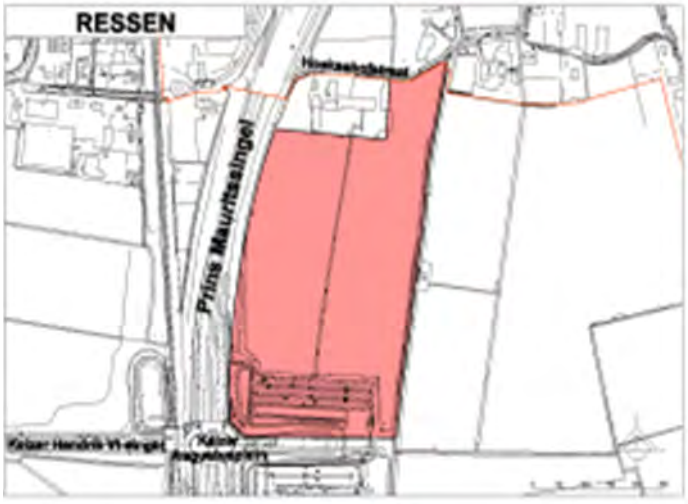
5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Een specifieke risico in dit plangebied: de provincie is inmiddels akkoord met de ontwikkeling van deelgebied Ressen fase 1. Resteert nog het risico van de uitspraak van de Raad van State.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G303 WS Bedrijventerr.Rot.Dorpenzone vlek 15

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de ontwikkeling van een bioscoop, leisure en 50 woningen aan de noordoostzijde in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**50 woningen**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**Megabiscoop en leisure, samen circa 3 ha**
Openbare ruimte	**Veel groen tussen bioscoop en woningbouw, circa 12 ha**
Opp. plangebied	**Circa 20 ha**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**Diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De megabioscoop en de leisure zijn gerealiseerd aan de westzijde van dit deelplan. In het voorjaar 2020 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan voor maximaal 50 woningen ten noorden van de Zandse Plas vastgesteld. Begin 2021 verwachten we in het kader van de tender te kunnen melden wie deze woningen gaat ontwikkelen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	2.353.000	2.353.000	Woningbouw	9.739.000	11.264.000
Bouw- en woonrijpmaken	3.266.000	3.519.000	Niet-woningbouw	3.209.000	3.338.000
Plankosten	1.350.000	1.353.000	Overige opbrengsten	785.000	785.000
Overige	5.000	5.000	Opbrengstenstijging	385.000	0
Rente en kostenstijging	2.243.000	1.947.000			
Totaal geraamd	**9.217.000**	**9.176.000**	**Totaal geraamd**	**14.118.000**	**15.387.000**
Gerealiseerd tot datum	7.596.000	7.764.000	Gerealiseerd tot datum	3.994.000	3.994.000
Gerealiseerd in periode	190.000	168.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	1.622.000	1.413.000	Nog te realiseren	10.124.000	11.393.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 6.211.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 4.801.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 3.713.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 1.088.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is helemaal opnieuw berekend t.b.v. de tender. Daarmee veranderen ook de te activeren rioolkosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,3 miljoen.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies en vastgesteld t.b.v. de tender. Dit levert een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 1,5 miljoen.

De post opbrengsten voor Niet-woningbouw laat € 0,1 miljoen aan meeropbrengsten zien. Dit komt door een niet geraamde verkoop voor leisure.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,3 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,4 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	16	0	50

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G305 WS Bedr.terr.Griftdijk vlek 17

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie betreft de terreinen voor bedrijvigheidsprojecten De Grift Noord (G305) en Zuid (G322). De Grift-Zuid is een gefragmenteerd bedrijventerrein. Aan de Grift Zuid zijn toegevoegd de reststrook naast het sportpark, welke onder andere wordt ingezet voor bedrijfsverplaatsingen uit de Waalsprong met een oppervlakte van circa 1 ha. en het toekomstig bedrijventerrein van 4,5 hectare aan de Stationsstraat 25. Voorts ligt er ten zuiden van afslag 38 een perceel van circa 3 hectare.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**n.v.t.**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**39,8 ha uitgeefbaar**
Openbare ruimte	**3,7 hectare, verharding 2 ha en groen/water 1,7 ha. Inrichtingsniveau middel.**
Opp. plangebied	**70 hectare bruto**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**Diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2019 is een monitoring opgesteld in het kader van het Regionale Programmering Werklocaties. De monitoring was vooral voor De Grift belangrijk. Het onderzoek zag kansen voor xxl-logistiek. Met de herziening van het RPW in 2020 wordt dit nogmaals bevestigd. We volgen de ontwikkelingen met betrekking tot gronduitgifte in Park 15. Van het totale aanbod direct beschikbaar is daar nog voor circa 23 hectare aan plancapaciteit beschikbaar.

Het college heeft in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie De Grift vastgesteld. Deze vormt de basis voor de uitwerking van het gebied. Met deze gebiedsvisie reageren we op alle aanpalende gebiedsontwikkelingen en kijken we ook naar de samenhang tussen bestaand bedrijventerrein en nieuwe ontwikkelingen.

De Grift is een gefragmenteerd gebied. Voor de delen Zuid en West zijn momenteel nog geen concrete plannen. Vanuit de logistieke ambities van de Gelderse corridor kunnen GS ermee instemmen dat Nijmegen deze locatie voor de toekomst reserveert als opvanglocatie voor grootschalige logistiek.

We hebben een marktverkenning laten uitvoeren en werken toe naar het in procedure kunnen brengen van de bestemmingsplannen. Inmiddels is er een voorkeursrecht van kracht.

Met de gemeente Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor passende verkeersmaatregelen op het weggedeelte Reethsestraat-Stationsstraat. Op dit weggedeelte zal de verkeersintensiteit toenemen als gevolg van alle ontwikkelingen rondom Knoop 38 (Park 15-Railterminal Gelderland-de Grift) en de autonome ontwikkeling van de Waalsprong. Inmiddels is door partijen voor de aanpak van de Afslag 38 € 28 miljoen gereserveerd. Dit is inclusief de zogenaamde BO MIRT bijdrage van het Rijk. Samen met de gemeente Overbetuwe stellen we een definitief ontwerp op. We zijn in overleg met RWS om te kijken welk deel van de aanpak als bijbestelling kan meegaan naar de realisatie van doortrekking en verbreding A15.

We hebben een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een verkennen de kansen voor een energiepark aan de oostzijde van Grift Noord (Energielandschap De Grift). Hier kunnen op een oppervlak van ruim 4 hectare zonnepanelen worden aangebracht.

Ook wordt op de locatie Grift Oost het project Skaeve Huse gerealiseerd.

Nijmegen sluit in 2020 met Tennet en Liander een koopovereenkomst over de realisatie van een transformatorstation nabij Afslag 38. De gemeenteraad heeft voor de realisatie van dit transformatorstation in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	27.945.000	28.633.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	10.181.000	17.698.000	Niet-woningbouw	63.649.000	63.649.000
Plankosten	6.178.000	6.178.000	Overige opbrengsten	3.018.000	5.055.000
Overige	1.839.000	1.839.000	Opbrengstenstijging	8.001.000	4.530.000
Rente en kostenstijging	18.630.000	18.960.000			
Totale kosten	**64.773.000**	**73.308.000**	**Totaal geraamd**	**74.668.000**	**73.234.000**
Gerealiseerd tot datum	47.254.000	48.832.000	Gerealiseerd tot datum	11.902.000	12.043.000
Gerealiseerd in periode	1.010.000	1.578.000	Gerealiseerd in periode	162.000	141.000
Nog te realiseren	17.520.000	24.477.000	Nog te realiseren	62.766.000	61.191.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 76.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 58.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 7.498.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 7.556.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Verwerving is verhoogd met € 0,7 miljoen door verschuiving van de activering rioolkosten naar bouw- en woonrijp maken. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten opgenomen en geactualiseerd. Ook is de uitvoering van Knoop 38 opgenomen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 7,5 miljoen waarvan 4,4 miljoen voorzien is in de saldireserve. De opbrengstenverhoging van € 2 miljoen binnen de post Overige opbrengsten betreft de opname van het investeringskrediet voor Knoop 38/rotonde Stationsstraat.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024) en de toevoeging van de kosten voor Knoop 38. Dit heeft per saldo een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 3,5 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Bedrijven (ha) Grift Nrd	0	0	0
Bedrijven (ha) Grift Zuid	0	0	2,9

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hierna enkele specifieke risico's in dit plangebied:

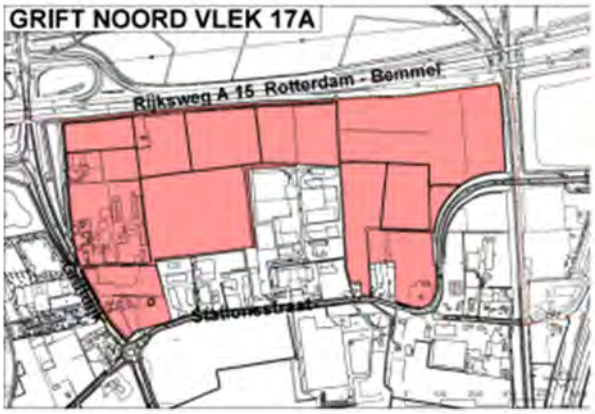
1. Begin 2018 heeft de provincie het RPW vastgesteld. In het RPW wordt ingegaan op de planning en realisatie van de bedrijventerreinen. Dit kan onder andere gevolgen hebben voor de planning van de uitgifte van bedrijventerrein Grift Zuid. De provincie heeft aangegeven de ontwikkeling de Grift afhankelijk te stellen van de voortgang planning van de uitgifte van het naastgelegen bedrijventerrein Park A15. Er bestaat de kans dat Grift-Zuid later gerealiseerd kan worden, omdat de ontwikkeling van Park A15 vertraagd.

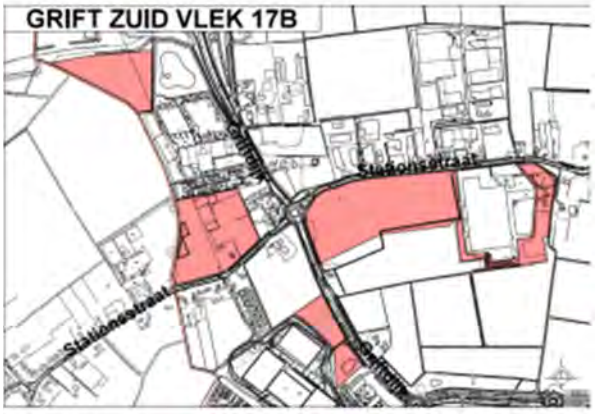
2. Nog niet alle gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Voor mogelijke hogere grondprijzen bij verwerving is een risico opgenomen.

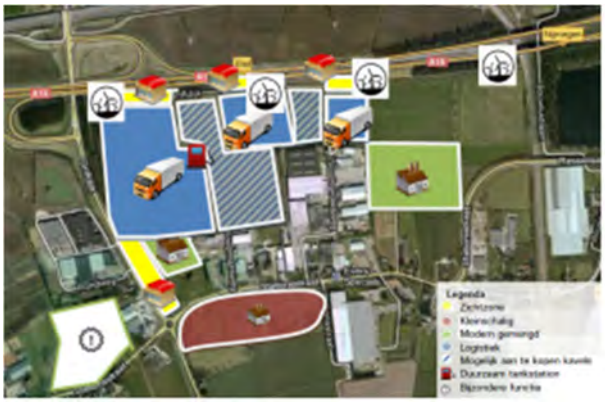
6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied







G308 WS Waaijenstein

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een parkzone met woningbouw aan de westkant van de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**16 vrije kavels en 85 appartementen**
Parkeren	**Maaiveld en gebouwd**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**Parkzone**
Opp. plangebied	**Circa 15 hectare**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**Ter Steege**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plan Waaijenstein voorziet onder andere in 16 vrije kavels. Alle kavels zijn verkocht. Op de meeste kavels is gestart met de woningbouw. Het appartementengebouw is via een tender gegund. Hier komen 85 appartementen: 18 koop en 67 huur. Het appartementengebouw krijgt een eigen ontsluiting via de wijk Woenderskamp. Daarmee worden de van Boetselaerstraat en Volsellastraat ontlast. Voor het hele gebied is een parkontwerp gemaakt. Dit parkplan is al met de bewoners gecommuniceerd en zal in 2021 worden aangelegd. Met de parkaanleg zal, naast de inpassing van het appartementengebouw, ook een fietsroute worden aangelegd welke het woonpark Oosterhout verbindt met Hof van Holland. De realisatie van het appartementengebouw is in 2020 van start gegaan. De oplevering wordt verwacht na de zomer van 2021.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	2.904.000	2.904.000	Woningbouw	8.051.000	8.002.000
Bouw- en woonrijpmaken	3.682.000	2.930.000	Niet-woningbouw	469.000	469.000
Plankosten	1.145.000	1.194.000	Overige opbrengsten	179.000	179.000
Overige	6.000	6.000	Opbrengstenstijging	18.000	0
Rente en kostenstijging	4.300.000	4.119.000			
Totale kosten	**12.037.000**	**11.153.000**	**Totaal geraamd**	**8.717.000**	**8.650.000**
Gerealiseerd tot datum	8.203.000	8.215.000	Gerealiseerd tot datum	7.318.000	8.301.000
Gerealiseerd in periode	239.000	12.000	Gerealiseerd in periode	5.373.000	983.000
Nog te realiseren	3.833.000	2.937.000	Nog te realiseren	1.399.000	348.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.503.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 1.935.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 2.515.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 580.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is aangepast. De kosten voor het park en de brug zijn opnieuw berekend. Per saldo leidt dit tot een kostenverlaging van € 0,8 miljoen.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,2 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft nagenoeg geen effect op dit deelplan omdat op 1 kavel na alles is geleverd .

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen (aantal)	3	2	1

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G309 WS Groot Infra

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat de grote infrastructurele werken in de Waalsprong. Binnen Groot Infra is ook een aantal grondtransacties van restkavels opgenomen. Tevens wordt een aantal voorzieningen gerealiseerd (geluidsschermen, gemalen en persleidingen, noodzakelijke aanpassingen leidingentracés en infrastructurele aanpassingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten).

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	5 kavels
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	10.000 m² bvo hotelvoorziening Knoop Lent
Openbare ruimte	Inrichtingsniveau middel 33,2 ha verharding en 0,9 ha uitgeefbaar
Opp. plangebied	33,9 hectare
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de deelexploitatie Groot Infra zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritssingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deelexploitatie is ook hotel van der Valk gerealiseerd en zijn kavels verkocht voor woningbouw. De 5 kavels t.b.v. woningen op de hoek Pastoor van Laakstraat-Geldershofstraat zijn verkocht en inmiddels gerealiseerd. Voor de Spoorstraat wordt een verkenning gedaan voor een gebiedsontwikkeling daar waar eerst nog sprake was van verkoop gemeentelijk vastgoed.

De gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de oplossing voor de verkeerstructuur in de oostflank. Begin 2019 is de SOK Dorpensingel door beide colleges voor akkoord getekend. De planvoorbereiding voor de Dorpensingel is daarmee gestart. Met de omgeving zijn al meerdere overlegsessies geweest over de deelprojecten. In Lingewaard is een initiatiefvoorstel voor wijzigingen van de plannen Vossenhol in de gemeenteraad aan de orde geweest. Het voorstel van bewoners is niet door de gemeenteraad van Lingewaard overgenomen. De provincie draagt € 2,8 miljoen bij aan realisatie van het project Dorpensingel. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) is geregeld dat het project vanuit deze deelgrex zal worden aangestuurd. Nijmegen is dan ook ‘penvoerder’ voor de planvoorbereiding. In de grex zijn dan ook de deelbijdragen van Lingewaard en provincie als dekking opgenomen.

In september 2019 is begonnen met de realisatie aanpak verkeersmaatregelen Vossenpelssestraat Zuid, onderdeel van de afspraken SOK Dorpensingel. Deze werkzaamheden zijn in 2020 afgerond.

Op verzoek van de gemeenteraad van Nijmegen heeft het college in 2019 het verkeersplan bouwverkeer Waalsprong opgesteld en aan de gemeenteraad toegezonden. In 2020 is ook conform dit verkeersplan gewerkt.

Recente verkeersstudies laten twee knelpunten zien in de hoofdverkeersstructuur van de Waalsprong. Het betreft de rotonde Stationsstraat/gedeelte Griftdijk-Noord en de op- en afritten bij de Ovatonde. Als gevolg van de autonome gebiedsontwikkeling Waalsprong worden hier op termijn problemen in doorstroming verwacht die aangepakt moeten worden. Hiervoor is op basis van een kostenraming in de grex een dekking voorzien. Voorts is de gemeenteraad in 2020 akkoord gegaan met een investering van € 2 miljoen voor aanpak van de rotonde Stationsstraat c.a. Budgetten voor deze aanpassingen zijn overgeheveld naar de desbetreffende deelexploitaties.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	9.436.000	9.449.000	Woningbouw	653.000	653.000
Bouw- en woonrijpmaken	106.786.000	105.143.000	Niet-woningbouw	1.625.000	1.625.000
Plankosten	26.874.000	26.941.000	Overige opbrengsten	103.799.000	103.214.000
Overige	9.418.000	9.418.000	Opbrengstenstijging	40.000	0
Rente en kostenstijging	49.293.000	48.158.000			
Totale kosten	**201.807.000**	**199.109.000**	**Totaal geraamd**	**106.117.000**	**105.492.000**
Gerealiseerd tot datum	168.855.000	173.126.000	Gerealiseerd tot datum	99.951.000	92.065.000
Gerealiseerd in periode	3.383.000	4.271.000	Gerealiseerd in periode	20.950.000	-7.886.000
Nog te realiseren	32.952.000	25.983.000	Nog te realiseren	6.166.000	13.426.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 93.617.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 72.369.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 72.520.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 151.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd, zijn budgetten verkeersmaatregelen overgeheveld naar andere deelexploitaties en is het opgetreden meerwerk voor de aanpassing Vossenpelsestraat/Laauwickstraat opgenomen. Dit leidt samen tot een kostenverlaging van € 1,6 miljoen. De opname van de waterboekhouding betekent een kostenverhoging in de Plankosten van € 0,1 miljoen. De opbrengstenverlaging van € 0,6 miljoen binnen de post Overige opbrengsten is het gevolg van het nog beschikbare investeringskrediet Dorpensingel dat is afgenomen door geboekte historische kosten en dekking van beleidsuren in 2020.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 1,1 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Woningen	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G311 WS Landschapszone

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat de ontwikkeling van het plassengebied, natuurgebied Oosterhoutse Waarden, drijvend wonen op de Lentse- en Oosterhoutse Plas en 17 vrije kavels zuidzijde Lentse Plas.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	17 vrije kavels en 57 waterwoningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	5 mln. m^3 zand en grind ontgraven
Openbare ruimte	84 hectare, verharding 7.000 m^2 en groen/water 83,3 hectare
Opp. plangebied	Circa 82 hectare
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het contract voor de realisatie van de Landschapszone loopt tot eind 2020. In 2018 is aanvullend op het contract een opdracht verstrekt voor leverantie zand en grond voor de Waalsprong. Op dit contract is in november 2020 nog een wijziging doorgevoerd met als gevolg dat de doorlooptijd voor de extra levering voor zand en grond is verlengd tot 1 mei 2021.

Nijmegen heeft in 2011 met de Dienst Landelijke Gebied (DLG) een overeenkomst gesloten om het natuurproject Oosterhoutse Waarden te realiseren. Dit project is in 2014 aanbesteed en wordt inmiddels gerealiseerd. Vanwege de directe relatie met de Landschapszone, afvoer van zand en grind, is het project Oosterhoutse Waarden aan deze deelexploitatie toegevoegd. Een groot deel van de Oosterhoutse Waarden is doorgeleverd aan Staatsbosbeheer. Het hele project Oosterhoutse Waarden wordt pas eind 2023 opgeleverd, nadat de aannemer het waterdeel ook heeft ingericht (verondieping en realisatie natuuroevers).

In oktober 2016 is een start gemaakt met de verkoop van 17 vrije kavels aan de zuidzijde van de Zandse Plas. Op dit moment is voor alle kavels een optieovereenkomst of koopovereenkomst getekend.

Op het gebied van Leisure is in 2014 een koopovereenkomst gesloten met Cinemec t.b.v. de realisatie van een multimedia center. Inmiddels is Cinemec gewijzigd in Pathé. Aan het strand heeft LIZ haar deuren geopend. Ook hier is inmiddels de exploitant gewijzigd in Moeke. Met de eigenaar van Moeke wordt een afspraak gemaakt voor de verkoop van extra grond rondom het restaurant voor de functies van terras en logistiek. In oktober 2019 zijn de bestemmingsplannen voor drijvend wonen in de Lentse en Oosterhoutse Plas onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De ontwikkelaar is rond de zomer 2020 ook gestart met de voorbereiding voor de bouw. Ook de omgevingsvergunning voor 27 woningen op de Lentse Plas is onherroepelijk. In het voorjaar 2020 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan voor maximaal 50 woningen ten noorden van de Zandse Plas vastgesteld. Begin 2021 verwachten we in het kader van de tender te kunnen melden wie deze woningen gaat ontwikkelen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	29.573.000	29.573.000	Woningbouw	12.594.000	12.593.000
Bouw- en woonrijpmaken	19.324.000	20.701.000	Niet-woningbouw	1.990.000	1.990.000
Plankosten	11.412.000	11.446.000	Overige opbrengsten	23.301.000	24.268.000
Overige	124.000	124.000	Opbrengstenstijging	373.000	13.000
Rente en kostenstijging	32.736.000	32.376.000			
Totale kosten	**93.169.000**	**94.220.000**	**Totaal geraamd**	**38.258.000**	**38.864.000**
Gerealiseerd tot datum	85.230.000	84.045.000	Gerealiseerd tot datum	25.833.000	30.621.000
Gerealiseerd in periode	3.515.000	-1.185.000	Gerealiseerd in periode	5.620.000	4.788.000
Nog te realiseren	7.938.000	10.175.000	Nog te realiseren	12.425.000	8.243.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 55.356.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 42.792.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 41.615.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 1.177.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd alsook de kosten van zand/grondafname. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 1,4 miljoen. De zand/grondafname wordt binnen Overige opbrengsten opgenomen als doorbelasting naar de betreffende deelexploitaties. Dit leidt tot een opbrengstenverhoging van € 1 miljoen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,4 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,4 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Waterwoningen	9	9	18
Woningen	4	3	

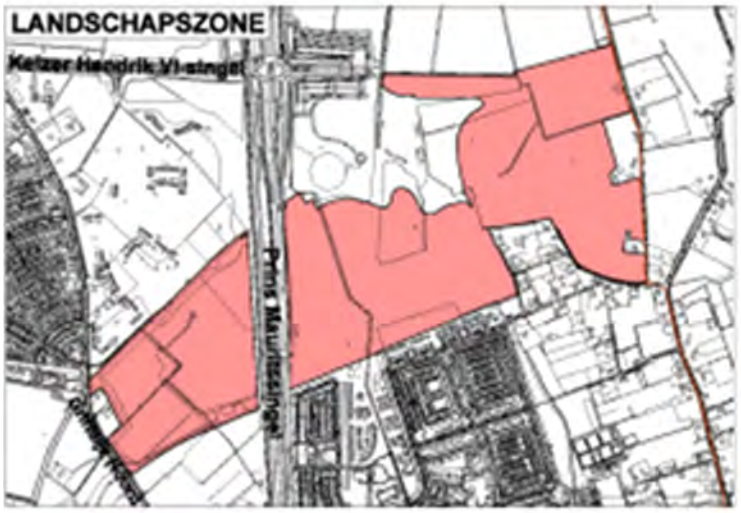
5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. De belangrijkste risico in dit plangebied is: het vervroegt opbreken van de werkweg en daarmee ook de werkhaven kan tot een kostprijsverhoging leiden van de nog af te nemen m^3 zand binnen de overeengekomen afspraken. De doorlooptijd van de zandleverantie is verlengd naar 1 mei 2021.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G321 Archeologie Waalsprong

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de uitvoering van de archeologische opgave in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**n.v.t.**
Parkeren	**n.v.t.**
Bedrijvigheid	**n.v.t.**
Openbare ruimte	**n.v.t.**
Opp. plangebied	**n.v.t.**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**n.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De verwachtingenkaart voor archeologie is afgerond. Er zijn voor de verschillende deelgebieden in de Waalsprong keuzes gemaakt op basis van beschikbaar onderzoeksmateriaal, kosten zijn in beeld en ook is duidelijk waar nader onderzoek gewenst is en welke gebieden kunnen worden vrijgegeven. De gemeenteraad is hier in 2019 nader over geïnformeerd. Inmiddels is ook het handboek erfgoedbeleving Waalsprong gereed gekomen in 2020 en kunnen we aan de hand van dit handboek de cultuurhistorie van het gebied in de nog op te starten projecten visualiseren.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	0	0	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	22.989.000	23.027.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	0	0	Overige opbrengsten	17.692.000	17.692.000
Overige	-93.000	-93.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	2.707.000	2.573.000			
Totale kosten	**25.603.000**	**25.507.000**	**Totaal geraamd**	**17.692.000**	**17.692.000**
Gerealiseerd tot datum	19.744.000	19.954.000	Gerealiseerd tot datum	17.121.000	17.692.000
Gerealiseerd in periode	1.063.000	210.000	Gerealiseerd in periode	866.000	571.000
Nog te realiseren	5.680.000	5.554.000	Nog te realiseren	571.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 7.815.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 6.041.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 5.996.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 45.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is voor de resterende budgetten geïndexeerd met 1% kostenstijging. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,1 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
n.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G322 WS vlek 17B Bedrijventerrein de Grift zuid

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie betreft de terreinen voor bedrijvigheidsprojecten De Grift Noord (G305) en Zuid (G322). De Grift-Zuid is een gefragmenteerd bedrijventerrein. Aan de Grift Zuid zijn toegevoegd de reststrook naast het sportpark, welke onder andere wordt ingezet voor bedrijfsverplaatsingen uit de Waalsprong met een oppervlakte van circa 1 hectare en het toekomstig bedrijventerrein van 4,5 ha aan de Stationsstraat 25. Voorts ligt er ten zuiden van afslag 38 een perceel van circa 3 hectare.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**n.v.t.**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**39,8 hectare uitgeefbaar**
Openbare ruimte	**3,7 hectare, verharding 2 ha en groen/water 1,7 ha. Inrichtingsniveau middel.**
Opp. plangebied	**70 hectare bruto**
Ontwikkelaar intern	**D. Driessen**
extern	**Diversen**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2019 is een monitoring opgesteld in het kader van het Regionale Programmering Werklocaties. De monitoring was vooral voor De Grift belangrijk. Het onderzoek zag kansen voor xxl-logistiek. Met de herziening van het RPW in 2020 wordt dit nogmaals bevestigd. We volgen de ontwikkelingen met betrekking tot gronduitgifte in Park 15. Van het totale aanbod direct beschikbaar is daar nog voor circa 23 hectare aan plancapaciteit beschikbaar.

Het college heeft in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie De Grift vastgesteld. Deze vormt de basis voor de uitwerking van het gebied. Met deze gebiedsvisie reageren we op alle aanpalende gebiedsontwikkelingen en kijken we ook naar de samenhang tussen bestaand bedrijventerrein en nieuwe ontwikkelingen.

De Grift is een gefragmenteerd gebied. Voor de delen Zuid en West zijn momenteel nog geen concrete plannen. Vanuit de logistieke ambities van de Gelderse corridor kunnen GS ermee instemmen dat Nijmegen deze locatie voor de toekomst reserveert als opvanglocatie voor grootschalige logistiek.

We hebben een marktverkenning laten uitvoeren en werken toe naar het in procedure kunnen brengen van de bestemmingsplannen. Inmiddels is er een voorkeursrecht van kracht.

Met de gemeente Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor passende verkeersmaatregelen op het weggedeelte Reethsestraat-Stationsstraat. Op dit weggedeelte zal de verkeersintensiteit toenemen als gevolg van alle ontwikkelingen rondom Knoop 38 (Park 15-Railterminal Gelderland-de Grift) en de autonome ontwikkeling van de Waalsprong. Inmiddels is door partijen voor de aanpak van de Afslag 38 € 28 miljoen gereserveerd. Dit is inclusief de zogenaamde BO MIRT bijdrage van het Rijk. Samen met de gemeente Overbetuwe stellen we een definitief ontwerp op. We zijn in overleg met RWS om te kijken welk deel van de aanpak als bijbestelling kan meegaan naar de realisatie van doortrekking en verbreding A15.

We hebben een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een verkennen de kansen voor een energiepark aan de oostzijde van Grift Noord (Energielandschap De Grift). Hier kunnen op een oppervlak van ruim 4 hectare zonnepanelen worden aangebracht.

Ook wordt op de locatie Grift Oost het project Skaeve Huse gerealiseerd.

Nijmegen sluit in 2020 met Tennet en Liander een koopovereenkomst over de realisatie van een transformatorstation nabij Afslag 38. De gemeenteraad heeft voor de realisatie van dit transformatorstation in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwerving	27.945.000	28.633.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	10.181.000	17.698.000	Niet-woningbouw	63.649.000	63.649.000
Plankosten	6.178.000	6.178.000	Overige opbrengsten	3.018.000	5.055.000
Overige	1.839.000	1.839.000	Opbrengstenstijging	8.001.000	4.530.000
Rente en kostenstijging	18.630.000	18.960.000			
Totale kosten	**64.773.000**	**73.308.000**	**Totaal geraamd**	**74.668.000**	**73.234.000**
Gerealiseerd tot datum	47.254.000	48.832.000	Gerealiseerd tot datum	11.902.000	12.043.000
Gerealiseerd in periode	1.010.000	1.578.000	Gerealiseerd in periode	162.000	141.000
Nog te realiseren	17.520.000	24.477.000	Nog te realiseren	62.766.000	61.191.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 76.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 58.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 7.498.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 7.556.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Verwerving is verhoogd met € 0,7 miljoen door verschuiving van de activering rioolkosten naar bouw- en woonrijp maken. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten opgenomen en geactualiseerd. Ook is de uitvoering van Knoop 38 opgenomen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 7,5 miljoen waarvan 4,4 miljoen voorzien is in de saldireserve. De opbrengstenverhoging van € 2 miljoen binnen de post Overige opbrengsten betreft de opname van het investeringskrediet voor Knoop 38/rotonde Stationsstraat.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2021 van 2% naar 1,5% (Stadsbegroting 2021-2024) en de toevoeging van de kosten voor Knoop 38. Dit heeft per saldo een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 miljoen.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2021 van 2% naar 0% (Stadsbegroting 2021-2024). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 3,5 miljoen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
Bedrijven (ha) Grift Nrd	0	0	0
Bedrijven (ha) Grift Zuid	0	0	2,9

5. Risico(beheersing)

In het onderdeel 'Reserve & risico' is het risicoprofiel vanuit de MonteCarlo-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hierna enkele specifieke risico's in dit plangebied:

1. Begin 2018 heeft de provincie het RPW vastgesteld. In het RPW wordt ingegaan op de planning en realisatie van de bedrijventerreinen. Dit kan onder andere gevolgen hebben voor de planning van de uitgifte van bedrijventerrein Grift Zuid. De provincie heeft aangegeven de ontwikkeling de Grift afhankelijk te stellen van de voortgang planning van de uitgifte van het naastgelegen

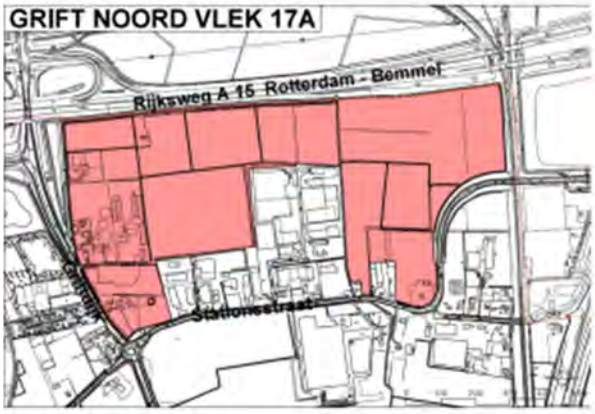
bedrijventerrein Park A15. Er bestaat de kans dat Grift-Zuid later gerealiseerd kan worden, omdat de ontwikkeling van Park A15 vertraagd.

2. Nog niet alle gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Voor mogelijke hogere grondprijzen bij verwerving is een risico opgenomen.

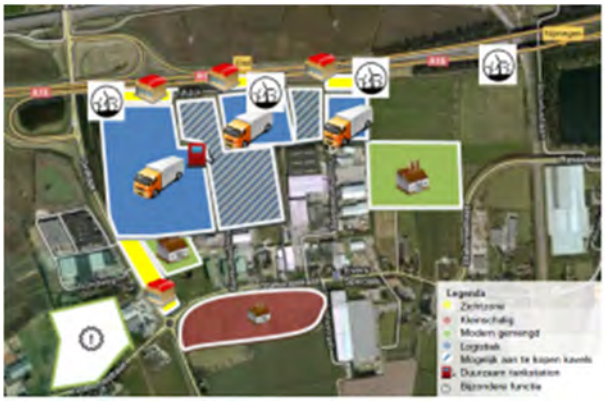
6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied







Stadscentrum

G206 Valkhofpark

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de gemeentelijke plankosten met betrekking tot de herbouw van de Donjon op het Valkhof en de kosten van de reconstructie van het park. Herbouw van de Donjon is inmiddels van de baan waardoor de focus vanaf 2019 is komen te liggen op herinrichting van het park.

Vaststelling planexploitatie : 18 september 2013; omvang € 2.275.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2018 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**N.v.t.**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**Circa 26.800 m2**
Opp. plangebied	**Circa 26.800 m2**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**N.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2019 is gestart met het maken van een restauratieplan voor het Valkhofpark. In 2020 is berekend dat een grootschalige restauratie van het park minimaal € 4,9 miljoen kost. De kosten in de planexploitatie zijn hierop aangepast. In een ambitieuzere variant, waarbij we meer van de oude grandeur terug willen laten komen, lopen de kosten op naar € 6 tot € 7 miljoen.

In 2020 heeft het Rijk op basis van onze subsidieaanvraag € 0,8 miljoen beschikbaar gesteld voor de restauratie-plannen. Daarnaast is het investeringskrediet met € 1,35 miljoen verhoogd (Zomernota 2020) waarmee de gemeentelijke bijdrage € 3,075 miljoen wordt. De eerder in de pio G460 Valkhofkwartier gereserveerde middelen (€ 0,9 miljoen) voor restauratie muren, evenementenvoorzieningen en kapel/Barbarossa-ruïne zijn nu toegevoegd aan deze planexploitatie. Samen met de overige bijdrage van € 0,1 miljoen (teruggave deel kosten Niet Gesprongen Explosieven) is de dekking van alle kosten compleet. Met de provincie wordt nog bekeken wat hun bijdrage kan zijn in relatie tot een eventueel ambitieuzere restauratie van het park.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	0	0	Gemeentelijke bijdrage	1.725.000	3.075.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.239.000	4.505.000	Bijdr muren, evenemen- tenvoorz., kapel & ruïne	0	900.000
Plankosten	421.000	300.000	Rijksbijdrage (RCE)	0	782.000
Rente en kostenstijging	65.000	77.000	Overig (teruggaaf NGE)	0	125.000
Totale kosten	**1.725.000**	**4.882.000**	**Totale opbrengsten**	**1.725.000**	**4.882.000**
Gerealiseerd tot datum	262.000	271.000	Gerealiseerd tot datum	0	457.000
Gerealiseerd in periode	262.000	9.000	Gerealiseerd in periode	0	457.000
Nog te realiseren	1.463.000	4.611.000	Nog te realiseren	1.725.000	4.425.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
De kosten zijn met ruim € 3 miljoen verhoogd door de restauratieplannen van het park. De opbrengsten zijn met eenzelfde bedrag verhoogd door extra krediet en subsidie. Het neutrale planresultaat van het project is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Risico: advisering rijksdienst cultureel erfgoed over park en criteria subsidie. Beheersmaatregel: nauw overleg over randvoorwaarden, ontwerp en subsidievoorwaarden.

Risico: archeologie/NGE (incl. regeling teruggaaf deel kosten). Beheersmaatregel: onderzoek en monitoren NGE-regeling.

6. Beslispunten

Voor de Valkhofmuren € 150.000,- te onttrekken aan de isv-reserve en als opbrengst binnen de planexploitatie Valkhofpark te verantwoorden.

7. Plangebied





G208 Hezelpoort parkeergarage

1. Kerninformatie

Dit project omvat de realisatie van circa 200 woningen (sociaal en middeldure huur, boven 70m2 eventueel vrije sector), 1.200m2 commerciële ruimte en 573 openbare parkeerplaatsen (raadsbesluit 28 oktober 2020), waarvan deels ten behoeve van bezoekers Handelskade. Naast de openbare parkeerplaatsen worden in de parkeergarage plaatsen voor de bewoners en bezoekers van de voorzieningen van de woontoren gerealiseerd. De reconstructie van het Havenplein maakt eveneens deel uit van het project en is inmiddels afgerond. Daarnaast is een openbare parkeergarage opgenomen van 573 parkeerplekken.

Verwachte oplevering project: 2024
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Circa200 woningen**
Parkeren	**573 openbare parkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor woontoren afhankelijk van programma**
Bedrijvigheid	**2.100 m2**
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	**1,2 hectare**
Ontwikkelaar intern	**M.L. Verschure**
extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2020 is door de gemeenteraad besloten over het aantal openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage. Middels een amendement van de gemeenteraad zijn dit er 573 geworden. Daarnaast is er een marktconsultatie ter voorbereiding van de tender geweest. Onderzoeken naar de bodem van de ontwikkellocatie zijn ingezet. Met woningcorporaties Portaal en SSH& is gewerkt aan een overeenkomst om de samenwerking tijdens en na de tender vast te leggen. Portaal neemt de sociale huurwoningen af in dit project. Daarnaast komen er circa 40 woningen voor studenten in de laatste fase van hun studie. Zij kunnen deze appartementen betrekken als student via de SSH& maar mogen er tot een nader vast te stellen periode na afronding van hun studie blijven wonen en huren dan van Portaal. Als de uitkomst van de tender helder is komt er een raadsvoorstel met de definitieve investering in de parkeergarage richting gemeenteraad.

Verder is de Hezelpoort onderdeel van de woningbouwimpuls aanvraag. Vanuit het Rijk zijn er middelen beschikbaar gesteld voor dit project.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU			Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging					
Totale kosten			**Totale opbrengsten**		
Gerealiseerd tot datum			Gerealiseerd tot datum		
Gerealiseerd in periode			Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren			**Nog te realiseren**		

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € xxxxx,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € xxxxx,- nadelig

*Deze planexploitatie is conform raadsbesluit d.d. 16 december 2009 nr. 223/2009 geheim.

Toelichting verschillen
De planexploitatie Hezelpoort is deels herzien in overeenstemming met de WBI-aanvraag. Dit betekent dat er wijzigingen zijn gedaan die resulteren in een hoger tekort. Aan de andere kant wordt er rekening gehouden met dekking uit WBI-middelen. Zo is er nu sprake van een betaalbaar woningbouwprogramma en wordt er rekening gehouden met duurzaam bouwen. Een andere grote wijziging is de besluitvorming van de raad over de openbare parkeergarage van 573 parkeerplaatsen. Deze besluitvorming is ook verwerkt in de planexploitatie.
De huidige planexploitatie kent echter nog onzekerheden. De tender wordt namelijk nog voorbereid. De huidige planexploitatie wordt opnieuw geactualiseerd als de uitkomst van de tender bekend is of zoveel eerder als noodzakelijk. Om de WBI-middelen en cofinanciering die aangevraagd zijn voor het gehele stationsgebied te verdelen over de betreffende planexploitaties is meer inzicht nodig in de precieze verantwoordingseisen.

Voorziening
De voorziening voor dit project is ongewijzigd ten opzichte van het vorige VGP. Er is wel een WBI-subsidie toegevoegd aan de planexploitatie van circa € 3,9 miljoen.

5. Risico(beheersing)

Bodemrisico's (archeologie en niet-gesprongen explosieven). Beheersmaatregel: onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van bodemrisico's

Risico: onzekerheid omtrent inrichting openbaar gebied en grondopbrengsten in relatie tot nog uit te voeren tender. Beheersmaatregel: bij het opstellen van het programma van eisen voor de tender de financiële consequenties monitoren en meewegen in keuze eisen op te nemen in tender.

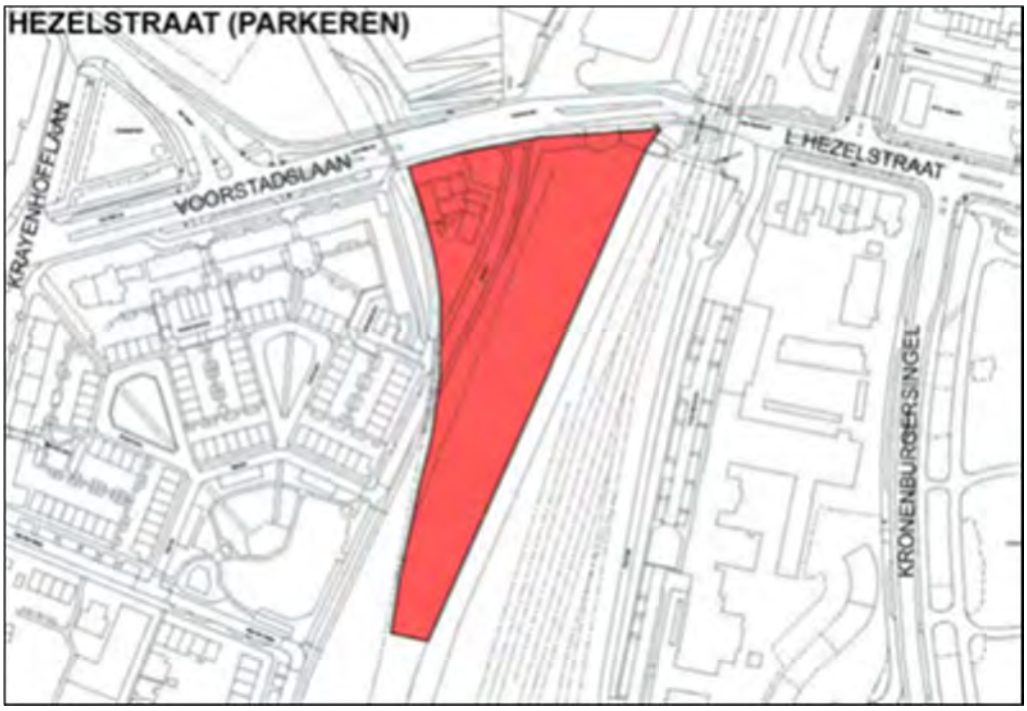
Risico: verantwoording subsidie Woningbouwimpuls (WBI). Beheersmaatregel: vertaling van de WBI-aanvraag naar de diverse exploitaties aanpassen als er meer duidelijkheid is over de beschikking en verantwoordingsvoorwaarden.

6. Beslispunten

Op grond van de raadsbesluiten d.d. 16 december 2009 en d.d. 13 november 2013 is geheimhouding opgelegd op de investerings- en exploitatiebegrotingen. Voorgesteld wordt op de herziene grondexploitatie geheimhouding op te leggen.

- Met toepassing van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, onszelf geheimhouding op te leggen op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van de bijlage G208 Hezelpoort.
- Met toepassing van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, aan de raad geheimhouding op te leggen op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van de bijlage G208 Hezelpoort.

7. Plangebied



G210 De Bastei

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de realisatie van een nieuwe museale locatie (deels op bestaande museumlocatie; omvat verbouw bestaand pand en nieuwbouw) waarin door meerdere organisaties op het gebied van natuur, milieu en cultuurhistorie het verhaal wordt verteld van de ontwikkeling van Nijmegen als stad aan de Waal en direct grenzend en verbindingen leggend aan één van de mooiste natuurgebieden van Nederland, de Ooijpolder en omgeving.

Planexploitatie vastgesteld: 12 februari 2014; omzet € 6.900.000,-; resultaat: € 0,-; oplevering 2016 (oorspronkelijk)

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**N.v.t.**
Bedrijvigheid	**Museum**
Openbare ruimte	**Brug**
Opp. plangebied	**Circa 500 m2**
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
extern	**N.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De laatste bouwpunten van De Bastei zijn uitgevoerd. Ook de archeologische werkzaamheden zijn afgerond inclusief rapportage. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	16.000	16.000	Verkopen	575.000	575.000
Bouwkstn museum/brug	7.986.000	7.986.000	Stadscontract (GSO)	800.000	800.000
Bouw- en woonrijpmaken	582.000	584.000	Staatsbosbeheer (provin)	1.000.000	1.000.000
Plankosten	1.812.000	1.817.000	Bijdr Grootsch Groen	481.000	481.000
Overige	282.000	282.000	Coalitieacc./saldireserve	1.500.000	1.500.000
Rente en kostenstijging	-58.000	-62.000	Bijdr Evenemententerr	500.000	500.000
			VSA krediet Stratemakerst	145.000	145.000
			Groen allure binnenstad	221.000	221.000
			Woonmilieuverbetering	60.000	60.000
			Ministerie I & M	100.000	100.000
			Programma Cultuur	150.000	150.000
			Bijdrage O-Waalkade	904.000	904.000
			Progr Cultuur (hist visual)	150.000	150.000
			Aanv. Krediet (meerk arch)	2.868.000	2.868.000
			Provincie (meerk arch)	1.000.000	1.000.000
			Overig + huur/pachten	166.000	169.000
Totale kosten	**10.620.000**	**10.623.000**	**Totale opbrengsten**	**10.620.000**	**10.623.000**
Gerealiseerd tot datum	10.097.000	10.557..000	Gerealiseerd tot datum	9.960.000	10.305.000
Gerealiseerd in periode	174.000	460.000	Gerealiseerd in periode	1.863.000	345.000
Nog te realiseren	523.000	66.000	Nog te realiseren	660.000	318.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	0,-	neutraal
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. Het project wordt afgesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

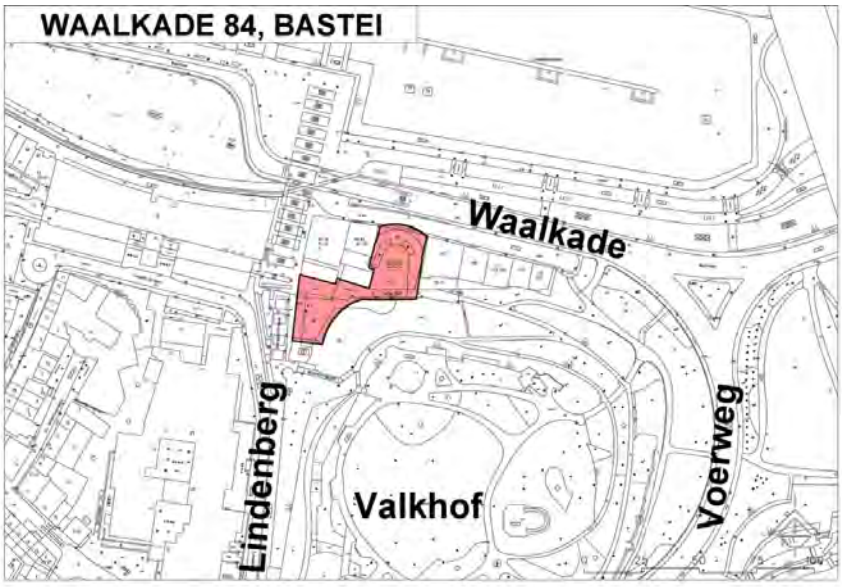
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

De planexploitatie af te sluiten.

7. Plangebied







G214 Oostelijke Waalkade 2e fase

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de uitvoering van de visie op renovatie en herinrichting van de 2e fase Oostelijke Waalkade.

Planexploitatie vastgesteld: 7 maart 2018; omzet € 3.820.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2020 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2020

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Nvt**
Parkeren	**Nvt**
Bedrijvigheid	**Nvt**
Openbare ruimte	**Circa 14.000 m2**
Opp. plangebied	**Circa 14.000 m2**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**Nvt**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De afrondende werkzaamheden aan de Waalkade zijn in 2020 uitgevoerd. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	3.456.000	3.464.000	Provinciale subsidie	1.200.000	1.200.000
Plankosten incl. VTU	785.000	788.000	Overige ext. Subsidie	9.000	9.000
Overige	0	0	Gemeentelijke bijdr (invest)	2.770.000	2.770.000
Rente en kostenstijging	4.000	0	Overige gemeentel. bijdr.	260.000	260.000
			Overige (teruggaaf NGE)	6.000	13.000
Totale kosten	**4.245.000**	**4.252.000**	**Totale opbrengsten**	**4.245.000**	**4.252.000**
Gerealiseerd tot datum	3.582.000	4.116.000	Gerealiseerd tot datum	1.220.000	1.453.000
Gerealiseerd in periode	2.932.000	534.000	Gerealiseerd in periode	670.000	233.000
Nog te realiseren	663.000	136.000	Nog te realiseren	3.025.000	2.799.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	0,-	neutraal
Definitief eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. Het project wordt afgesloten

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

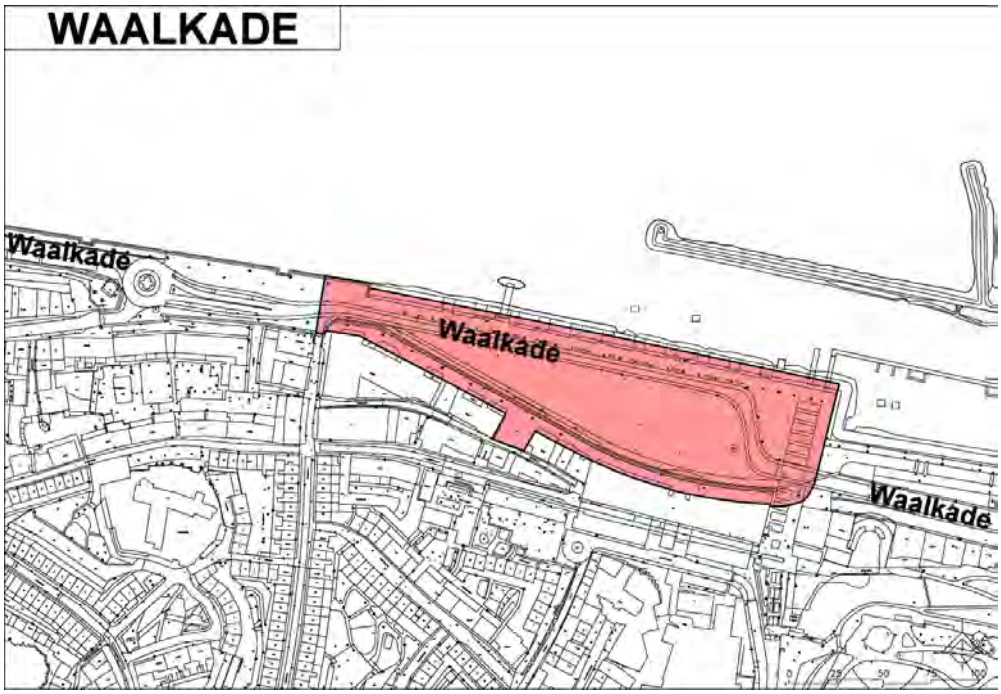
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing

6. Beslispunten

De planexploitatie af te sluiten.

7. Plangebied






Nijmegen
HORECA BEREIKBAAR
Wij werken aan:
Een groene Waalkade
tussen oktober 2018 t/m juni 2019
Aannemers: Dura Vermeer
Infrascoop
Subsidie: Provincie Gelderland

G215 Stationsplein 13, Metterswane

1. Kerninformatie

De transformatie van het voormalige kantoorgebouw Metterswane met een oppervlakte van 10.000m2 naar een bruisende nieuwe locatie van 23.000m2 waar gewoond, gewinkeld en overnacht kan worden. Hiertoe zal het huidige pand worden gesloopt en nieuwbouw worden gerealiseerd inclusief gebouwde parkeervoorzieningen. Planexploitatie: vastgesteld 28 augustus 2018 met de volgende kenmerken; omzet € 330.000; resultaat: € 0,-, oplevering 2021.

Verwachte oplevering project: 2021
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Circa 260 appartementen, sociale huur, huur en koop**
Parkeren	**2 laags verdiept, circa 150 parkeerplaatsen**
Bedrijvigheid	**1600 m2 BVO supermarkt**
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
extern	**Kondor Wessels**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het voormalige pand is inmiddels gesloopt en de grond is bouwrijp gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan is gereed en zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad. Inzet is dat in het derde kwartaal 2021 door de ontwikkelaar een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. Waarna met de start van de bouw kan worden begonnen.

De realisatie van woningen op de locatie Metterswane maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling stationsomgeving waarvoor een woondeal is gesloten met het Ministerie van BZK. Metterswane is één van de prioritaire locaties waar we de groei van de stad willen opvangen. In dat verband is voor de locatie Metterswane samen met de locaties UWV locatie en locatie Hezelpoort een aanvraag ingediend in het kader van de Woningbouw Impulsgelden (WBI) om de publiek onrendabele top te subsidiëren. De middelen zullen worden ingezet om onder meer een nieuwe ontsluitings- en verbindingsweg te realiseren tussen de Van Schaeck Mathonsingel en de Burgemeester Hustinxstraat. Verantwoording van de WBI gelden vindt plaats in de (nu nog) PIO G471, stationsomgeving oostzijde.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	330.000	330.000
Plankosten incl. VTU	328.000	331.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	2.000	- 1.000			
Totale kosten	**330.000**	**330.000**	**Totale opbrengsten**	**330.000**	**330.000**
Gerealiseerd tot datum	**139.000**	**213.000**	Gerealiseerd tot datum	**180.000**	**180.000**
Gerealiseerd in periode	**37.000**	**74.000**	Gerealiseerd in periode	**180.000**	
Nog te realiseren	**190.000**	**117.000**	**Nog te realiseren**	**150.000**	**150.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€ 0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€ 0,-	Neutraal

Toelichting verschillen
De rentekosten zijn marginaal afgenomen maar de plankosten zijn marginaal toegenomen waardoor het eindresultaat gelijk blijft

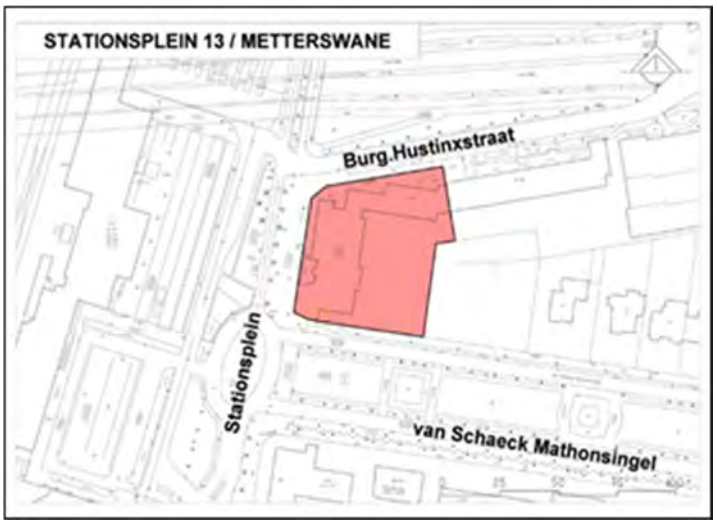
5. Risico(beheersing)

De geraamde plankosten kunnen mogelijk worden overschreden, indien de bestemmingsplan procedure meer tijd vergt dan voorzien. Als dan zullen als beheersmaatregel aanvullende afspraken worden gemaakt met de externe ontwikkelaar.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G218 Nwe Marktstraat 50-52 Vitens Merleyn

1. Kerninformatie

Verplaatsing en nieuwbouw poppodium Merleyn – als onderdeel van Stichting Doornroosje – naar de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 in de stationsomgeving (voomalig pomphuisje Vitens). Merleyn is genoodzaakt te verhuizen, omdat hun huidige (gehuurde) locatie aan de Hertogstraat ongeschikt is geworden (geluid naar aangrenzende panden, geen uitbreidingsmogelijkheden).

Planexploitatie vastgesteld: 8 juli 2020 (raadsbesluit 67/2020), omzet: € 500.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2022 (oorspronkelijk).
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**0**
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**N.v.t.**
Opp. plangebied	**Circa 2.200 m2**
Ontwikkelaar intern	**P. Blankenstein**
extern	**Stichting Doornroosje**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met Vitens is overeenstemming bereikt over aankoop door gemeente van de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52. De aankoop heeft eind 2020 plaatsgevonden. Gemeente zal zich inspannen het bestemmingsplan aan te passen, zodat de functie poppodium mogelijk wordt. Hiervoor is een participatieprocesplan opgesteld dat eind 2020 ter informatie aan de gemeenteraad is aangeboden. Met Stichting Doornroosje is met een erfpachtovereenkomst overeenstemming bereikt over een erfpachtperiode van 40 jaar. Stichting Doornroosje gaat voor eigen rekening en risico de nieuwbouw/verbouwing van het poppodium realiseren.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-7-2020	Per 01-10-2020		Per 01-7-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen	243.000	243.000	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	58.000	58.000	Gemeentelijke bijdrage	500.000	500.000
Plankosten incl. VTU	191.000	197.000	Overige	0	0
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	8.000	2.000			
Totale kosten	**500.000**	**500.000**	**Totale opbrengsten**	**500.000**	**500.000**
Gerealiseerd tot datum	18.000	66.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	18.000	48.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	482.000	434.000	Nog te realiseren	500.000	500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Risico op meer plankosten door planologische procedure(s).
Beheersmaatregel: participatieproces en strakke sturing plankosten.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G226 SW entree Westzijde BOK

1. Kerninformatie

De gemeente Nijmegen, de Provincie Gelderland en het Rijk hebben samen een bedrag gereserveerd van € 12,5 miljoen voor realisatie van een nieuwe entree aan de westzijde. Deze entree maakt integraal onderdeel uit van het project PHS Nijmegen en zal gelijktijdig door Prorail met de overige werkzaamheden voor het rijksProgramma Hoogfrequent Spoor(PHS) Nijmegen worden uitgevoerd. Voor de extra opdracht van een entree als onderdeel van het project PHS heeft de gemeente Nijmegen als opdrachtgever in 2018 een bestuursovereenkomst (BOK) getekend met het ministerie van I&W. De westelijke entree van het station maakte tot 1 december 2018 onderdeel uit van het project Station Nijmegen Centraal (G006). Voor de VGP 2019 is voor de westelijke entree een aparte planexploitatie opgesteld met de volgende kenmerken; omzet € 12,6 miljoen; resultaat: € 0,-; oplevering 2027.

Binnen de stationsomgeving bevinden zich nog drie andere deelresultaten:
1. De verbetering van de stationsomgeving aan de oostzijde met verbinding naar de binnenstad (G471)
2. De renovatie van het spoor, het emplacement, de uitbreiding van de perrons en het verbeteren van de transferfunctie op de locatie voor het realiseren van het programma Hoog frequent Spoor (PHS) (G472)
3. De gebiedsontwikkeling ten westen van het station op de voormalige locaties aan de Fuchsiastraat en de UWV locatie aan de Koninginnelaan grenzend aan de westentree vormen het zuidelijke deel van het "Westerkwartier". Het noordelijke, nog te ontwikkelen deel van het Westerkwartier beslaat de gebieden P&R locatie en Vissers Meubelen (G473)

Verwachte oplevering project: 2027
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	
Parkeren	**Fiets parkeren 3000**
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	**0,3 hectare**
Opp. Plangebied	**0,3 hectare**
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
Extern	**ProRail**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De realisatie van de nieuwe westelijke entree van het station Nijmegen maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling stationsomgeving, dat één van de 14 landelijke strategische locaties is in de nationale omgevingsvisie (NOVI). Ook is voor het stationsgebied Nijmegen een Woondeal gesloten met de provincie, de regiogemeenten en het ministerie van BZK. Om die reden zijn - na de gemeentelijke presentatie van het bidbook ‘Thuis in de hub’ - het ministerie van IenW, ministerie van BZK, Provincie Gelderland, NS en gemeente Nijmegen een samenwerking aangegaan om uitvoering te geven aan de integrale gebiedsontwikkeling. Daarvoor zijn op de tafel van het Bestuurlijk overleg MIRT afspraken gemaakt over de rijks-en regionale bijdrage in een verdeling van 50%-50% van in totaal € 116 miljoen. Van dat totale bedrag zal € 8 miljoen worden aangewend om de nieuwe entree westzijde te combineren met de nieuwbouw van een gebouwde fietsparkeervoorziening en een bordes met kiss and ride.

In de eerdere bestuursovereenkomst (BOK) tussen I&W en gemeente Nijmegen is de verplichting aangegaan om een volwaardige entree aan de westzijde te realiseren. Daarbij was nog uitgegaan van de basisvariant. De meerkosten voor een hogere kwaliteit van de fietsenstalling en omgeving te realiseren, bedraagt € 8 miljoen.
De condities waaronder de bouw van de fietsenstalling en het bordes zal plaatsvinden zal opnieuw worden

vastgelegd in een aangepaste BOK met het ministerie van I&W. In de onderstaande planexploitatie wordt nog uitgegaan van de basisvariant. Na vaststelling van de aangepaste BOK zal ook deze planexploitatie geactualiseerd worden.

Aldus zal de westelijke entree van het station een bijdrage leveren aan de gebiedsontwikkeling ter plaatse omvattende de gemeentelijke locatie aan de Fresiastraat en de voormalige UWV locatie aan de Koninginnelaan, werktitel “Westerkwartier”.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken	7.935.000	8.305.000	Bijdrage rijk	1.080.000	1.080.000
Plankosten incl. VTU	3.715.000	3.715.000	Bijdrage provincie	6.000.000	6.000.000
Overige			Bijdrage gemeente	5.500.000	5.500.000
Rente en kostenstijging	930.000	560.000			
Totale kosten	**12.580.000**	**12.580.000**	**Totale opbrengsten**	**12.580.000**	**12.580.000**
Gerealiseerd tot datum	**103.000**	**106.000**	Gerealiseerd tot datum		
Gerealiseerd in periode		**3.000**	Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	**12.477.000**	**12.474.000**	**Nog te realiseren**	**12.580.000**	**12.580.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen
De raming voor bouw- en woonrijpmaken is geactualiseerd. Door de aanpassing van de rekenrente zijn de rentelasten gedaald.

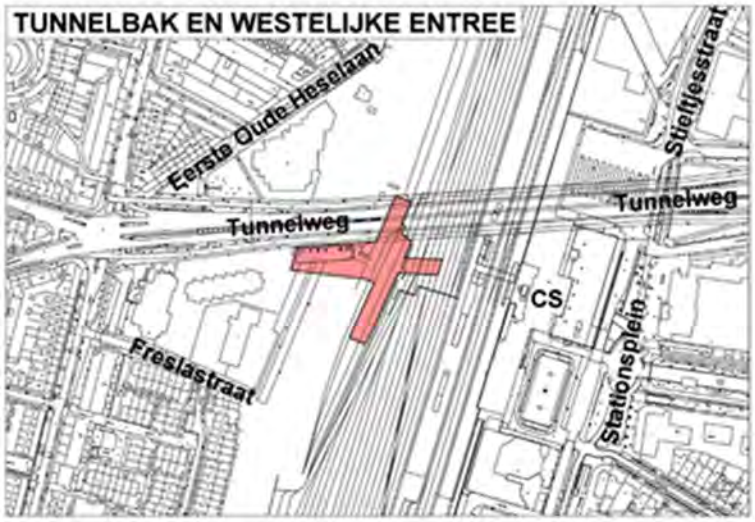
5. Risico(beheersing)

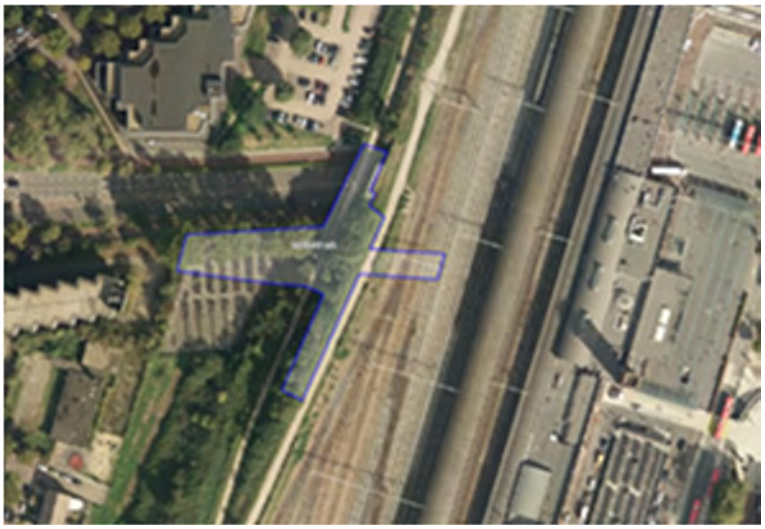
De uitvoering van de westentree is opgedragen aan Prorail. Zij rapporteert aan I&W en de gemeente periodiek over de voortgang, voor wat betreft planning en financiering. De westentree zal voor een taakstellend budget in de markt worden aanbesteed. De aanbesteding is voorzien in het vierde kwartaal van 2021.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G256 Dr Jan Berendsstraat 47-67 Spoorkuil

1. Kerninformatie

De huur van de gronden van de NS (het groengebied in de Spoorkuil Nijmegen, Bottendaalzijde) door het bewonersplatform Bottendaal omzetten in eeuwigdurende erfpacht door de gemeente. Voor de financiering daarvan de voormalige VG&L loods aan de Dr. Jan Berendsstraat 47-69 verkopen aan zittende huurders met voortgezet medegebruik van de niet-eigenaren.
Het groengebied inclusief seinhuisje is nu nog in eigendom van derden (NS) en het pand aan de dr. Jan Berendssstraat is eigendom van de gemeente.
Planexploitatie : vastgesteld 8 juli 2020 raadsbesluit nr. 55/2020, omzet: € 250.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	
Parkeren	**Op eigen terrein**
Bedrijvigheid	**Herontwikkeling pand Dr. Jan Berendsstraat en voormalig seinhuisje**
Openbare ruimte	**Groengebied Spoorkuil**
Opp. Plangebied	**Circa 25.000 m2**
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
extern	**NS**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de NS is een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten, waardoor de betreffende gronden aan het bewonersplatform Bottendaal in 2020 zijn overgedragen voor structureel groengebruik, beheer en onderhoud.
Met een aantal zittende huurders van de Dr. Jan Berendsstraat is een koopovereenkomst gesloten.
Resteert nog het seinhuisje een nieuwe herbestemming te geven.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-01-2020	Per 01-10-2020		Per 01-01-2020	Per 01-10-2020
Verwervingen	91.000	91.000	Verkopen	250.000	251.000
Bouw- & woonrijpmaken	22.000	20.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	135.000	140.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	2.000	0			
Totale kosten	**250.000**	**251.000**	**Totale opbrengsten**	**250.000**	**251.000**
Gerealiseerd tot datum	**95.000**	**128.000**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**0**
Gerealiseerd in periode	**95.000**	**33.000**	Gerealiseerd in periode	**0**	**251.000**
Nog te realiseren	**155.000**	**123.000**	**Nog te realiseren**	**250.000**	**0**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen
De post bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd waarbij de post beheer met € 2000 naar beneden is bijgesteld. De post plankosten is met € 5000 toegenomen. Door de aanpassing van de rekenrente zijn de rentekosten met € 2000 naar beneden bijgesteld.

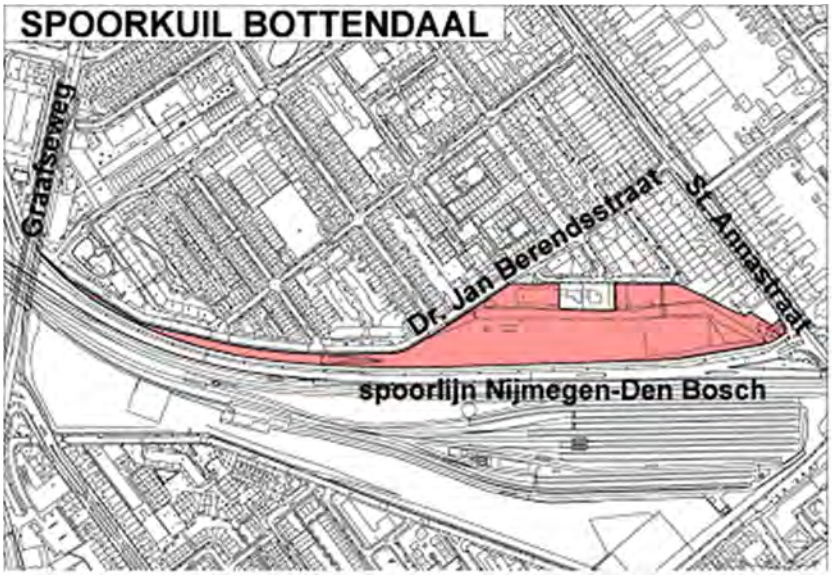
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G257 Kop Burchtstraat herinrichting

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de uitvoering van de herinrichting van de Hoogstraat en de Lindenberg, in aansluiting op Kelfkensbos en de Burchtstraat. Deze herinrichting wordt Kop Burchtstraat genoemd. Dit als één van de projecten in het kader van de uitvoering Visie Valkhofkwartier.

Vaststelling planexploitatie: besluitvorming voorzien op 3 maart 2021; omzet € 2 miljoen; resultaat: € 0,-.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**N.v.t.**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**Circa 7.500 m2**
Opp. plangebied	**Circa 7.500 m2**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**N.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2019 is voor de herinrichting van Kop Burchtstraat een voorlopig ontwerp en een kostenraming gemaakt. Op basis daarvan is in 2020 door de provincie subsidie verstrekt. Samen met de toegekende gemeentelijke middelen – onder andere investeringskredieten van in totaal € 1,05 miljoen – is dit project financieel haalbaar geworden. De voorbereidingen en communicatie voor de herinrichting van de Kop Burchtstraat zijn in 2020 gestart. De verwachting is dat het project begin 2021 wordt aanbesteed en vervolgens wordt gestart met de uitvoering.

Tot en met 2019 maakte Kop Burchtstraat onderdeel uit van de integrale gebiedsvisie Valkhofkwartier (pio G460). In deze gebiedsvisie is vastgelegd dat als een onderdeel financieel haalbaar is, hiervoor een aparte planexploitatie wordt opgesteld. De planexploitatie G257 Kop Burchtstraat wordt in dit VGP-proces vastgesteld.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen		0	Gemeentelijke bijdr. (inv.)		1.050.000
Bouw- & woonrijpmaken		1.724.000	Bijdragen diverse progr.		315.000
Plankosten incl. VTU		261.000	Provinciale subsidie		623.000
Overige		0	Overige opbrengsten		39.000
Rente en kostenstijging		42.000			
Totale kosten		**2.027.000**	**Totale opbrengsten**		**2.027.000**
Gerealiseerd tot datum		135.000	Gerealiseerd tot datum		515.000
Gerealiseerd in periode		135.000	Gerealiseerd in periode		515.000
Nog te realiseren		1.892.000	Nog te realiseren		1.512.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020		n.v.t.
Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€ 0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Geen. Het project heeft een neutraal planresultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

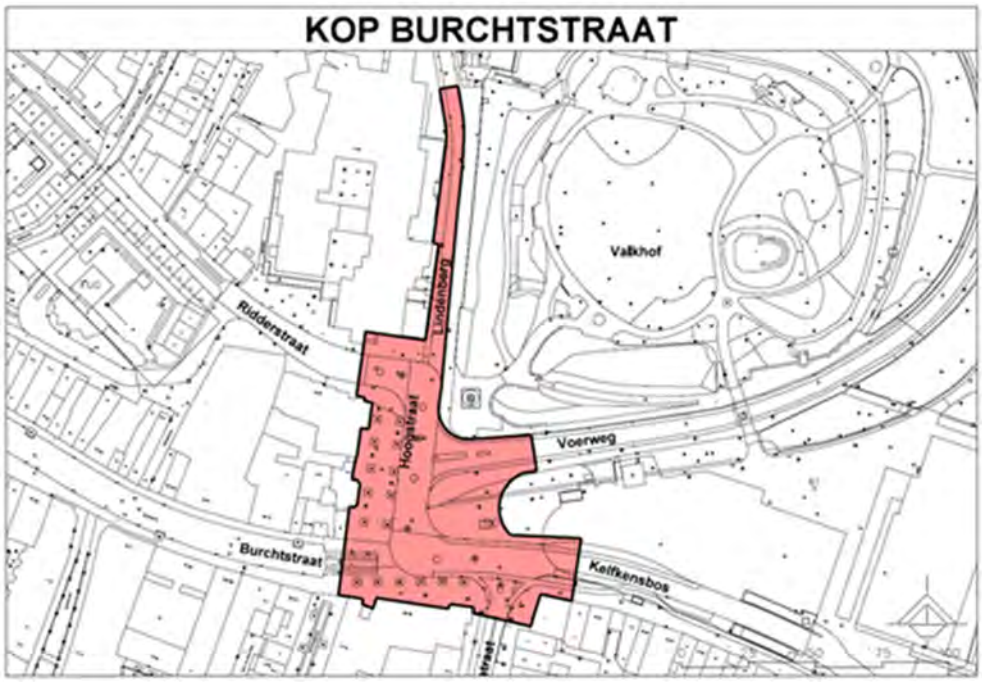
5. Risico(beheersing)

Hogere uitvoeringskosten vormen een risico (aanbesteding moet nog, ondergrond is nog onzeker). Onderzoeken en zorgvuldige aanbesteding moeten dit risico beheersbaar houden.

6. Beslispunten

Vaststellen van de planexploitatie G257 Kop Burchtstraat.

7. Plangebied



Koers west

G801 NYMA park Mercurius

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de kosten van aanleg van de Stadsbrug vanaf Graaf Alardsingel in de Waalsprong alsmede de aanpassing van de aansluitende infrastructuur tot en met het kruispunt Energieweg/Neerbosscheweg. Uitgangspunt is een verbinding geschikt voor 2x2 rijstroken en wisselstrook en aan één zijde een fietsstrook (voor het brugdeel). Daarnaast maakt de herontwikkeling van NYMA en de uitgifte van bedrijventerrein Mercuriuspark, met annexen Ambachtsweg en Dr. de Blecourtstraat, hier onderdeel van uit.
Planexploitatie: vastgesteld 15 oktober 2003; omvang: € 291.320.000; oplevering: 2027

Verwachte oplevering project: 2027
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	9,2 hectare bedrijventerrein
Openbare ruimte	26,8 hectare, inrichtingsniveau middel. Het merendeel bestaat uit verharding
Opp. plangebied	36 hectare
Ontwikkelaar intern	E. Top (Mercuriuspark) M.L. Verschure (NYMA)
extern	Klok/Lingotto (NYMA/Vasim)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In september 2017 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie NYMA vastgesteld. In 2018 is het Ontwikkelteam onder leiding van een kwartiermaker enthousiast van start gegaan om van dit gebied een bruisende plek te maken onder het concept “we play we share we create”. In 2018 is het buitenterrein van de NYMA-fabriek ingericht als evenementenlocatie, de eerste evenementen hebben plaatsgevonden. Na het door het College vastgestelde Ontwikkelplan NYMA in 2019 zijn in 2020 een gebieds- en ontwikkelovereenkomst NYMA en erfpachtovereenkomst Vasim gesloten met ontwikkelaars KlokGroep en Lingotto. In 2019 en 2020 heeft ook twee maal een uitvraag aan ondernemers plaatsgevonden om met plannen te komen om zich te vestigen op het terrein. Dit leidt naar verwachting in 2021 tot meerdere intentie- en erfpachtovereenkomsten. De coronacrisis heeft grote gevolgen voor een deel van de ondernemers die we zien als potentieel voor het NYMA terrein. Dit is een onzekere factor in de gebiedsontwikkeling.

De bedrijfsterreinonderdelen in deze exploitatie staan qua verkoop goed in de belangstelling. Voor vestiging binnen het Mercuriuspark en Dr. de Blécourtstraat lopen nu nog gesprekken met diverse kandidaten. Er is ook belangstelling van bedrijven die nu in het Honigcomplex zijn gevestigd en tegen het eind van hun contract aanlopen. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Tramex, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd. De kavels binnen het planonderdeel Ambachtsweg zijn inmiddels allemaal verkocht en geleverd. De beschikbare kavels in Mercuriuspark hebben qua oppervlakte, vorm en ontsluiting wel wat beperkingen. Dat vraagt hier en daar specifieke invulling qua vormgeving en terreininrichting en creativiteit bij gegadigden. De ligging en presentatie zijn evenwel goed te noemen zodat er belangstelling voor is. Die specifieke invulling maakt dat de opbrengstverwachting met het oog daarop hier en daar is bijgesteld. Kavel 7 uit het planonderdeel Mercuriuspark zal worden overgeheveld naar NYMA-kwartier en specifiek voor doeleinden binnen dat onderdeel worden ingezet. De consequenties daarvan zijn vertaald in onderstaande cijfers.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2019	Per 01-10-2020		Per 01-10-2019	Per 01-10-2020
Verwervingen	60.954.000	60.954.000	Verkopen en verhuur	31.232.000	19.164.000
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage gemeente	34.465.000	34.467.000
Plankosten incl. VTU	152.276.000	153.360.000	Externe bijdragen	234.216.000	234.338.000
Overige	90.895.000	78.677.000	Renteopbrengsten		
Rente en kostenstijging	-4.752.000	-6.136.000	Opbrengststijging		
Totale kosten	**299.373.000**	**286.854.000**	**Totale opbrengsten**	**299.913.000**	**287.969.000**
Gerealiseerd tot datum	272.400.000	274.056.000	Gerealiseerd tot datum	274.785.000	274.934.000
Gerealiseerd in periode	2.808.000	1.656.000	Gerealiseerd in periode	1.044.000	449.000
Nog te realiseren	**26.973.000**	**12.798.000**	**Nog te realiseren**	**25.128.000**	**13.036.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 540.000,- voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 1.115.000,- voordelig

Toelichting verschillen
Het planresultaat is met circa € 550.000 verbeterd. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de gebouwen op het NYMA-terrein niet meer opgeknapt en doorverkocht worden, maar dat deze tegen de huidige waarden verkocht worden. De bijbehorende gronden worden in erfpacht uitgegeven. Hierdoor zijn de bouwkosten en verkoopopbrengsten fors afgenomen. De forse afnamen van de bouwkosten resulteert tevens in aanzienlijk minder kostenstijging. Verder is het budget voor plankosten verhoogd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

G801 Stadsbrug	2020	2021
Vasim / CP Kelco	0	0
Mercuriuspark Bedrijven (ha)	0	1,8
Ambachtsweg Bedrijven (ha)	0	0
Dr. De Blécourtstraat Bedrijven (ha)	0	0,4
Totalen (ha)	**0**	**2,2**

5. Risico(beheersing)

Bij het vaststellen van de gebiedsvisie NYMA is afgesproken dat de risico's door de gemeenteraad in de commissie apart worden gevolgd.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





Planexploitaties in ontwikkeling

G001 Bouwexpl St Annastraat/Groenew.weg

1. Kerninformatie

Het terrein is eigendom van Dorvas B.V. Het project omvat het op tekening aangegeven plangebied. Gedacht wordt aan een invulling met wonen die aansluit bij de actuele behoefte aan woningen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nader te bepalen
Opp. plangebied	Circa 0,8 hectare
Ontwikkelaar intern	B. Yap
extern	Dorvas B.V

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De eigenaar heeft in 2020 geen nieuwe plannen ontwikkeld die aansluiten op gemeentelijk beleid. In 2021 voeren we verdere gesprekken over een mogelijke invulling van dit terrein.

4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G076 Zwanenveld 4301 ROC locatie

1. Kerninformatie

Dit project omvat het gefaseerd ontwikkelen van voormalige terrein van het ROC in Zwanenveld. Voor de invulling wordt vooral gezocht naar woningen die passen bij de wens om in Dukenburg meer woningdifferentiatie te realiseren en de eenzijdigheid te doorbreken in het woningaanbod. Verder is de inzet om de te realiseren nieuwbouw zonder aardgas aan te sluiten en te verwarmen door middel van aquathermie.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 350 woningen in een gemengd programma
Parkeren	Volgens de gemeentelijke norm
Opp. plangebied	Circa 35.000 m2.
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
extern	Ten Brinke groep en Slokker Vastgoed

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De gemeente heeft afgelopen jaar de voortgang met de ontwikkelaar hervat en versneld door samen met zijn architect te werken aan een stedenbouwkundige studie. De besproken invulling zal onder andere meer middeldure huurwoningen toevoegen die nu nog niet aanwezig zijn in de wijk Zwanenveld. Inmiddels is het ambitiedocument gereed en is daarbij nadrukkelijk ook een relatie gelegd met het kanaal en de gebiedsvisie Kanaalzone. In 2021 zal de anterieure overeenkomst worden opgesteld en worden begonnen met het participatieproces ter voorbereiding op het wijzigen van het bestemmingsplan.

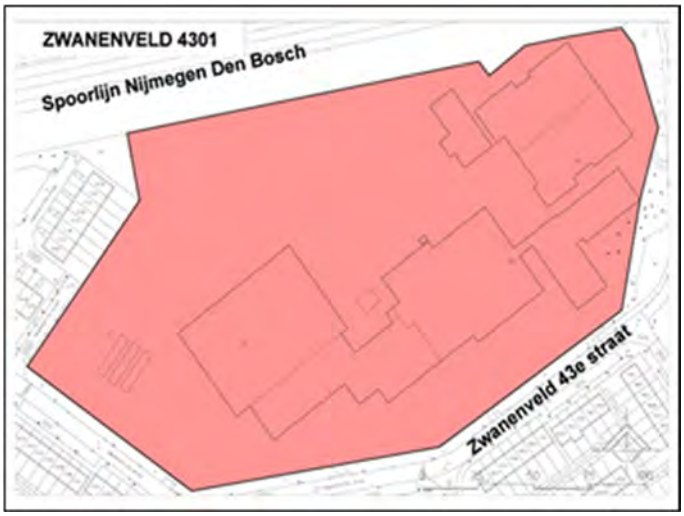
4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G434 WC Weezenhof

1. Kerninformatie

Deze pio bevat het haalbaarheidsonderzoek naar het herontwikkelen van het bestaande winkelcentrum Weezenhof naar een nieuw winkelcentrum met daarboven woningen. Het gaat daarbij over levensloopgeschikte woningen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	115 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Winkels	Circa 3200 m2 bvo (inclusief dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, waarvan ca. 1990-2000 me2 bvo voor een supermarkt
Opp. plangebied	12.000 m2.
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat één supermarkt en levensloopgeschikte woningen daarboven uitgangspunten zijn voor de herontwikkeling. Afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar een plan ontwikkeld waarbij voor hem uitgangspunt is dat de huidige supermarkt tijdens de verbouwing door kan functioneren. Het plan omvat naast een supermarkt en aanvullende kleinschalige detailhandel/horeca en er is ruimte voor een medische voorzieningen. Dit plan is in vooroverleg bij de commissie Beeldkwaliteit besproken en positief ontvangen.
In het najaar van 2020 zijn gesprekken gevoerd over de (financiële) afspraken die gemaakt moeten worden. Zodra er overeenstemming is wordt de communicatie opgestart met de buurt (in de eerste plaats het wijkplatform) en worden de afspraken in een overeenkomst vastgelegd. Daarna starten de werkzaamheden voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

4. Risico(beheersing)

Risico's:

1. Planuitwerking, bestemmingsplan en procedures;
2. Het niet tot overeenstemming komen over de overeenkomst.

Beheersmaatregelen:

1. Omgeving betrekken bij uitwerking inrichtingsplannen voor de openbare ruimte;
2. Vaststellen anterieure overeenkomst.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G452 Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek

1. Kerninformatie

De omgeving van Vlaamse Gas, Tweede Walstraat en in een groter perspectief ook Stadswinkel en Molenpoort is (dringend) toe aan een vorm van herstructurering. Er is voor deel sprake van verloedering en een ongewenste neerwaartse trend. De gemeente onderzoekt enerzijds met aanwezige eigenaren in het gebied (Vlaamse Gas en Tweede Walstraat) op welke wijze tot een succesvolle herontwikkeling kan worden gekomen. Verder is het noodzakelijk om het huurcontract voor de nu langdurig door de gemeente gehuurde Stadswinkel c.a. te heroverwegen. In de nadere studies aangaande deze aandachtsgebieden zal ook de locatie Molenpoort op haar herontwikkelingsmogelijkheden worden beschouwd.

2. Projectgegevens

Programma*	
Woningen	**Nader te bepalen**
Parkeren	**Nader te bepalen**
Bedrijvigheid	**Nader te bepalen**
Openbare ruimte	**Nader te bepalen**
Opp. plangebied	**Nader te bepalen**
Ontwikkelaar intern	**M.L. Verschure/B.Yap**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de driehoek Vlaamse Gas en Tweede Walstraat worden mogelijkheden tot herontwikkeling onderzocht. Hierover is intensief overleg met de eigenaren. Verder zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezige problematiek. Om ongewenste ontwikkelingen (uitbreiding coffeeshop(s) te voorkomen heeft de gemeente inmiddels ook een pand (Tweede Walstraat 104-106) aangekocht. Een bestemmingsplanwijziging is in voorbereiding. De directe omgeving wordt bij de verdere uitwerking van de plannen actief betrokken. De afgelopen jaren zijn er verschillende (place-making) activiteiten ter verbetering van de (leef-)omgeving geweest. In de openbare ruimte zijn aanpassingen doorgevoerd. Met de eigenaren van Molenpoortpassage en Elckerlyc wordt herontwikkeling van deze locaties onderzocht conform de uitgangspunten uit de vastgestelde gebiedsvisie Vlaams Kwartier.

4. Risico(beheersing)

Risico:

1. Niet kunnen verhalen van de tot nu toe gemaakte, en de nog te maken plankosten bij niet doorgaan van de plannen. En een eventueel optreden van een onrendabel tekort op de ontwikkeling van het gebied Vlaamse gas-Tweede Walstraat.

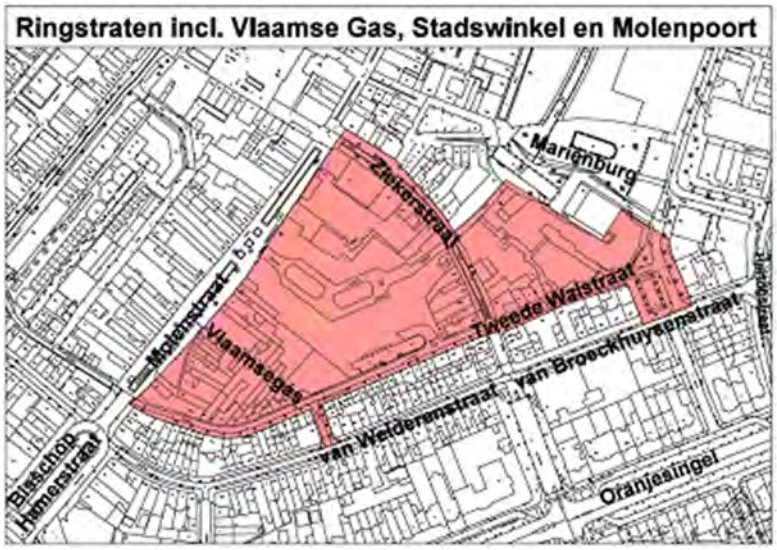
Beheersmaatregelen

1. Afsluiten van overeenkomsten met de eigenaren van het vastgoed o.a. om kosten te verhalen. Het zoeken naar subsidies of gemeentelijke bijdragen voor het rendabel ontwikkelen van gebied Vlaamse gas-Tweede Walstraat.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G460 Valkhofkwartier

1. Kerninformatie

Het opstellen van een integrale gebiedsvisie als verkenning om dit potentieel hoogwaardige deel van de binnenstad te ontwikkelen tot dé culturele en cultuurhistorische hotspot van Nijmegen. Op basis van de gebiedsvisie (meerjaren ambitie) zoeken we vervolgens voortdurend naar kansen en mogelijkheden om onderdelen van de visie op een projectmatige manier richting daadwerkelijke realisatie te kunnen brengen. Een belangrijk aspect hierbij betreft de financiële haalbaarheid. Pas als dat duidelijk is, brengen we een onderdeel of onderdelen van de visie richting besluitvorming en realisatie. Waar nodig of wenselijk, wordt vervolgens per onderdeel een aparte planexploitatie opgesteld.

De integrale gebiedsvisie beoogt de diverse lopende projecten en opgaves met elkaar te verbinden en meerwaarde te creëren. Deze zijn onder meer: nieuwbouw Bastei (gerealiseerd), renovatie park, vergroenen oostelijke Waalkade (gerealiseerd), verbetering aansluiting Burchtstraat-park, verlevendigen Kelfkensbosplein, en herinrichting openbare ruimte.
Daarnaast worden de stakeholders in het gebied (culturele instellingen, ondernemers, bewoners) uitgenodigd en waar mogelijk ondersteund om samen te werken en programmatisch en toeristisch het Valkhofkwartier op de kaart te zetten.

Verwachte oplevering project: N.n.b.
Verwachte afsluiting planexploitatie: N.n.b.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**N.v.t.**
Parkeren	**N.v.t.**
Bedrijvigheid	**N.v.t.**
Openbare ruimte	**N.n.b.**
Opp. plangebied	**N.n.b.**
Ontwikkelaar intern	**B. Yap**
extern	**N.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2019 zijn de ambities voor het Valkhofkwartier in de gebiedsvisie Valkhofkwartier vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is in de zomer 2020 het uitvoeringsprogramma Valkhofkwartier door het college vastgesteld en ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden.

In 2019 is voor de herinrichting van Kop Burchtstraat een voorlopig ontwerp en een kostenraming gemaakt. Op basis daarvan is in 2020 door de provincie subsidie verstrekt. Samen met de toegekende gemeentelijke middelen – onder andere investeringskredieten van in totaal € 1,05 miljoen– is dit project financieel haalbaar geworden. Tot en met 2019 maakte Kop Burchtstraat onderdeel uit van de integrale gebiedsvisie Valkhofkwartier (pio G460). In deze gebiedsvisie is vastgelegd dat als een onderdeel financieel haalbaar is, hiervoor een aparte planexploitatie wordt opgesteld. De planexploitatie G257 Kop Burchtstraat wordt in het VGP-proces vastgesteld.
Ook is in 2020 een renovatieplan gemaakt voor het Valkhofpark. Op basis daarvan is een rijkssubsidie toegekend. Uitvoering van het park loopt via de planexploitatie G206 Valkhofpark. Er kan gestart worden als in 2021 provinciale subsidie aan dit project toegekend wordt.

Voor het Kelfkensbos hebben we samen met Museum het Valkhof en andere stakeholders en omwonenden de ambitie verkend voor de herinrichting van het Kelfkensbos tot een prettige verblijfs- en ontmoetingsplek waar de oudste geschiedenis van Nijmegen voelbaar en beleefbaar is. Voor dit plan is nog subsidie nodig van zowel het Rijk als de provincie.

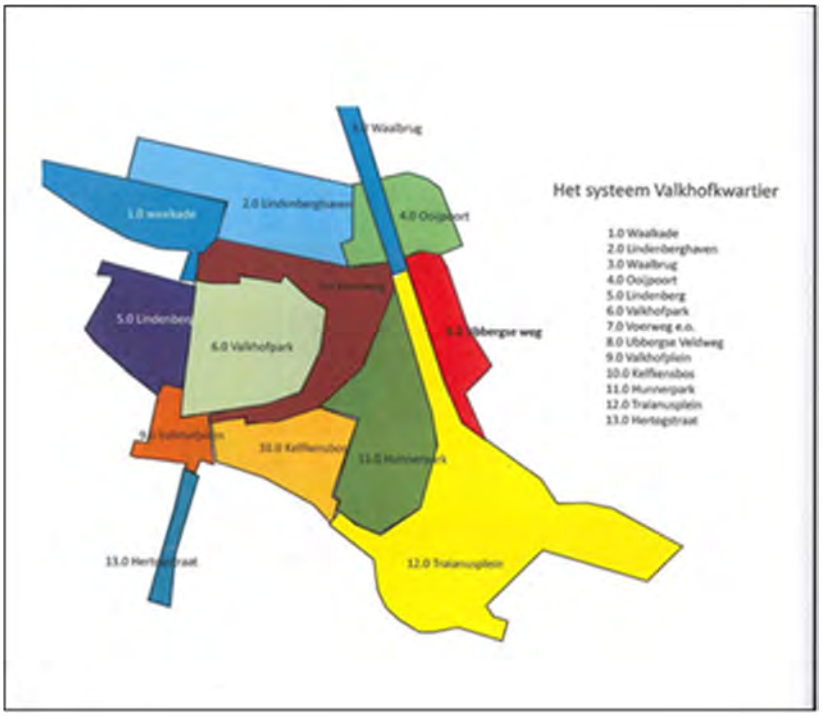
4. Risico(beheersing)

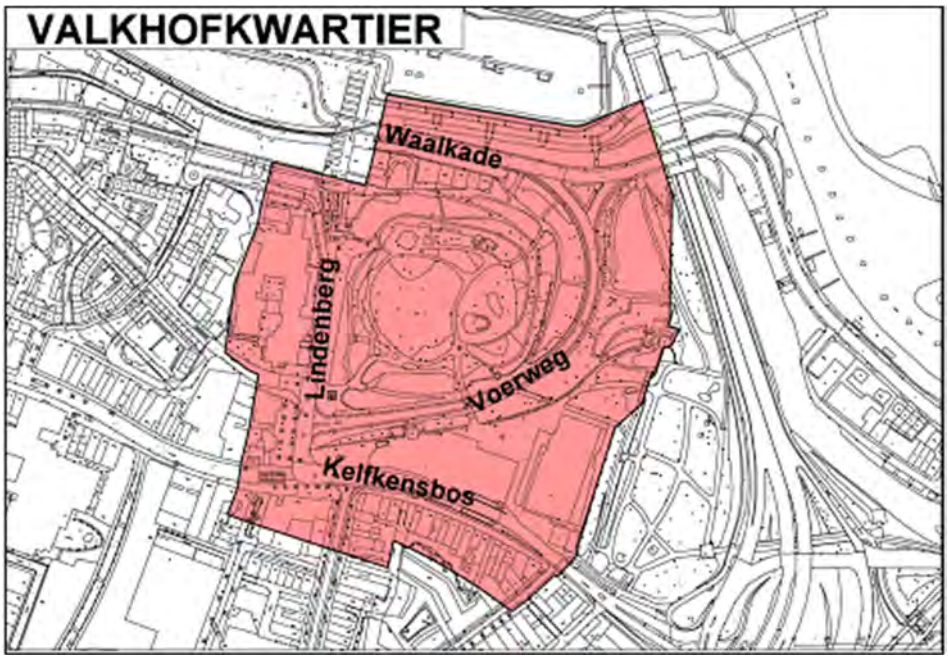
Niet van toepassing

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied





G463 Doddendaal 1

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling op de hoek Doddendaal met het plein 1944 (intersportgebouw). De eigenaar van het terrein wil een gebouw neerzetten van 9 verdiepingen. Op de begane grond is een supermarkt gepland met daarboven 9 verdiepingen met huurwoningen variërend van 39 tot 90 vierkante meter.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**136 woningen**
Parkeren	**Fietsparkeerkelder**
Bedrijvigheid	**Supermarkt, maximaal 950 m2 VVO**
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	**1126 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. Boom**
extern	**Dornick BV**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De locatie is al gesloopt en Dornick is voornemens op korte termijn te starten met de bouw van de supermarkt, een fiestparkeerkelder en 136 zelfstandige wooneenheden. Dornick zal verder de direct omliggende openbare ruimte herinrichten. Hiervoor is een grondruil tussen partijen nodig waarbij de gemeente 53 m2 aan Dornick overdraagt en Dornick 41 m2 aan de gemeente overdraagt. De grondruil vindt plaats om niet. In november 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten worden de te maken plankosten, net als de mogelijke kosten voor planschade die uit de bestemmingsplanwijziging volgt, verhaald.

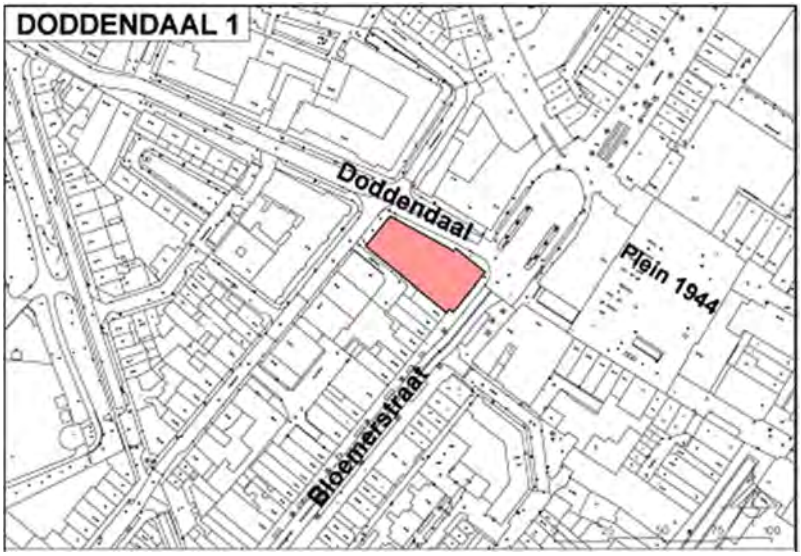
4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G465 Steltsestraat kassen

1. Kerninformatie

De locatie aan de Steltsestraat is een voormalige kassenlocatie. Op deze locatie worden 61 woningen gepland, waaronder appartementen, tiny houses, 9 woningen voor ouderen/patiowoningen en koopwoningen. Een deel van de woningen (31) valt in de sociale huur. De wegen en openbaar toegankelijk groen wordt na afronding van het plan teruggeleverd aan de gemeente.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**Totaal 61, waarvan 21 sociale huur appartementen, 10 sociale huur tiny houses, 9 patio/ouderen woningen en 21 grondgebonden koopwoningen**
Parkeren	**Conform de gemeentelijke parkeernormen zoals uitgewerkt op de inrichtingstekening.**
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	**Conform inrichtingstekening.**
Opp. plangebied	**Circa 15.204 m2**
Ontwikkelaar intern	**M. van Gerwen**
extern	**Molenberg Investment B.V.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en programmatische invulling van dit terrein. Dit heeft geleid tot een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Een concept anterieure overeenkomst is opgesteld. Deze wordt begin 2021 ter vaststelling aan het college aangeboden. In het eerste kwartaal van 2021 wordt gestart met de voorbereidingen voor een bestemmingsplanwijziging.

4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G468 Krayenhofflaan 10 Boterfabriek

1. Kerninformatie

Integrale binnenstedelijke herontwikkeling. Combinatie van gronden derden en Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. Ontwikkeling van wooneenheden en behoud van het voormalige Batava Boterfabriek (beeldbepalend object).

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100-110 woningen / appartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	8.852 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
extern	Plegt Vos/ MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De eigenaar/ontwikkelaar heeft een eerste schetsontwerp (met een deel middeldure huur) met de buurt besproken. De planning is er op gericht om begin 2021 tot een anterieure overeenkomst te komen, waarna vervolgens de procedure voor een bestemmingsplanwijziging gestart wordt.

4. Risico(beheersing)

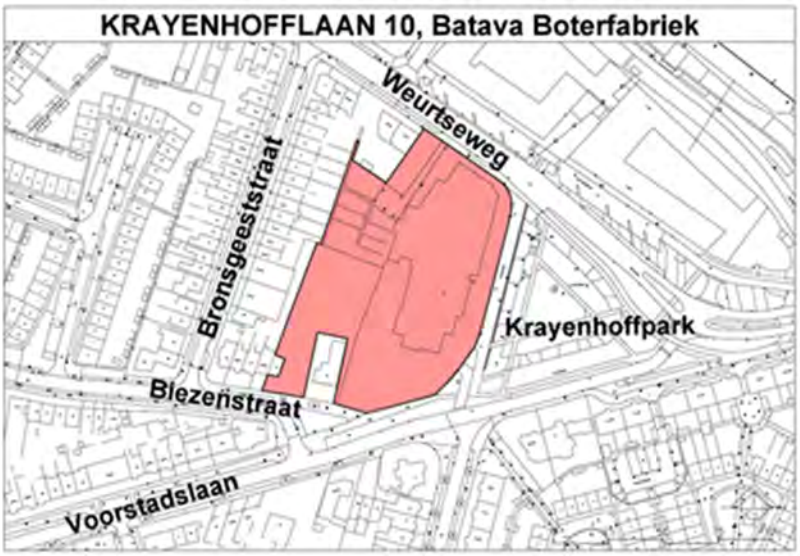
Risico: mogelijk dat niet alle gemaakte plankosten verhaald kunnen worden.

Beheersmaatregel: afsluiten van een (anterieure) overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaar om kosten te verhalen of via de verkoop van grond.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G471 Oostzijde Stationsomgeving

1. Kerninformatie

Samen met de partners NS, ProRail, Provincie Gelderland, wordt een eindbeeld opgesteld, waarin de verschillende ontwikkelingen worden geïntegreerd. Het betreft onderdelen zoals een verbouwing van de stationshal, een andere inrichting van het fietsparkeren, het opknappen van het stationsplein, de inrichting van de openbare ruimte voor voetgangers en het wijzigen van het bus-bufferen. De versterking van de verbinding met de binnenstad en met name het kwalitatief verbeteren van de route Hustinxstraat – Bloemerstraat is in 2018 uitgevoerd met ondersteuning van subsidie van de provincie Gelderland.

Binnen de stationsomgeving bevinden zich nog drie andere deelresultaten:
1. De realisatie van een nieuwe westelijke entree van het station (G226)
2. De renovatie van het spoor, het emplacement, de uitbreiding van de perrons en het verbeteren van de transferfunctie op de locatie voor het realiseren van het programma Hoog frequent Spoor (PHS) (G472)
3. De gebiedsontwikkeling ten westen van het station op de voormalige locaties aan de Fuchsiastraat en de UWV locatie aan de Koninginnelaan grenzend aan de westentree vormen het zuidelijke deel van het "Westerkwartier". Het noordelijke, nog te ontwikkelen deel van het Westerkwartier beslaat de gebieden P&R locatie en Vissers Meubelen(G473)

Verwachte oplevering project: 2030
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2031

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	**Fietsparkeren voor 4000 fietsen**
Vastgoed	**Nieuwe stationshal**
Openbare ruimte	**Nieuwe infrastructuur snelfietsroute op -1 niveau, nieuw en uitgebreid busstation, herinrichting totale stationsplein inclusief taxi standplaatsen**
Opp. plangebied	**Circa 1,8 hectare**
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
extern	**ProRail, NS, Provincie Gelderland**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar is intensief samengewerkt met het Ministerie van IenW, het Ministerie van BZK, de provincie Gelderland, ProRail en de NS om te komen tot een gedragen financieringsvoorstel aan het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT).
Met de uitvoering van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS), de status van stationsgebied Nijmegen als één van de 14 grootschalige gebiedsontwikkelingen op de agenda van de nationale omgevingsvisie (NOVI) , de versnelling van de woningbouw door de Woondeal met het ministerie van BZK én de regionale Verstedelijkingsstrategie is er nu momentum om ook stappen te zetten in de herontwikkeling van het station Nijmegen en de stationsomgeving centrumzijde.

Het eindbeeld is een innovatieve en multimodale mobiliteitshub in 2029, zoals uitgewerkt in het ‘Bidbook Thuis in de Hub’ (september 2020, gemeente Nijmegen). Een integrale aanpak zorgt voor een kwaliteits- als schaalsprong van station en omgeving. Zo wordt het stationsgebied getransformeerd tot een plek van hoge verblijfskwaliteit waar reizen, wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen. Hiervoor heeft de raad recent de kaders vastgelegd in het Kader Ruimtelijke Kwaliteit

De verschillende partners hebben de meerwaarde om nu de benodigde financiële middelen bijeen te brengen herkend. In de integrale aanpak voor het stationsgebied Nijmegen komen de beleidsdoelstellingen van zowel de nationale, regionale als lokale overheden samen. Om die reden maken Rijk, provincie en regio nu afspraken over de ontwikkeling en financiering van dit plan. Op 26 november 2020 heeft daarom besluitvorming plaatsgevonden in het BO MIRT. Dit is een belangrijke mijlpaal.

Tot dusver is de opgave voor het stationsgebied als een louter gemeentelijke aangelegenheid verantwoord als Planexploitatie in Ontwikkeling (PIO) in de rapportage Voortgang grote Projecten (VGP) van de afdeling Stadsontwikkeling. Met het verwerven van aanzienlijke rijksmiddelen en naar verwachting ook behoorlijke provinciale bijdragen geraken de plannen voor het stationsgebied in een nieuwe fase, te weten van planontwikkeling naar planvoorbereiding- en realisatie. En verschiet zij deels van kleur van gemeentelijk project naar een gebiedstransformatie met gedeelde verantwoordelijkheid tussen verschillende overheden.
In het verlengde hiervan zullen we voor de integrale gebiedsontwikkeling van het stationsgebied een planexploitatie openen. Het voornemen is deze planexploitatie - na besluitvorming door de provincie Gelderland over hun financiële bijdrage bij behandeling van de Midterm review – in tweede kwartaal 2021 aan uw gemeenteraad aan te bieden. Aldus kunnen we op een juiste wijze de beschikbare middelen monitoren en verantwoorden.
Met het genomen BO MIRT-besluit van 25 november 2020 wordt bevestigd dat Rijksmiddelen uit verschillende programma's beschikbaar gesteld worden. In combinatie met onze gemeentelijke middelen en de toekomstige subsidie van de provincie, mogen wij spreken van haalbare plannen. En kunnen wij melden dat zowel voor de uitvoering van nu PHS Nijmegen inclusief westentree als ook voor de oostzijde/centrumzijde van het stationsgebied de schop vanaf 2023 daadwerkelijk de grond in kan gaan.

Financiële raming
De aanpak van het stationsgebied Nijmegen is te onderscheiden in verschillende onderdelen (Rijksproject PHS, realisatie nieuwe westelijke Entree, gebiedsontwikkeling centrumzijde inclusief infrastructuur), elk met een eigen kostenplaatje. Een groot voordeel om het stationsgebied Nijmegen nu op te pakken is dat de voorgestelde aanpak geheel aansluit bij de uitvoering van PHS. Een integrale aanpak levert tijdwinst op, minder overlast voor de reiziger en leidt tot kostenbesparingen.

Aan het initiële project PHS (spoorboekloos reizen en uitbreiding van sporen en perrons/overkappingen) is reeds een westelijke entree en verlengde perrontunnel toegevoegd, gefinancierd door provincie en gemeente. Voor het project PHS bestaat dekking (€ 108 miljoen) voor het gehele programma. Dankzij een bijdrage van NS Stations worden commerciële ruimtes aan de nieuwe perrontunnel toegevoegd en onderdeel van PHS. De uitvoering van project PHS is leidend en tempobepalend. De realisatie hiervan mag niet worden gehinderd door de plannen voor een nieuwe stationshal, een nieuw stationsplein, een nieuwe gebouwde bewaakte fietsenstalling, een nieuw busstation, een verdiepte snelfietsroute en nieuwe openbare ruimte.

De totale investeringsbehoefte voor station en stationsgebied Nijmegen is actueel november 2020 geïndiceerd op € 116 miljoen, excl. BTW, prijspeil 2019 . Deze is als volgt opgebouwd in miljoenen:
- Aanpassing Busstation: € 5
- Nieuwe Stationshal: € 33
- Inrichting openbare ruimte: € 8
- Ondergrondse fietsenstalling: € 40
- Verdiepte (snel-)fietsroute: € 22
- Westentree/infra (rest tekort): € 8 (zie planexploitatie "Stationsomgeving westelijke entree tunnel " (G226))

Station en Stationsgebied: € 116 miljoen

Over de verdeling van deze benodigde € 116 miljoen zijn de volgende afspraken gemaakt:
- Bijdrage NS: € 5 tot maximaal € 10 miljoen
- Bijdrage gemeente Nijmegen € 10 tot maximaal € 15 miljoen
- Bijdrage Provincie Gelderland tot maximaal € 40 miljoen
- Bijdrage I&W MIRT gelden € 27 miljoen
- Bijdrage I&W fietsparkeergelden € 16 miljoen
- Bijdrage BZK dmv WBI gelden € 8 miljoen

De planvoorbereiding van het Stationsomgeving Centrumzijde is momenteel nog een Planexploitatie In Ontwikkeling. De bovenstaande cijfers zijn hierin nog niet verwerkt. De besluitvorming van de BO Mirt is wel een belangrijke stap om te komen tot een Planexploitatie. Na finale besluitvorming door partners zal de gemeenteraad een planexploitatie worden voorgelegd en de middelen worden verwerkt. Tevens zal een bestuursovereenkomst worden getekend waarin de wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd, evenals de wijze waarop (bestuurlijk) uitvoering wordt gegeven aan deze complexe gebiedsopgave.

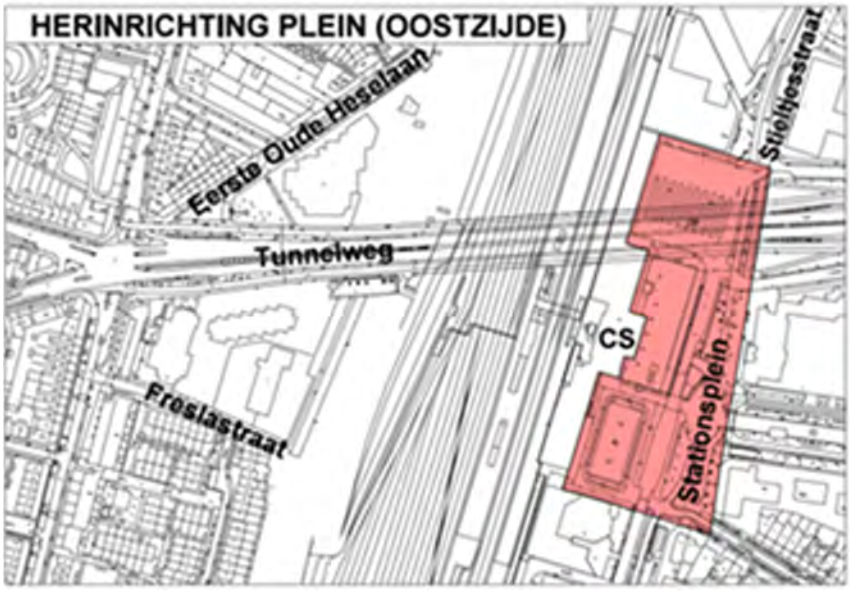
4. Risico(beheersing)

Nader uit te werken na vaststelling planexploitatie.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G472 PHS Programma hoogfrequent spoor

1. Kerninformatie

Dit project betreft de renovatie van het spoor, het emplacement, de uitbreiding van de perrons (het zogeheten reisdomein) en het verbeteren van de overstapfunctie op de locatie (het zogeheten transferdomein) voor het realiseren van het programma Hoog frequent Spoor (PHS). Door middel van PHS zal 'spoorboekloos' kunnen worden gereisd tussen Nijmegen en Schiphol Amsterdam. Opdrachtgever is het ministerie van I&M. Start uitvoering project is voorzien in 2024.

Binnen de stationsomgeving bevinden zich nog drie andere deelresultaten:
1. De realisatie van een nieuwe westelijke entree van het station (G226)
2. De verbetering van de stationsomgeving aan de oostzijde met verbinding naar de binnenstad (G471)
3. De gebiedsontwikkeling ten westen van het station op de voormalige locaties aan de Fuchsiastraat en de UWV locatie aan de Koninginnelaan grenzend aan de westentree vormen het zuidelijke deel van het "Westerkwartier". Het noordelijke, nog te ontwikkelen deel van het Westerkwartier beslaat de gebieden P&R locatie en Vissers Meubelen(G473)

Verwachte oplevering project: 2028

2. Projectgegevens

Programma	
Bedrijvigheid	**1 nieuw perroneiland, extra sporen, nieuwe trappen en liften, aangepast emplacement**
Ontwikkelaar intern	**P. A. Matthieu**
extern	**Extern: Ministerie I&M, ProRail, NS, Provincie Gelderland**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In de gemeenteraad is het ruimtelijk kader kwaliteitsplan vastgesteld. Deze vormt de basis voor de stedenbouwkundige en architectectonische uitwerking van de verschillende onderdelen in het stationsgebied. Voorts heeft het Ministerie een besluit genomen over het definitieve spoorse ontwerp. En zijn de voorbereidingen gestart voor de laatste belangrijke mijlpaal, te weten het Ontwerp Tracé Besluit. Indien dat besluit genomen is, kan de aanbesteding van het uit te voeren werk beginnen.

4. Risico(beheersing)

Risico: door de uitbreiding kunnen de grenzen van de toegestane geluidsbelasting worden geraakt. Voor de omgeving van het station zal vanwege de uitbreiding van de sporen en de intensivering van het gebruik van het emplacement een Milieu Effect Rapportage worden uitgevoerd.

Beheersmaatregel: bronmaatregelen om binnen de grenzen van de geluidsnormen te blijven.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied

G473 Westerkwartier

1. Kerninformatie

De gebiedsontwikkeling ten westen van het station op de voormalige locaties aan de Fuchsiastraat en de UWV locatie aan de Koninginnelaan grenzend aan de westentree vormen het zuidelijke deel van het "Westerkwartier". Het noordelijke, nog te ontwikkelen deel van het Westerkwartier beslaat de gebieden P&R locatie en Vissers Meubelen(G473)

Voor de voormalige UWV locatie Koninginnelaan en de locatie Fresiastraat wordt een nieuw vastgoedprogramma ontwikkeld inclusief fietsenstalling dat grenst aan de uitgang van de nieuwe entree westzijde. Hier zijn alle kansen om dit gebied weer levendig te maken. En de wijken Wolfskuil en Waterkwartier mee te laten profiteren van de nieuwe ontwikkelingen op en bij station Nijmegen. Voor de gebiedsontwikkeling wordt intensief samengewerkt met de eigenaar van de voormalige UWV locatie, de Van der Herkgroep.

Binnen de stationsomgeving bevinden zich nog drie andere deelresultaten:
1. De realisatie van een nieuwe westelijke entree van het station (G226)
2. De verbetering van de stationsomgeving aan de oostzijde met verbinding naar de binnenstad (G471)
3. De renovatie van het spoor, het emplacement, de uitbreiding van de perrons en het verbeteren van de transferfunctie op de locatie voor het realiseren van het programma Hoog frequent Spoor (PHS) (G472)

Verwachte oplevering project: 2025
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**176 appartementen, waarvan 50% tenminste middel dure huur**
Parkeren	**Op eigen terrein, circa 160**
Bedrijvigheid	**121 hotelkamers**
Maatschappelijke voorziening	**In onderzoek**
Openbare ruimte	**Inrichten nieuw plein/bordes als overgang tussen de nieuwe westentree station en entree hotel/congres**
Opp. plangebied	**Circa 9000 m2**
Ontwikkelaar intern	**P. Matthieu**
extern	**Van Der Herkgroep, ProRail, NS, Provincie Gelderland**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De ontwikkeling is verder uitgewerkt. Op basis van nieuwe inzichten is het programma aangepast en komt de functie van congres te vervallen. er wordt momenteel onderzocht hoe de vrijvallende ruimte vooral op de ingebrachte gemeentelijke grond een nieuwe bestemming kan krijgen. Onderzocht wordt of een maatschappelijke of culturele functie tot de mogelijkheden behoort. Mocht dan niet het geval zijn, dan wordt het toevoegen van extra (sociale) woningen verkend.

Deze ontwikkeling is onderdeel van de aangevraagde woningbouwimpuls gelden.

Er is een concept ambitiedocument voor de locatie opgesteld, die de basis zal vormen voor het op te stellen bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de financiële bijdrage aan de openbare ruimte op basis van het kostenverhaal Wet Ruimtelijke Ordening.

4. Risico(beheersing)

Risico: door wegvallen van een congresfunctie kan de ontwikkelaar het programma (nagenoeg) geheel op eigen terrein realiseren. Hierdoor moeten we opzoek naar een nieuwe invulling op onze eigen grond. Beheersmaatregel: we zijn op zoek naar een alternatief programma op het gemeentelijk grondgebied. Hierbij wordt gedacht aan een cultureel maatschappelijke functie.

Risico: het plangebied van het Westerkwartier kent veel raakvlakken met de westelijke entree (planexploitatie G226). Dit geldt zeker voor de inrichting van het openbaar gebied. Omdat het Westerkwartier nog niet de status heeft van een (vastgestelde) planexploitatie kennen de ramingen en dekkingsbronnen nog mate van onzekerheid. Beheersmaatregel: we gaan ramingen verder uitwerken. Daarnaast zijn er vanuit het Rijk en de regio dekkingsmiddelen toegezegd. Dit gaan we verder uitwerken in een aangepaste bestuursovereenkomst (BOK) met het ministerie van I&W. Zie ook de planexploitatie “G226 Stationsomgeving westelijke entree tunnel”.

Risico: mogelijk dan niet alle gemaakte voorbereidingskosten worden verhaald. Beheersmaatregel: afsluiten van een (anterieure) overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaar om kosten te verhalen. Daarnaast maken we afspraken met het ministerie over subsidies en hebben we zelf grond in bezit waar op ontwikkeld kan worden.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G474 VSchaeckMathonsingel 14-16 vml Chinees

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van de Van Schaeck Mathonsingel 14-16 (achterterrein), de voormalige Chinees. Gronden in eigendom van de familie Woo.

Verwachte oplevering project: naar verwachting 2026
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Appartementen en 2 verdiepingen restaurant met terras. Totaal volume 6000 m2 BVO
Openbare ruimte	Nieuwe verbindingsweg VSM singel – Hustinxstraat, deels over terrein Woo locatie
Opp. plangebied	2028 m2
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
extern	Woo projectontwikkeling

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Samen met de projectontwikkelaar en haar architect heeft de gemeente in nauwe samenspraak met het RKT Spoorzone een eerste stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt, waarover overeenstemming is voor wat betreft hoogte, massa, volume en rooilijnen. Dit ontwerp wordt verwerkt in het ambitiedocument in combinatie met het betreffende programma en de bijbehorende randvoorwaarden.

De locatie kenmerkt zich door het gegeven dat zij de overgang in massa, hoogte en volume moet vormen tussen het nieuwe Metterswane aan de ene kant en de historische villa's van de Van Schaeck Mathonsingel aan de andere kant.

Daarnaast is de gemeente met de familie Woo in gesprek over de inrichting van het achterterrein na realisatie. Deze inrichting dient afgestemd te worden met de ontwikkeling op de kavel van Metterwane om daarmee een nieuwe openbare verbindingsweg tussen de Van Schaeck Mathonsingel en de Hustinxstraat te kunnen realiseren. Daarnaast vindt er afstemming plaats met de ontwikkelingen die spelen in kader van de herinrichting van het stationsgebied.

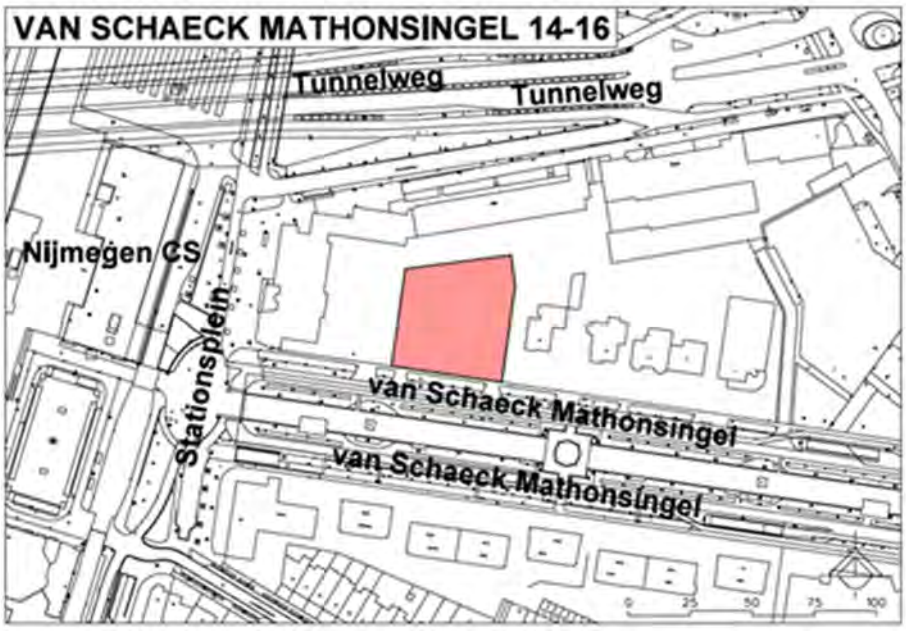
4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G475 De Hulsen

1. Kerninformatie

De huidige De Hulsen is verouderd en onvoldoende brandveilig. Er moet nieuwbouw komen maar IrisZorg heeft hiervoor onvoldoende middelen. De gemeenteraad heeft na het uitvoeren van een uitgebreide haalbaarheidsstudie op 25 november 2020 besloten tot aankoop, sloop, nieuwbouw De Hulsen van en voor IrisZorg.
De projectinvestering bedraagt € 23.530.391. Na realisatie van de nieuwbouw gaat IrisZorg de nieuwe De Hulsen minimaal 15 jaar huren voor van de gemeente Nijmegen.
De bewoners van De Hulsen moeten het huidige pand uiterlijk 1 oktober 2021 hebben verlaten vanwege de onvoldoende brandveiligheid. De bewoners worden tijdelijk elders gehuisvest.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	**145 kamers met bijbehorende zorgvoorzieningen van verschillende grootte**
Parkeren	**Parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen komen op het perceel**
Bedrijvigheid	**(zorgvoorzieningen behorend bij de kamers)**
Openbare ruimte	**n.v.t.**
Opp. plangebied	**1.463 m2**
Ontwikkelaar intern	**H. van Ramshorst**
extern	**n.v.t.**

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het project moest worden aangepast omdat zorggroep Maas en Waal uiteindelijk niet mee gaat in de nieuwbouw. Het plan is aangepast en kleiner geworden.
De gemeenteraad heeft besloten tot aankoop, sloop en nieuwbouw. Bij het besluit van de raad behoort de koopovereenkomst en de overeenkomst tot het aangaan van een huurovereenkomst voor 15 jaar met IrisZorg.
Het project kan verder worden uitgewerkt zodra de totstandkomingsvoorwaarden van IrisZorg worden opgeheven. Dat zijn goedkeuring van de financier en het College Sanering Zorginstellingen. Dit college geeft achteraf wel/niet goedkeuring aan vastgoedtransacties van zorginstellingen om wegvloeien van zorgmiddelen te voorkomen.
IrisZorg is in overleg met College Sanering Zorginstellingen.

4. Risico(beheersing)

Risico: het belangrijkste risico in deze fase is de externe goedkeuring door College Sanering Zorginstelling. Beheersmaatregel: we helpen IrisZorg waar mogelijk met de onderbouwing van deze transactie.

Risico: voor de planning van de bouwactiviteiten zijn uitkomsten van de flora- en fauna, bodemonderzoek en NGE van belang. Beheersmaatregel: we voeren die onderzoeken zo snel mogelijk uit en werken zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G477 Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

1. Kerninformatie

In deze gebiedsontwikkeling werken de gemeente en VvE (coöperatieve vereniging van eigenaren) van winkelcentrum Dukenburg werken een transformatie van winkelcentrum en de omgeving. Transformatie is gericht op het transformeren van een winkelcentrum en omliggende openbare ruimte naar een goed bereikbaar, leefbaar en toegankelijk centrum en omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen verblijven en kunnen winkelen. In het gebied zullen woningen toegevoegd worden. Deze locatie maakt deel uit van Kanaalzone zuid en is meegenomen in de Woondeal.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend, is onderwerp van onderzoek
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
Bedrijvigheid	Detailhandel, maatschappelijke en commerciële functies
Openbare ruimte	Zie tekening hieronder
Opp. plangebied	Zie tekening hieronder
Ontwikkelaar intern	Marian van Gerwen
extern	CVvE /gemeente

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Gemeente en CVvE hebben na een eerdere analyse van het gebied afgesproken gezamenlijk deze gebiedstransformatie op te pakken. Hiervoor heeft de gemeente in de zomer een ambitiedocument opgeleverd dat als kader dient voor de verdere planvorming. In opdracht van de CVvE ontwikkelen BPD-Giesbers voor eigen rekening en risico een masterplan voor dit gebied. Dit doen ze in nauwe samenwerking met de gemeente.
Op 10 december 2020 heeft de gemeente het ambitiedocument aan omwonenden en belangstellenden gepresenteerd en heeft BDP-Giesbers zich voorgesteld al partij die de plannen gaat maken. Omwonenden hebben op deze digitale informatiebijeenkomst waardevolle informatie voor de planvorming achtergelaten.

Het streven is rond de zomer van 2021 te komen tot een haalbaar plan voor deze gebiedsontwikkeling.

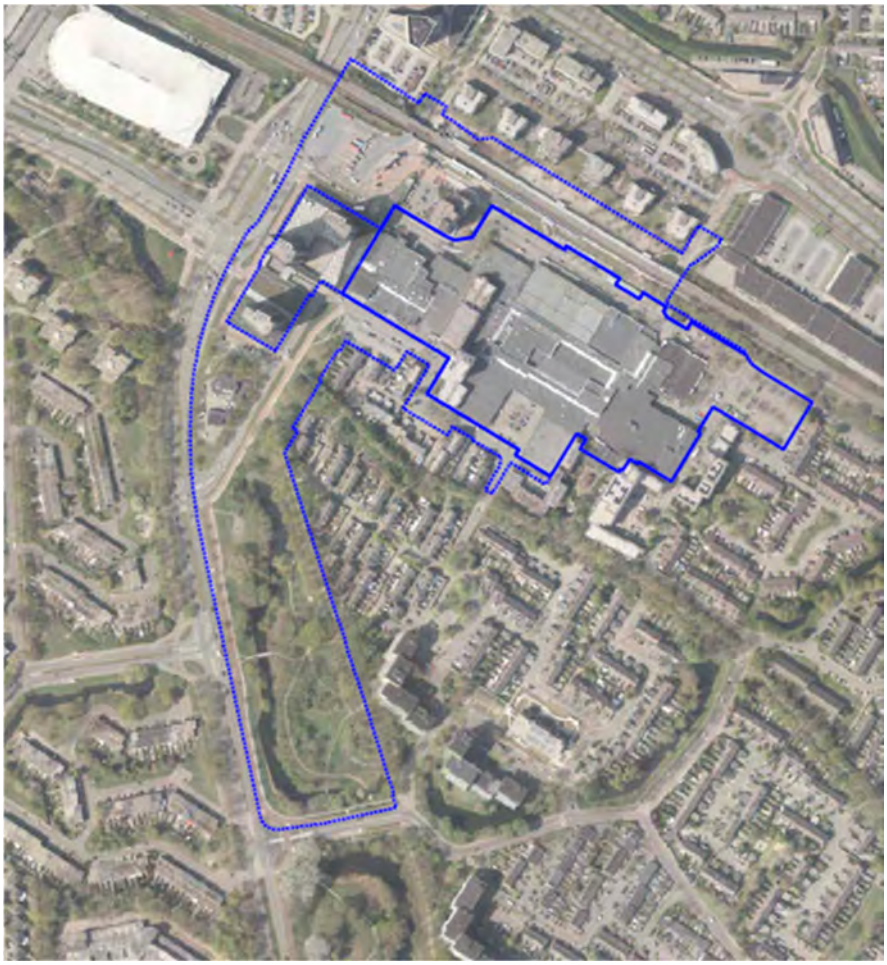
4. Risico(beheersing)

De risico’s worden in de fase van het opstellen van het masterplan in beeld gebracht.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



Plangebied Bebouwing/winkelcentrum en openbare ruimte

G486 Sporthal Noord, WS HvH

1. Kerninformatie

In het voorjaar 2019 is van start gegaan met de voorbereiding van de realisatie van een sporthal plus in Nijmegen Noord. Deze moet voorzien in de sportbehoefte vanuit zowel de scholen als de top- en breedtesport (multifunctioneel). Streven is eind 2021 de nieuwe voorziening op te kunnen leveren.

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	85 parkeerplaatsen onder de sporthal, de rest op maaiveld. Basis voor alle parkeerplaatsen is dubbelgebruik met de woningen en de school die hier ook worden gerealiseerd.
Bedrijvigheid	Sport 4500 m2, maatschappelijk 380 m2, gezondheidscentrum 1800 m2
Openbare ruimte	800 m2
Opp. plangebied	6000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
extern	Gemeente (VSA en MO) en Cortese (gezondheidscentrum)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het ontwerp is van schetsontwerp verder uitgewerkt tot inmiddels een bijna afgerond Definitief Ontwerp. De sportvoorziening is uitgebreid met een gezondsheidsplein waarvan zowel een Stip, een sociaal wijkteam als een gezondheidscentrum deel uitmaken. Cortese wordt eigenaar van het deel van het gebouw waar het gezondheidscentrum wordt gehuisvest. De koopovereenkomst met Cortese is eind 2020 gesloten. Ook is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de ODRN eind 2020 ingediend.

4. Risico(beheersing)

Risico: de kosten voor de bouw kunnen hoger uitvallen dan bij de vaststelling van het budget begroot.
Beheersmaatregel: in alle fasen van het ontwerp wordt een kostenraming gemaakt. Aan de hand daarvan wordt zo nodig een bezuinigingsronde doorgevoerd alvorens de volgende fase van start kan.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied




SPORTHAL NOORD (VLEK 1 HOF VAN HOLLAND)
Generaal James Gavinsingel
Graaf Alardsingel

G488 Winkelsteeg Kanaalzone

1. Kerninformatie

Winkelsteeg betreft het gebied tussen het Maas-Waalkanaal, De Goffert, de spoorlijn en Hatert (zie kaart plangebied). In de Omgevingsvisie Nijmegen Stad in Beweging is de ambitie uitgesproken om Winkelsteeg te transformeren naar een gemengd werk-woongebied.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog nader te bepalen
Bedrijfsterrein	Nog nader te bepalen
Overig programma	Nog nader te bepalen
Plangebied	Circa 140 hectare
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen/L. Koridon
extern	Nog nader te bepalen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2040 15.000 woningen en tot 2030 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen bestaande stedelijk gebied. Eén van die gebieden is de Kanaalzone–Zuid, en meer specifiek Winkelsteeg.

Daarnaast is Winkelsteeg onderdeel van de in maart 2019 gesloten Woondeal. Na het sluiten van de woondeal is het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg gestart. Dit traject zal ook nog doorlopen in 2021. In het kader van de Woningbouwimpulsgelden is in november 2020 een subsidieaanvraag bij het Rijk is ingediend voor het gebied rond het station Goffert en tijdelijke woningen op het “compaq-terrein”.
Ten aanzien van tijdelijke woningbouw vinden nu gesprekken plaats met corporaties en zorginstelling De Hulsen. Verkend wordt of en hoe bewoners van De Hulsen met het oog op de geplande nieuwbouw tijdelijk op deze locatie kunnen worden ondergebracht. In de loop van 2021 wordt meer duidelijkheid verwacht ten aanzien van deze ontwikkelingen.

In de loop 2021 zal een ontwikkelingsvisie Winkelsteeg inclusief een grex voor de transformatie Winkelsteeg worden aangeboden voor besluitvorming aan de gemeenteraad. De planvoorbereiding en participatie lopen nog. De planexploitaties G601 Nwe Dukenburgseweg Compaq en G604 Knoop Winkelsteeg vallen volledig in het beoogde transformatiegebied en zullen dan onderdeel gaan vormen van een nieuwe planexploitatie Winkelsteeg.

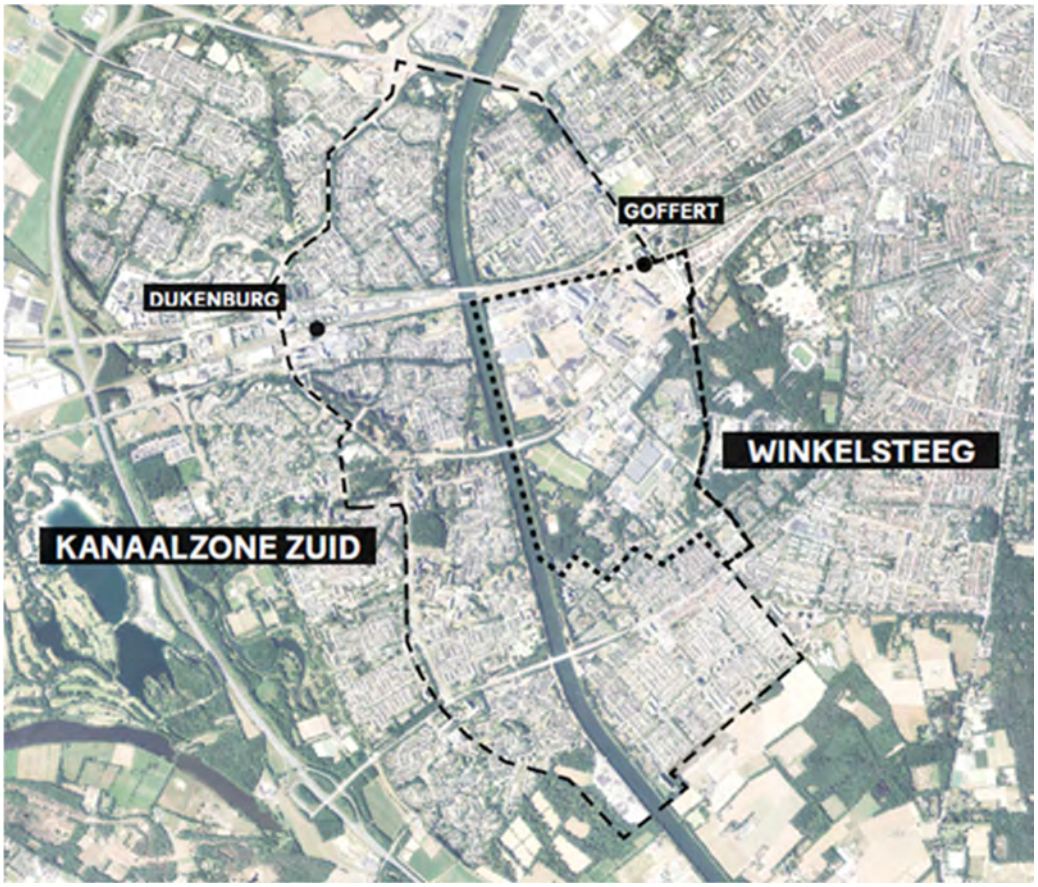
4. Risico(beheersing)

Het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg is gestart. In de loop van 2021 zal de ontwikkelvisie Winkelsteeg inclusief grondexploitatie aangeboden worden voor besluitvorming aan de gemeenteraad. Hierbij zullen ook de risico’s die samenhangen met de gepresenteerde ontwikkelvisie in beeld worden gebracht.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G489 omgeving Station en Centrum

1. Kerninformatie

De Gemeente Nijmegen werkt aan plannen om het station en haar directe omgeving toekomst gereed en duurzaam te verbeteren. Dat doen we in nauwe samenwerking met de ministeries van IenW, BZK, Prorail, de NS en de Provincie Gelderland. Daarnaast zijn er particuliere initiatieven.
In onze nieuwe Omgevingsvisie en in de woondeal die we met het Rijk hebben gesloten, is de stationsomgeving aangewezen als belangrijk gebied om de groei van de stad op te vangen en woningbouw te realiseren. Daarnaast is er ook ruimte voor andere functies zoals werken en horeca. Zo wordt de Nijmeegse stationsomgeving een multi modale hub, met wonen, werken, reizen en verblijven.
Om dit te realiseren wordt uitvoering gegeven aan de volgende onderdelen van het station en de centrumzijde (dit is exclusief de gebiedsontwikkeling van het station aan de westzijde, het zogeheten Westerkwartier en exclusief de werkzaamheden in het kader van het Rijksprogramma Hoog Frequent Spoor Schiphol - Nijmegen) :

- Uitbreiden stationshal
- Ondergrondse fietsenstalling centrumzijde
- Doorgaande verdiepte fietsroute, als onderdeel van de snelfietsroute Waalsprong-Heijendaal
- Toekomstvast, duurzaam busstation-en plein
- Herinrichting en vergroening Stationsplein
- Verbetering looproutes centrum
- In ere herstellen cultuurhistorische gevel stationsgebouw

2. Projectgegevens

Programma	
Vastgoed	Nieuwe stationshal
Parkeren	Ondergrondse gebouwde fietsparkeergarage voor 4000 fietsen
Openbare ruimte	Nieuw stationsplein, nieuwe voetgangersverbindingen, nieuwe verdiepte fietsroute, nieuw busstation-en plein
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
extern	NS Stations, Prorail, Provincie Gelderland

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar is intensief samengewerkt met het Ministerie van IenW, het Ministerie van BZK, de provincie Gelderland, ProRail en de NS om te komen tot een gedragen financieringsvoorstel aan het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT).
Met de uitvoering van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS), de status van stationsgebied Nijmegen als één van de 14 grootschalige gebiedsontwikkelingen op de agenda van de nationale omgevingsvisie (NOVI) , de versnelling van de woningbouw door de Woondeal met het ministerie van BZK én de regionale Verstedelijkingsstrategie is er nu momentum om ook stappen te zetten in de herontwikkeling van het station Nijmegen en de stationsomgeving.
De verschillende partners hebben de meerwaarde om nu de benodigde financiering bijeen te brengen herkend. In de integrale aanpak voor het stationsgebied Nijmegen komen de beleidsdoelstellingen van zowel de nationale, regionale als lokale overheden samen. Om die reden maken Rijk, provincie en regio nu afspraken over de ontwikkeling en financiering van dit plan. Op 25 november 2020 heeft daarom besluitvorming plaatsgevonden in het BO MIRT en is bevestigd dat er Rijksmiddelen uit verschillende programma's beschikbaar gesteld worden. In combinatie met onze gemeentelijke middelen en de toekomstige besluitvorming over subsidie van de provincie, mogen wij spreken van haalbare plannen.

De totale investeringsbehoefte voor station en stationsgebied centrum Nijmegen is actueel november 2020 geïndiceerd op € 108 miljoen, excl. BTW, prijspeil 2019 . Deze is als volgt opgebouwd in miljoenen:

Aanpassing Busstation:	€ 5
Nieuwe Stationshal:	€ 33
Inrichting openbare ruimte:	€ 8
Ondergrondse fietsenstalling:	€ 40
Verdiepte (snel-)fietsroute:	€ 22

Station en Stationsgebied centrumzijde: € 108 miljoen, waarvan € 68 miljoen reeds besloten en gedekt. En € 40 miljoen in afwachting besluitvorming Provincie Gelderland bij besluitvorming Midterm Review in maart 2021.

4. Risico(beheersing)

De volledige dekking van het totaal aan geraamde kosten van € 108 miljoen is nog niet aanwezig, in afwachting van de besluitvorming van de provincie Gelderland.
Indien niet het volledige bedrag van € 40 miljoen wordt toegezegd maar vooralsnog delen hiervan, zal door een gefaseerde uitvoering hiermee rekening worden gehouden. Immers de feitelijke uitvoering en daarmee de investeringskosten en kapitaallasten starten in 2023 en eindigen naar verwachting in 2031.
Indien definitief blijkt dat de gevraagde € 40 miljoen niet wordt gevoteerd, dan zal het plan daarin op inhoud worden aangepast door hetzij het wijzigen van de scope van de opgave hetzij dor minder kwaliteit in de uitvoering.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied

