Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Mark Weering
m.weering@nijmegen.nl
T 06-51419838

Ons kenmerk
D241045688

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 17 december 2024
Onderwerp Voorstel criteria inzet financiële ruimte GREX voor reserve woonfonds

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeert het college u over de criteria en werkwijze voor de inzet van een positief resultaat van de grondexploitaties voor de reserve woonfonds.

Aanleiding
In onze brief van 21 mei 2024 (D240440817) schreven wij u: *De uitwerking van criteria rondom de maximale jaarlijkse storting werken we nader uit in de tweede helft van 2024. Dat betekent dan dat we voor de komende jaren selectiecriteria hebben over de hoogte van de toevoeging tot maximaal € 2 miljoen aan het Woonfonds en deze bespreken we dan in de gemeenteraad.*

Criteria:
1. Er is sprake van financiële ruimte in het totaal van de grondexploitaties.
2. Er is sprake van financiële knelpunten in de woningbouwplannen voor de komende vijf jaren, waardoor realisatie van voldoende betaalbare woningen, studentenwoningen en/of woningen voor aandachtsgroepen onder druk staat.
3. Er is sprake van een groot woningtekort in Nijmegen.

Werkwijze:
- Genoemde criteria worden jaarlijks door het college van een cijfermatige onderbouwing voorzien.
- In de planning & control cyclus wordt dit door het college opgenomen in de stadsrekening als onderbouwing van het beslispunt over de tweede winstbestemming.

Toelichting

Er is sprake van financiële ruimte in de grondexploitaties en vaststelling financiële ruimte grondexploitaties in stadsrekening.
In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) wordt de financiële ruimte grondexploitaties berekend, Bij de Stadsrekening wordt vervolgens indien nodig aan de gemeenteraad voorgesteld om dit resultaat voor maximaal € 2 miljoen per jaar aan het woonfonds toe te voegen.
Het resultaat van een grondexploitatie is definitief wanneer het project wordt afgesloten. Vaststelling wordt door de accountant gecontroleerd. Echter ook tussentijds kunnen resultaten ontstaan. Projecten kunnen minder negatief worden waardoor een vrijval van de verliesvoorziening tot een toevoeging (financiële ruimte) aan de saldireserve leidt. Dit draagt dan dus bij aan de financiële ruimte zoals berekend in de MPG. Oorzaken van die extra financiële ruimte in een grex kunnen bijvoorbeeld zijn: minder kosten bouw- en woonrijpmaken dan verwacht, hogere verkoopprijzen dan verwacht
Het is alleen geen definitief resultaat. Datzelfde geldt ook voor tussentijdse winstnemingen, ook die worden, zij het sporadisch, wel eens teruggedraaid.
Zowel de afsluiting van een grondexploitatie als de tussentijdse vaststelling ervan wordt gecontroleerd.

Financiële knelpunten bij de woningbouwplannen in de komende 5 jaar.
Vanuit de woningbouwversnellingsopgave hebben we een beeld van de financiële tekorten bij woningbouwplannen voor de komende 5 jaren (2025-2030). Daarbij kan er sprake zijn publieke en/of private tekorten. Dit is een indicatie van de behoefte aan de inzet van de reserve woonfonds. Voor het beeld van financiële knelpunten maken we voornamelijk gebruik van de Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de woningbouwmonitor Nijmegen. Daarbij wordt ook gekeken naar de kansen op ondersteuning vanuit potentiële subsidies van Rijk, Provincie, e.d.

De spanning tussen de vraag en het aanbod van woningen is hoog.
Als indicatoren hiervoor gebruiken we het statistisch woningtekort voor de regio Nijmegen zoals gepubliceerd door ABF. Momenteel ligt deze op 6,5% in de regio Nijmegen. Bij 2% is sprake van een normale spanning op de woningmarkt. Bij een tekort van 4% of hoger vinden we dat er sprake is van hoge spanning. Als deze niet voldoende daalt of zelfs stijgt is dat een indicatie van de behoefte aan de inzet van de reserve woonfonds.

Financiën
Financiële ruimte van de grondexploitaties uit zich in een lagere verliesvoorziening of definitieve winstneming wat in beide gevallen leidt tot een positieve bijdrage aan het rekeningresultaat. De gemeenteraad beslist vervolgens over dit rekeningresultaat, naast het storten in de algemene reserve kan via een tweede winstbestemming worden besloten om een deel van het rekeningresultaat te storten in de bestemmingsreserve woonfonds.

Communicatie

- Genoemde criteria worden jaarlijks door het college van een cijfermatige onderbouwing voorzien.

- In de planning & control cyclus wordt dit door het college opgenomen in de jaarrekening als onderbouwing van het beslispunt over de tweede winstbestemming.

<u>Planning</u>

1. Evaluatie 1ste tranche Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 z.s.m. na vaststelling beschikkingen.
2. De financiële ruimte van de grondexploitaties volgt uit het MPG 2025: mei 2025.
3. Besluitvorming raad over de stadsrekening 2024: mei 2025.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift	H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester