G810 Waalfront

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de kosten van het nieuw te ontwikkelen woon-werkgebied van het Waalfront: het gebied van het NUON-gebouw aan de Winselingseweg tot aan de Hezelpoort en is gelegen ten noorden van de Weurtseweg.
Voor de grondexploitatie is besloten een PPS op te richten Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW).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.

Verwachte oplevering project: 2027
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 2.100
Parkeren	Ondergronds, danwel inpandig gebouwd
Bedrijvigheid	Ca. 30.000 m2 voorzieningen (werk, cultuur, horeca, detailhandel)
Openbare ruimte	Aanpak diverse wegen, kwaliteitsniveau: hoog
Opp. plangebied	29,5 ha.
Ontwikkelaar intern	M.L. Verschure
extern	Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2022 uit ca. 2.100 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 1.100 woningen bestaat (circa 980 gestapeld, 120 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 zijn in 2021 opgeleverd.
In het park Fort Krayenhoff worden op dit moment 3 woonpaviljoens gebouwd met 42 woningen. Medio september 2022 worden deze woningen opgeleverd. Dan zou eind 2022 de buurt Batavia volledig woonrijp zijn opgeleverd inclusief het park Fort Krayenhoff.

Dijkkwartier Oost
Begin 2021 is gestart 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.
Eind 2022 worden de eerste woningen opgeleverd.

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 tot begin 2022 gebruikt als parkeerterrein voor het Honigcomplex. Op termijn zal ook dit ontwikkeld worden ten behoeve van voornamelijk woningbouw. Voor dit deel is het bestemmingsplan aangepast. Dit bestemmingsplan is begin november 2021 onherroepelijk goedgekeurd, na een indiening bij de Raad van State.
Het grootste gebied in het Waalkwartier betreft het terrein van het Honigcomplex (dat komt per 2022 beschikbaar).

Honigcomplex
Er ligt op dit moment een business case welke is besproken met een aantal ondernemers van het huidige Honigcomplex. Partijen zijn samen met een externe ontwikkelaar aan de slag om samen tot een business case te komen welke financieel sluit en de Honig een vervolg geeft. Er komen ruim 12.000 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. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2022 de koop-realisatieovereenkomst rond de Honig getekend gaat worden.

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 brug 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.
Het inrichtingsplan openbare ruimte voor zowel het Waalkwartier als de groene landtong is inmiddels definitief vastgesteld in de vergadering van de aandeelhouders, na wensen en bedenkingen van Uw raad. De uitvoering zal fasegewijs gaan plaatsvinden. Na een raadsmotie over de toegankelijkheid van de brug over de Waalhaven wordt onderzocht of en hoe de brug toegankelijk gemaakt kan worden voor minder validen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-1-2021	Per 01-1-2022		Per 01-1-2021	Per 01-1-2022
Verwervingen	187.818.000	183.305.000	Verkopen	86.386.000	87.358.000
Bouw- & woonrijpmaken	41.542.000	41.422.000	Overige opbrengsten	167.971.000	168.170.000
Plankosten incl. VTU	23.300.000	23.537.000			

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-1-2021	Per 01-1-2022		Per 01-1-2021	Per 01-1-2022
Overige	3.780.000	3.660.000			
Rente en kostenstijging	30.110.000	27.422.000			
Totale kosten	**286.549.000**	**279.346.000**	**Totale opbrengsten**	**254.357.000**	**255.528.000**
Gerealiseerd tot datum	250.882.000	252.677.000	Gerealiseerd tot datum	178.300.000	180.891.000
Gerealiseerd in periode			Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	**35.667.000**	**26.669.000**	**Nog te realiseren**	**101.743.000**	**74.637.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 32.192.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 23.818.000,- nadelig

Toelichting verschillen
Het planresultaat is met circa € 8,4 miljoen verbeterd. Dit wordt met name veroorzaakt doordat het plandeel Dijkkwartier West geen onderdeel meer uitmaakt van deze planexploitatie. Daarnaast is een rentevoordeel ontstaan.

5. Risico(beheersing)

Begin 2021 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. € 4,8 miljoen. In de GREX zijn reeds enkele voorzieningen opgenomen voor een totaal bedrag van circa € 3,1 miljoen. Er resteert zo een risicoprofiel van circa € 1,7 miljoen (4,8–3,1 = 1,7). De gemeente heeft echter een aandeel in de grex van 50%. De gemeente moet daarom circa € 0,9 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 circa € 2,7 mln. Het totale gemeentelijke risicobedrag (GREX risico + gemeentelijke risico's) bedraagt € 3,6 miljoen (€ 0,9 + € 2,7 miljoen).

6. Plangebied

