VGP 2023

Inhoudsopgave

VGP 2023 1
VGP samengevat 2

Inleiding 4
Voorstel om te besluiten 8

Beleid & markt 9

Ambities & doelen grondbeleid 10
Instrumenten grondbeleid 11

Grondexploitaties 27

Totaaloverzicht grondexploitaties 28
Woningbouwprojecten 31
Stadscentrum 33
Stationsgebied 35
Waalsprong 37
Stedelijke ontwikkelingsprojecten 41
Bedrijvigheidsprojecten 42
Winkelsteeg Kanaalzone 44
Herstructureringsprojecten 45
Maatschappelijk vastgoedprojecten 46
Koers west 49
Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's) 50
Strategische gronden 51

Deelnemingen 52

Totaal overzicht verbonden partijen 53

Reserve & risico 59

Saldireserve mutaties 60
Risico's 64

Bijlagen 72

Hoe werkt de grondexploitatie financieel? 73
Trefwoordenregister 75
Actuele stukken en links 76

Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023

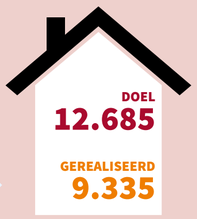
Enkele belangrijke projecten uitgelicht

Nijmegen

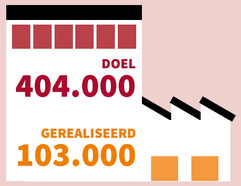
Soort projecten

WAALSPRONG
1997 - 2033

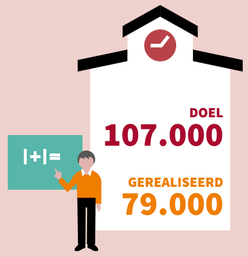




WONINGEN AANTAL



BEDRIJVEN M²



BIJZONDERE BEBOUWING M²



WINKELCENTRUM HART VAN DE WAALSPRONG



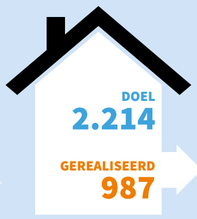
WATERSPORT BASTION



NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN

WAALFRONT
2003 - 2029



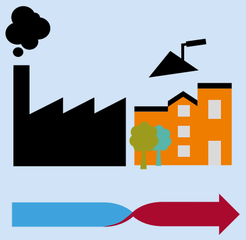


WONINGEN AANTAL





PUBLIEK/PRIVATE SAMENWERKING



TRANSITIE VAN BEDRIJVENTERREIN NAAR WONEN/WERKEN



TEKORT OP ONTWIKKELING



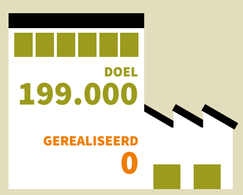
WATERVEILIGHEID EN GEBIEDSONTWIKKELING

WINKELSTEEG
2021 - 2042





WONINGEN AANTAL



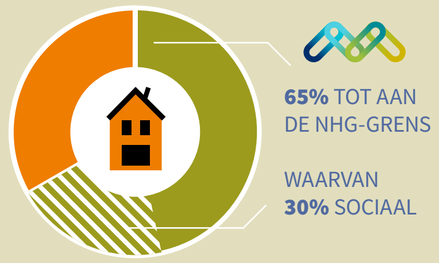
BEDRIJVEN M²



BIJZONDERE BEBOUWING M²



WERKGELEGENHEID



WONING-PROGRAMMA

STATIONS GEBIED
2022 - 2030





HORECA 1.500 M²



WERKEN 7.800 M²



WONINGEN 1.400



MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES 8.000 M²



WINKELS 4.400 M²



MULTIMODALE HUB EN GEBIEDSONTWIKKELING



DEELFIETS/OV FIETS
AANSLUITING SNELFIETSROUTE



E-HUB
DEELAUTO'S | E-FIETSEN
E-SCOOTERS



VOETGANGERS



BUS- EN TAXIVERVOER
AANSLUITING OP
STADS- EN REGIONAAL VERVOER



120 HOTELKAMERS

OVERIGE
2008 - 2027





GROND EXPLOITATIES



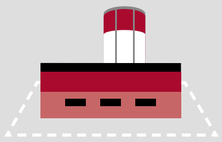
WONINGBOUW



BEDRIJVEN



MAATSCHAPPELIJK



NYMA



ONDERWIJS HUISVESTING



NIJMEGEN AARDGASVRIJ

Locatie van projecten

Risico's en voorzieningen

Risico's

Waalsprong	24%
Waalfront	2%
Winkelsteeg	48%
Stationsgebied	23%
Onderwijshuisvesting	1%
Overig	2%

Voorzieningen

Waalsprong	25%
Waalfront	20%
Winkelsteeg	14%
Stationsgebied	15%
Onderwijshuisvesting	22%
Overig	4%

Verhouding binnen gemeente (mln)

Planexploitaties | Overig gemeente

Risico's

Voorzieningen

Ontwikkeling in de tijd

VGP samengevat

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 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 de 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 (interne en externe uren om een locatie te ontwikkelen incl. overhead), parameters (rentepercentages, kosten- en opbrengstenstijgingen) 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. De halfjaarberichten worden in 2023 vervangen door een tussentijdse voortgangsrapportage over Winkelsteeg, Stationsgebied, Waalfront en Waalsprong.

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

Stadsrekening. Net zoals in 2021 is ook in 2022 besloten om in verband met de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt de parameters bij de Stadsbegroting te laten vaststellen, zodat de meest recente inzichten over de parameters kunnen worden gebruikt bij deze besluitvorming.

Nu ligt de verantwoording over het jaar 2022 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 (woningen, bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren) en gevolgen van stikstofregels. 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

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 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 hebben we de plancapaciteit voor woningbouw vergroot 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 planexploitaties). 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 stationsgebied, de Kanaalzone zuid (o.a. Winkelsteeg) en rondom OV-knooppunten. In november 2021 zijn voor stationsomgeving en Winkelsteeg nieuwe grondexploitaties door de gemeenteraad vastgesteld.

De binnenstad/stationsgebied en de Kanaalzone zuid zijn ook opgenomen in de Woondeal Arnhem-Nijmegen (Woondeal) en in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Terugblik: ook in 2022 was er een grotere vraag dan aanbod

Net zoals in 2021 werd de ontwikkeling in 2022 gekenmerkt door een grotere vraag dan aanbod. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn. 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 2022, onderverdeeld in verschillende thema's.

Woningbouw

De prognose voor uitgifte van kavels in 2022 was circa 1550 kavels, waarbij het grootste aandeel in de Waalsprong lag. Uiteindelijk is in 2022 grond voor circa 229 kavels uitgegeven, allen in de Waalsprong. In Waalfront is dit jaar gebouwd aan Dijkkwartier Oost. In 2023 zal daar een deel van de grond voor de bouw van Waalkwartier worden uitgegeven. Het bestemmingsplan Waalkwartier is namelijk inmiddels onherroepelijk en de planontwikkeling vergevorderd.

In de bestaande stad zijn geen uitgiftes geweest. De vorig jaar geprognosticeerde uitgiftes hebben vertraging opgelopen en zullen in 2023/2024 gerealiseerd worden. Het gaat dan bijvoorbeeld over de woningen aan de Hezelpoort, Vossenlaan, Vlierenstraat/Elzenstraat en de Molukkenstraat. Deze vertraging is veroorzaakt door de extra tijd die nodig is geweest voor participatie dan wel de afstemming met betrokken partijen.

Bedrijventerreinen

In het Regionale Programma Werklocaties (RPW) Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 ha extra ruimte op bedrijventerreinen. In het voorjaar 2021 hebben wij in het

kader van de RPW een plan ingediend voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de locatie de Grift. Dit heeft er toe geleid dat Nijmegen mag uitbreiden met 8,4 ha regionale bedrijvigheid en maximaal 15 ha XXL logistiek op de Grift.

De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2022 met 3,7 ha iets onder de prognose verlopen.

Detailhandel
Voor wat betreft de detailhandel zijn er in 2021 belangrijke stappen gezet. Zo is eind 2021 gestart met de bouw van het nieuwe winkelcentrum in Hof van Holland. Dit centrum vormt het toekomstige functionele én sociaal hart van de Waalsprong om te gaan winkelen, gebruik te maken van voorzieningen, te wonen en werken. De bouw van het winkelcentrum is ver gevorderd, naar verwachting zullen de eerste winkels in 2023 open gaan.
Het bestemmingsplan voor de grote bouwmarkt in Ressen is in de zomer van 2021 onherroepelijk geworden, de grond is overgedragen. De werkzaamheden voor de bouw van de bouwmarkt zijn gestart.

Ook in Dukenburg zijn mijlpalen bereikt, zoals de opening vorig jaar van het vernieuwde winkelcentrum Meijhorst, aansluitend zijn de gevels van de dagwinkels opgeknapt. Voor winkelcentrum Weezenhof is in september een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

In juni 2021 is een ambitieuze actie agenda Binnenstad mét en vóór de stad vastgesteld. We hebben onszelf ten doel gesteld in 2021 en 2022 deze zesenveertig acties uit te voeren om onze stad ondernemend, groen, logisch, levendig en schoon te houden. In december 2021 zijn 14 acties reeds uitgevoerd, 23 projecten lopen en worden uitgevoerd in 2022, 6 projecten staan in de planning en van 3 projecten hebben we samen met de initiatiefnemers besloten dat deze niet meer passend of urgent zijn.

De toekomst van de voorzieningenstructuur in de binnenstad en kernen, hangt voor een belangrijk deel af van macro-economische ontwikkelingen. 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 verspreid.

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” (Ultvoeringsagenda Wonen 2020- 2025). Om dit te realiseren hebben we de plancapaciteit naar 130% vergroot 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 met de Nijmeegse corporaties getekende Samenwerkingsagenda Wonen geeft mede invulling aan deze opgave.

Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2023 op ongeveer 500 kavels uitkomt. Met uitgifte van kavels in het Waalfront en de bestaande stad gaan we nu uit van circa 950 kavels. De 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg die in 2023 opgeleverd worden zitten niet in deze prognose. Vanaf 2024 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en de Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden en de eerder genoemde marktomstandigheden. De kaveluitgifte in de Waalsprong zal dan dalen naar 400-500 per jaar.

Bedrijventerrein
Doordat in 2021 8,3 ha aan bedrijventerreinen is uitgegeven en in 2022 3,7 ha is de prognose uitgifte bedrijventerreinen voor 2023 naar beneden bijgesteld. Mogelijk dat alleen in Mercuriuspark nog een beperkte verkoop zal plaatsvinden in 2023. Omdat de bestemmingsplannen Winkelsteeg en de Grift begin 2023 in procedure

gaan is de verwachting dat vanaf 2024 de uitgifte bedrijventerrein weer rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

Financieel
De financiële effecten van de herzieningen zijn een onttrekking aan de saldireserve van € 31,1 miljoen en een sterk stijgend risicoprofiel van € 198,2 miljoen. De belangrijkste mutaties zijn veroorzaakt door de herziening van de planexploitaties Waalsprong, Winkelsteeg Kanaalzone en Stationsgebied.

Financieel beeld
Het resultaat van de planexploitaties is hieronder samengevat, voor wat betreft de grootste toevoegingen/onttrekkingen. Het resultaat van de herzieningen bedraagt -/- € 35,1 miljoen.

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong	€	-13,4	mln.
Stationsgebied, aanpassen voorziening Stationsgebied totaal	€	-5,5	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal*	€	-11,7	mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	-1,9	mln.
Nyma/Mercuriuspark, instellen voorziening Nyma/Mercuriuspark	€	-2,0	mln.
Onderwijshuisvesting, aanpassing voorziening Onderwijshuisvesting totaal)	€	-0,7	mln.
Licht positiever resultaat afgesloten planexploitaties	€	0,2	mln.
Totaal	**€**	**-35,1**	**mln.**

*Het resultaat Winkelsteeg/Kanaalzone mag nog niet verwerkt worden bij de Stadsrekening 2022. Besluitvorming over deze gebiedsexploitatie vindt plaats in 2023. Het in de stadsrekening 2022 te verwerken resultaat van deze gebiedsontwikkeling ligt rond de € 36 mln. De exacte aanpassing is afhankelijk van de marktontwikkeling in het laatste kwartaal 2022.

De oorzaken van de aanpassing van de voorzieningen ligt voor een groot deel in de aanpassing van de parameters kostenstijging en opbrengstenstijging. De parameter kostenstijging voor 2023 en 2024 is van 2% gestegen naar respectievelijk 4,5% en 3%. De parameter opbrengstenstijging voor koopwoningen is voor 2023 gedaald van 3% naar 2%. Daarnaast is de kostenstijging over 2022 aanzienlijk hoger geweest dan verwacht, voor de civieltechnische kosten zo'n 8%, de verwachting was vorig jaar dat de kosten 2% zouden stijgen.
Ook zijn er project specifieke oorzaken, zoals bijvoorbeeld de verwerking van de uitkomst tender Hezelpoort en de verwerking van de besluitvorming naar aanleiding van de stadspeiling Veur Lent.
Zie verder ook de informatie die bij de verschillende projecten is opgenomen.

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 het onderdeel 'reserve & risico' lichten we toe wat de mutaties van de saldireserve gedurende 2021 zijn geweest. De financiële effecten van de herzieningen zijn een onttrekking van € 31,1 miljoen aan de saldireserve. In de VGP 2022 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een toevoeging aan de saldireserve van € 4,0 miljoen.

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 VGP wordt aandacht besteed aan mogelijke risico's. Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is fors gestegen ten opzichte van de Stadsbegroting 2023-2026, van € 124,4 miljoen naar € 198,2 miljoen. Het risico Waalsprong toegenomen tot in totaal € 48,6 miljoen.
Ten opzichte van de Stadsbegroting 2023-2026 is het risico Winkelsteeg Kanaalzone fors toegenomen.
Het risico Stationsgebied is licht toegenomen en is nu € 46,3 miljoen. Het risico Waalfront is ook toegenomen.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderdeel 'reserve & risico' over de risico's.

Voorstel om te besluiten

1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023 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-01867 vast te stellen.
3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
    a. Berg en Dalseweg 79-81;
    b. Grote Markt 1-3
    c. Winkelscentrum Weezenhof;
4. De volgende planexploitaties af te sluiten:
    a. Van Schuylenburgweg
    b. Van Slichtenhorststraat 91-93
    c. Berg en Dalseweg 79-81
    d. Molenweg Aldi
    e. Tollenstraat/Dobbelmannweg
    f. Skaeve Huse ;
5. Een voorziening in te stellen voor de volgende projecten:
    - Kinderdorp Neerbosch
    - Professor Bellefroidstraat;
    - Nyma Mercuriuspark;
6. Aankoop en ontwikkeling locatie Toorank toevoegen aan de planexploitatie Waalsprong Zuiderveld.

Beleid & markt

Ambities & doelen grondbeleid

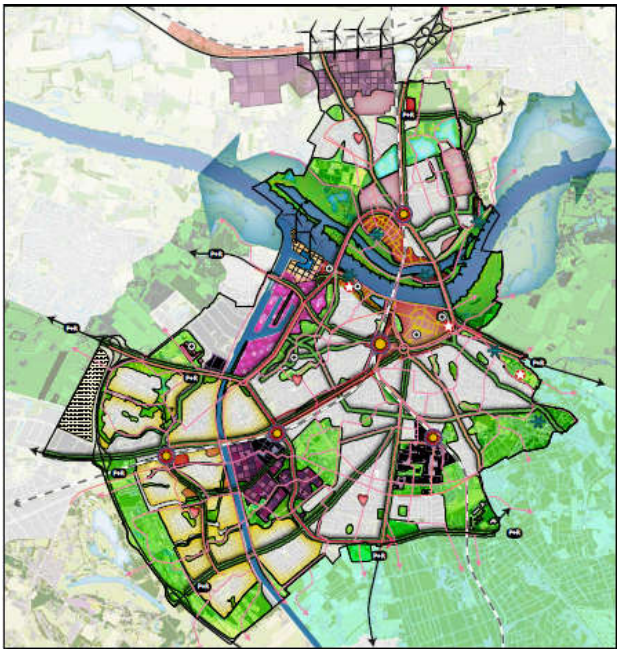
Ambities & doelen grondbeleid

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 vastgestelde Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staan onze bestuurlijke opgaven centraal
In deze visie zijn de bestuurlijke opgaven uit het 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. In 2023 starten we met de actualisatie van de Omgevingsvisie.

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.



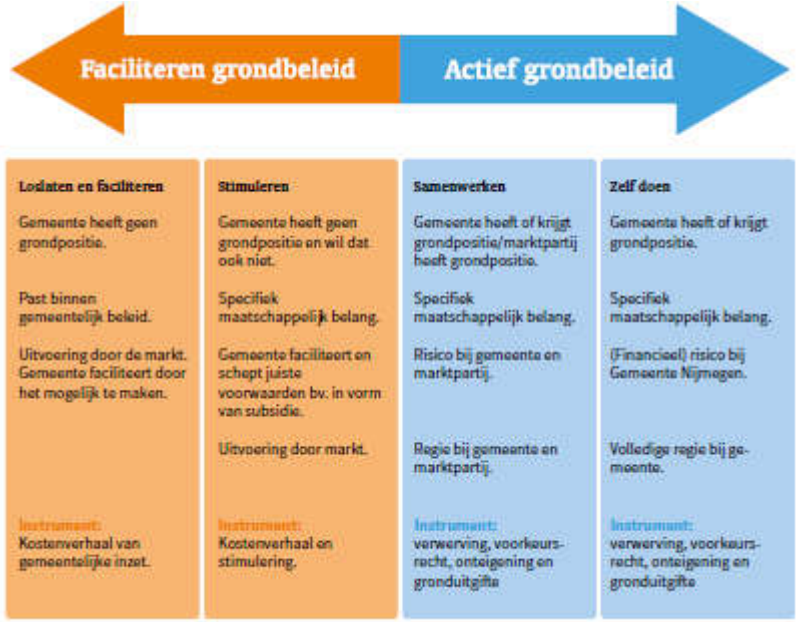
Figuur: Omgevingsvisiekaart

Instrumenten grondbeleid

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. De actualisatie van deze nota zal in 2023 ter besluitvorming voorgelegd worden.

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 dit moment wordt onderzocht of de Nota grondbeleid moet worden

aangepast in verband met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 over verkoop onroerende zaak door een overheidslichaam. De verwachting is dat deze nota op dit onderdeel aangepast zal gaan worden.

Op enkele uitzonderingen na hebben alle verkopen in 2022 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 of bedrijf (geen andere gegadigden en geen zelfstandige percelen), verkopen aan VOK-partijen (vaststellingsovereenkomst Waalsprong en uitwerking eerdere overeenkomst) en bouwclaims (ook hier uitwerking bestaande afspraken) 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.

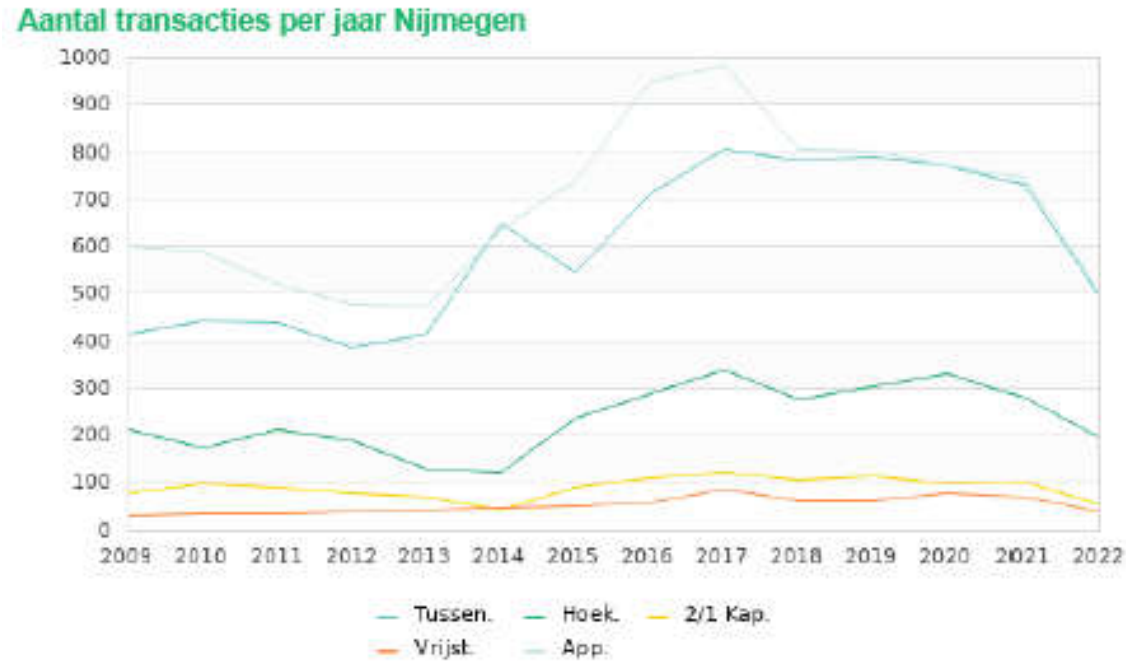
Woningbouw

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. Om hierin te voorzien zetten we in lijn met de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ' Mix op maat' en conform het coalitieakkoord "Ons Nijmegen, Stad van iedereen" in op 15.000 woningen tot 2040, waarvan circa 15% middeldure, 30% sociale huurwoningen en 20% betaalbare koopwoningen tot € 280.000. In principe gelden de percentages voor betaalbare woningen voor ieder nieuw project. Beredeneerd afwijken daarvan kan als wijken daarmee diverser, gemengder en beter leefbaar worden en op stadsniveau de ambitie voor het betaalbare woningbouwprogramma nog steeds gehaald wordt. Zo hanteren we bijvoorbeeld in Dukenburg een lager percentage sociale huur.
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'.

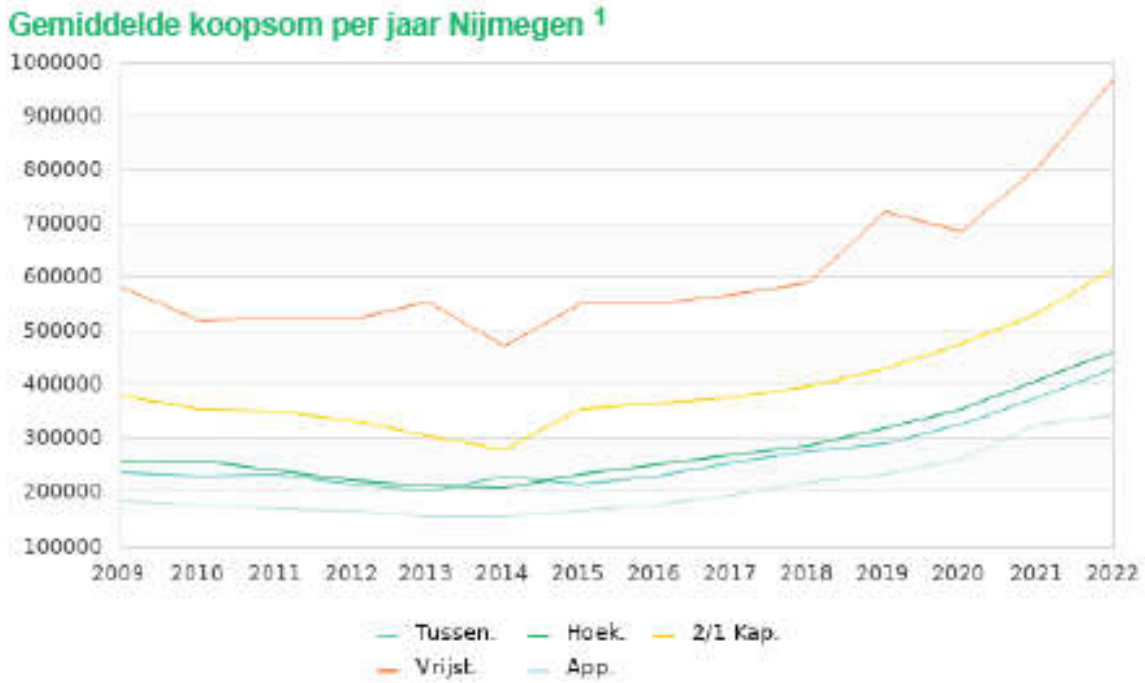
Trends en ontwikkelingen in 2022

Koopwoningen

Sinds 2016 zijn er jaarlijks meer dan 2.000 transacties. We zien dat er minder aanbod van woningen op de markt komt en dat dit jaar het aantal transacties daalt. Dit geldt voor alle type woningen, maar het scherpst bij appartementen en tussenwoningen. De woningmarktcijfers lieten in 2021 in het tweede en derde kwartaal een daling zien, maar dat herstelde zich in het 4e kwartaal tot ca 2000 transacties. In 2022 zien we een verdere daling ten opzichte van 2021.



Figuur: Aantal transacties per woningtype (bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 3e kwartaal 2022 woningmarktcijfers.nl)



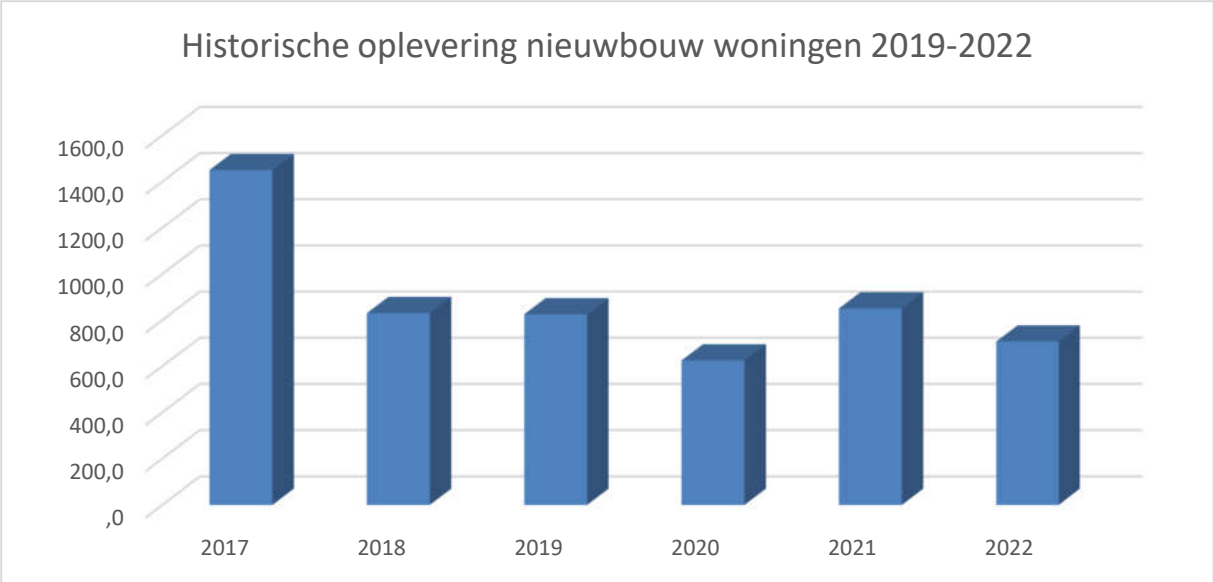
Figuur: Gemiddelde koopsom per woningtype(bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 3e kwartaal 2022-woningmarktcijfers.nl.)

De gemiddelde koopsom per jaar in Nijmegen blijft verder door stijgen tot een gemiddelde prijs van € 426.000 in 2022 (t/m het 3e kwartaal, bron: woningmarktcijfers.nl, 3e kwartaal 2022). In Nederland is dit gemiddeld € 448.000 in diezelfde periode.

Vorig jaar was de verwachting van de economen van bijvoorbeeld ING en Rabo dat de prijzen in 2022 verder zouden stijgen. Landelijk gezien dalen de prijzen nu al een aantal maanden op rij. De verwachting van de economen van ING en Rabo is dat de prijsdaling zich volgend jaar zal doorzetten.
Een effect van het stijgen van de prijzen en nu ook een stijging van de hypotheekrente is dat de koopmarkt net als vorig jaar moeilijk bereikbaar is en blijft voor veel huishoudens(starters, lage en middeninkomens). Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen staat onder druk vanwege de stijging van de bouwkosten. Dat heeft tot gevolg dat meer huishoudens zijn aangewezen op de (middel)dure huurmarkt.

Bij nieuwbouw worden in (anterieure) overeenkomsten tussen gemeente en grondeigenaar afspraken vastgelegd over het programma en de instandhoudingstermijn van de betaalbare huurwoningen. Op deze manier wordt geborgd dat betaalbare woningen ook beschikbaar blijven. Om deze beschikbaarheid te verbeteren is daarnaast door de gemeenteraad besloten een zelfbewoningsplichtsplicht bij nieuwbouw van koopwoningen tot de NHG-grens in te voeren en heeft de gemeenteraad de verordening opkoopbescherming vastgesteld. De opkoopbescherming regelt een zelfbewoningsplicht bij aankoop van een betaalbare bestaande koopwoning.

Oplevering aantal nieuwbouw woningen
In 2022 zijn circa 700 nieuwbouwwoningen (niet zijnde herstructurering) opgeleverd. Ten opzichte van 2021 betekent dit een afname van circa 150 woningen. In onderstaande grafiek zijn ook de getallen van opgeleverde nieuwbouw vanaf 2019 weergegeven.



Woonbehoefteonderzoek en plancapaciteit

In 2019 heeft een 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”. Eind 2022 is een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De lokale uitkomsten van dat het onderzoek volgen begin 2023.

Vorig jaar hebben we ingezet op het vergroten van de plancapaciteit naar 130%. Om dit te realiseren hebben we de plancapaciteit vergroot naar ruim 16.500 woningen voor de periode 2020-2030, met vooral aandacht op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur, meer middeldure koop en meer woonruimte voor studenten. De plancapaciteit is zover vergroot dat er op dit moment een programmering hoger is dan de gewenste 130%. Door versnelling van plannen na 2030 is er inmiddels een plancapaciteit voor zo’n 17.000 woningen van 2022 tot en met 2030. Ruim boven de 130% en reden om kritisch naar nieuwe initiatieven te kijken.

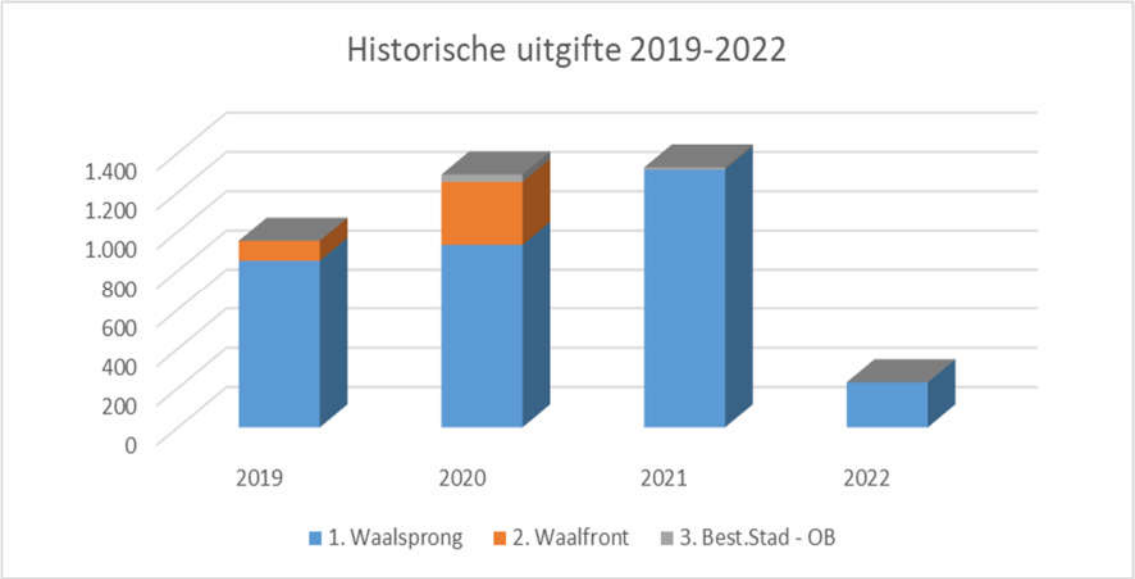
De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde planexploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie is de focus verlegd naar de bestaande stad en dan specifiek het Stationsgebied/centrum en de Kanaalzone Zuid. Plannen hiervoor zijn in ontwikkeling, zo heeft de gemeenteraad november 2021 de nieuwe grondexploitaties voor Stationsgebied en Winkelsteeg vastgesteld. Meer specifieke informatie is te vinden in de betreffende VGP-bladen. Voor deze ontwikkelingen is bovendien naast de woninbouwimpulsgelden (WBI-gelden) door het Rijk besloten over een subsidie van ruim € 100 miljoen vanuit het mobiliteitsfonds om de woningbouw te versnellen in het Stationsgebied, Winkelsteeg en Dukenburg.

Uitgiftes

2022

De prognose voor uitgifte van kavels in 2022 was circa 1550 bijna allemaal in de Waalsprong. Uiteindelijk is in 2022 grond voor slechts 229 kavels voor woningen uitgegeven. Er is steeds meer tijd nodig om met de externe partijen tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. Daarnaast is er een krapte op de arbeidsmarkt waardoor vertraging ontstaat en we hebben steeds meer te maken met een onzekere markt waarin bijvoorbeeld ontwikkelaars voorzichtiger worden en terughoudender zijn bij het aangaan van overeenkomsten en de levering van grond daardoor vertraagd raakt. De onzekerheid zit bijvoorbeeld in de hoogte van de koop- en huurprijzen voor de huizen, stijgende bouwkosten, gebrek aan personeel en materialen en onzekerheid over het effect van stijgende hypotheekrentes op de verkoop.

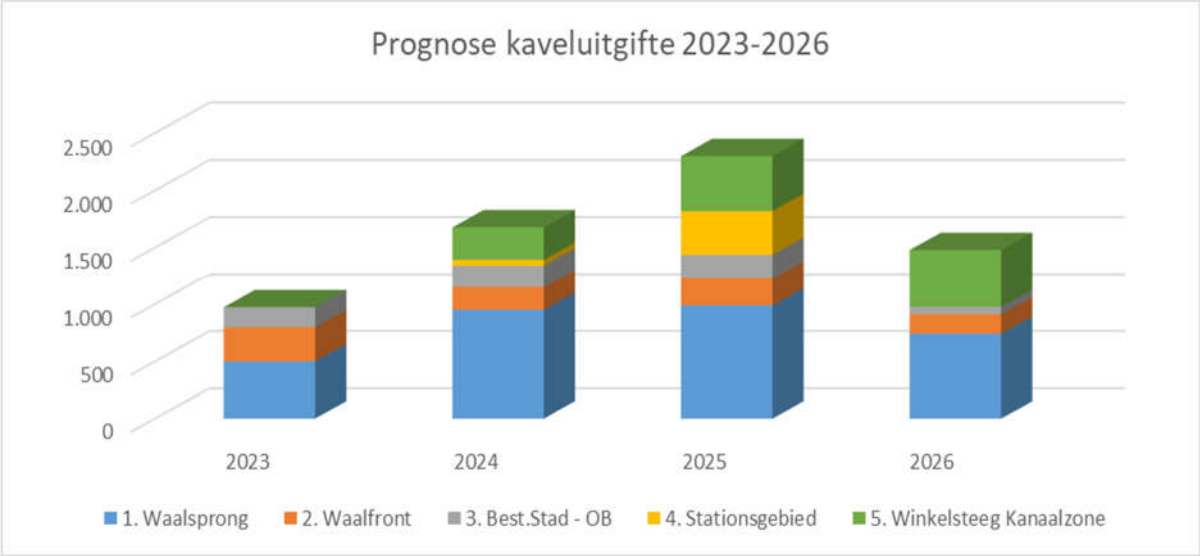
Bij het onderdeel ‘planexploitaties’ wordt per project de stand van zaken en de ontwikkeling van het afgelopen jaar concreet toegelicht.



Figuur: Historische uitgifte 2019-2022

2023 en verder

Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2023 op ongeveer 500 kavels uitkomt. Met uitgifte van kavels in het Waalfront en de bestaande stad gaan we nu uit van circa 950 kavels. Vanaf 2024 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en de Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden en de eerder genoemde marktomstandigheden. De geprognosticeerde uitgifte voor de komende jaren ziet er als volgt uit.



Figuur: geprognosticeerde uitgifte 2023-2026

Risico's bij deze prognoses

Ten aanzien van deze prognoses gelden wel een aantal nadrukkelijke risico’s die er toe kunnen leiden dat de daadwerkelijke uitgifte uiteindelijk lager uitvalt. Voor wat betreft de bestaande stad geldt dat het veelal over inbreidingslocaties gaat. De ontwikkeling van die locaties kost meer tijd en er is meer afstemming met de omgeving nodig. Participatie kost tijd en brengt niet de zekerheid met zich mee dat een gang naar de Raad van

State niet nodig is. We merken ook dat het wel een jaar duurt voordat de hoorzitting bij de Raad van State plaatsvindt. Dat leidt tot forse vertragingen bij de uitgifte van kavels.

Voor Winkelsteeg, Dukenburg en het Stationsgebied geldt dat dit plannen in ontwikkeling zijn, waarbij nog veel procedures doorlopen moeten worden. Dat en de eerder genoemde onzekerheden in de markt, leiden tot vertraging.

Conclusies ten aanzien van de uitgifte:

- 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, maar dat de marktomstandigheden onzeker zijn waardoor uitgifte en realisering vertraagd raakt.
- Realiteit is dat de verwachting is dat de markt onzeker blijft en regelgeving nog in beweging is (bijvoorbeeld stikstof, invoering Omgevingswet, en landelijke regelgeving ten aanzien van huurprijzen) waardoor er risico's op vertraging blijven.
- Vanaf 2024 gaan de ontwikkelingen Winkelsteeg en Stationsgebied een rol gaan spelen bij de kaveluitgifte. In 2023 voegen we 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg toe.

Bedrijventerreinen

Regionale ontwikkeling

De regionale Programmering Werklocaties (RPW) als afwegingskader

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 ha extra ruimte op bedrijventerreinen. De gemeenten in de regio hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de meest kansrijke plannen. Voorjaar 2021 heeft Nijmegen in het kader van de RPW 1e tranche een plan ingediend voor de ontwikkeling van circa 30 ha bedrijventerreinen voor de locatie de Grift. In de zomer 2021 heeft er besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot alle ingediende verzoeken. Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Overleg Regionaal Programma Werklocaties (RPW) op 9 juni 2021 heeft dan ook de voltallige vergadering ingestemd met het advies voor de verdeling van de ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen in de regio op grond van het RPW 2021-2024: "Verdeling ontwikkelingsruimte werklocaties 1e tranche".
Aan zes gemeenten is 90 ha ontwikkelruimte voor bedrijven toebedeeld (Gemeente Duiven, Lingewaard, Nijmegen, Montferland, Wijchen en Zevenaar). Hiervan is circa 56 ha voor regionale bedrijvigheid en circa 35 ha voor XXL logistiek. Nijmegen is gehonoreerd voor 8,4 ha regionale bedrijvigheid en maximaal 15 ha XXL logistiek. Alle ha moeten op de locatie de Grift worden uitgegeven.

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 is vorig jaar al gemeld 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. Op het Compaqterrein worden nu onder andere 500 tijdelijke wooneenheden gebouwd en voor Winkelsteeg heeft de gemeenteraad in november 2021 de Ontwikkelvisie Winkelsteeg en de nieuwe planexploitatie vastgesteld.

Inzet van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is een groei van het aantal arbeidsplaatsen in Winkelsteeg. Om dit doel te bereiken, wordt ruimte geboden aan bestaande en nieuwe bedrijvigheid in een aantal marktsegmenten waar enerzijds vraag vanuit bestaat (huisvestingsvraag) en die anderzijds passen bij de kwaliteiten van het gebied en zo bijdragen aan de gewenste groei van het aantal banen. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid waar mogelijk en het bieden van een helder perspectief. In eerste instantie zal de transformatie zich vooral richten op de ontwikkeling van onbebouwde percelen en percelen die in gemeentelijk eigendom zijn of gronden die worden aangeboden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hierdoor zal het aantal bedrijfsverplaatsingen naar verwachting beperkt kunnen zijn. Voor die bedrijven die mogelijk een kritieke belemmering vormen voor een goede gebiedsontwikkeling zal de gemeente zich inspannen om die bedrijven alsnog in te passen dan wel met de ondernemers het gesprek aan te gaan voor een verplaatsing naar elders. In deze laatste categorie kunnen bijvoorbeeld bedrijven vallen met een lage arbeidsintensiteit.

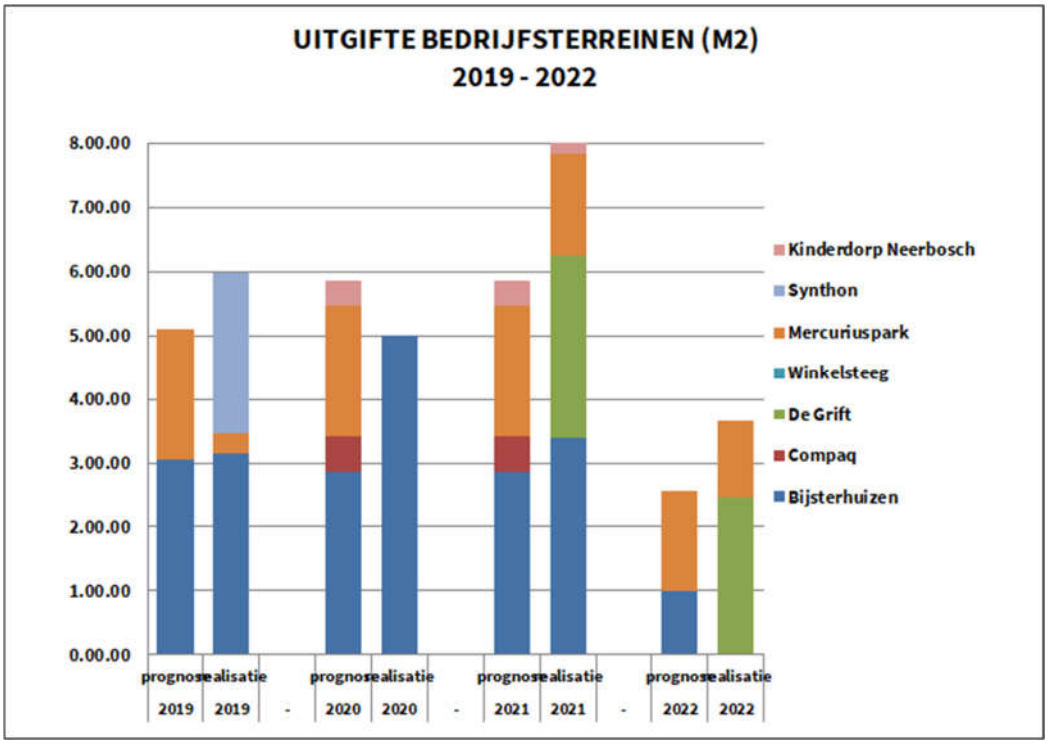
In Nijmegen hebben historisch gezien grote kavels bijna de helft van de uitgifte bepaald

Veel van deze grote kavels zijn uitgegeven op de locatie Bijsterhuizen. Maar op Bijsterhuizen zijn we nagenoeg uitverkocht. 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 eventuele bedrijfsverplaatsingen vanuit elders in de stad of Winkelsteeg. Op De Grift kan dus nog circa 30 ha worden uitgegeven. In 2021 is dan ook de planvoorbereiding gestart voor het

bestemmingsplan de Grift. De verwachting is dat circa 23 ha uitgegeven zal worden aan bedrijven met een perceeloppervlak van 0,5 tot circa 6 ha.

Uitgifte 2022

De uitgifte voor 2022 is bepaald op basis van de kennis van december 2022 met betrekking tot getekende overeenkomsten, respectievelijk de aktepasseringen. Dit resulteert in een uitgifte van totaal ca. 3,7 ha (circa 1,2 ha Mercuriuspark, 2,5 ha de Grift)



Figuur: Verwachte en gerealiseerde uitgifte 2019- 2022

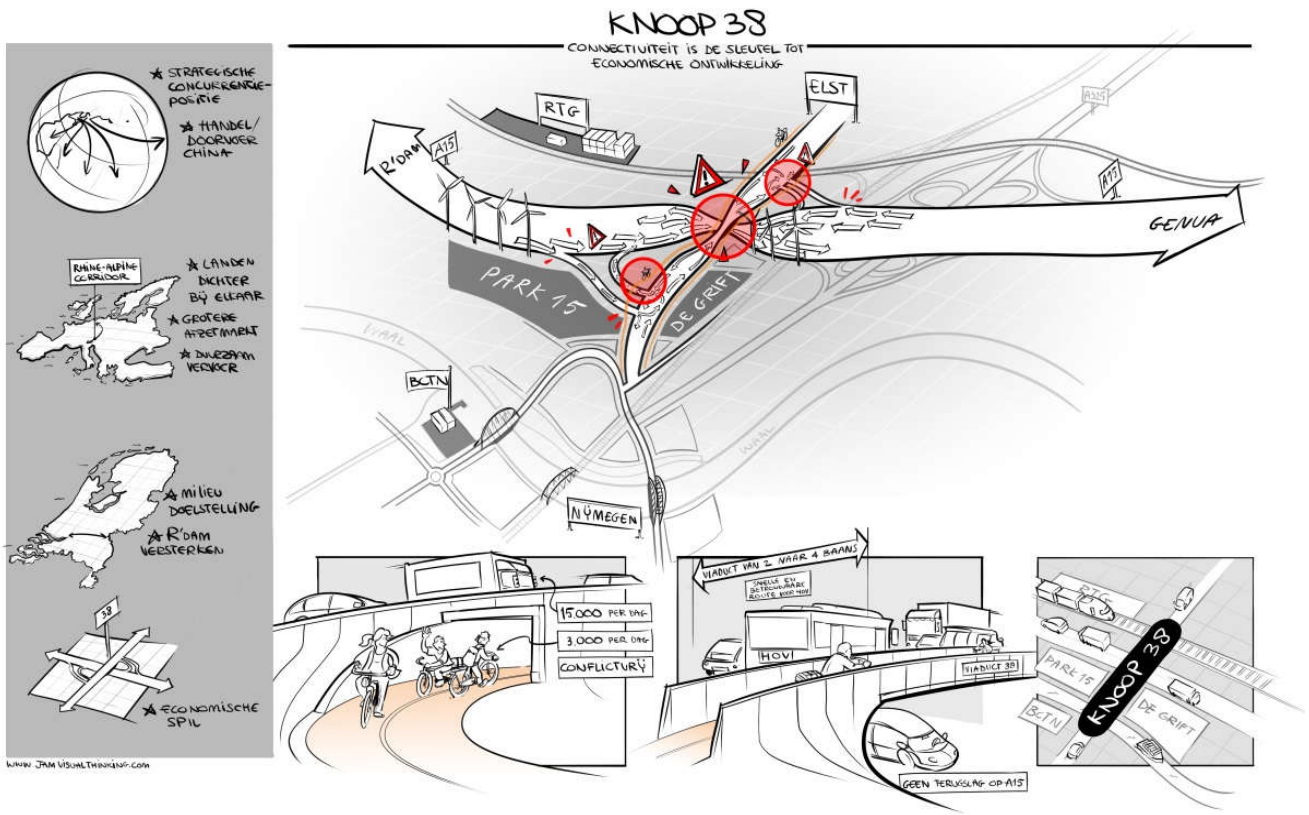
Ontwikkelingen en meerjaren prognose

Doordat in 2021 8,3 ha aan bedrijventerreinen is uitgegeven en in 2022 3,7 ha is de prognose uitgifte bedrijventerreinen voor 2023 naar beneden bijgesteld. Mogelijk dat alleen in Mercuriuspark nog een beperkte verkoop zal plaatsvinden in 2023. Omdat de bestemmingsplannen Winkelsteeg en De Grift begin 2023 in procedure gaan is de verwachting dat vanaf 2024 de uitgifte bedrijventerrein weer rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

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 en doen we met provincie en de gemeente Overbetuwe voorstellen voor de aanpak van de infrastructuur Griftdijk/Afslag 38. Begin 2021 is gestart met de realisatie van het transformatorstation nabij Afslag 38 voor een stabielere energievoorzieningen. 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. Het bestemmingsplan voor de uitbreiding van De Grift gaat in januari 2023 in procedure.
Voor de bestaande bedrijvigheid Stationsstraat en Rietgraaf is in 2022 het bestemmingsplan in procedure gebracht bedoelt voor planactualisatie. Met het coalitieakkoord 2022 is € 3,8 mln vrijgemaakt voor revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen Stationsstraat/Rietgraaf. In 2023 starten we inventariserende gesprekken met ondernemers. Een en ander kan ook leiden tot bedrijfsverplaatsing of uitbreiding binnen mogelijkheden van de locaties de Grift en Stationsstraat.

Samengevat
De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2022 met 3,7 ha beneden de prognose verlopen. Voor 2023 verwachten we een beperkte uitgifte op locatie Mercuriuspark. We verwachten dat vanaf 2024 de uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

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.

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 m^2 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 tijdelijke supermarkt geopend. De bouw van het winkelcentrum is ver gevorderd, 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. Zomer 2021 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden, de grond is overgedragen. De werkzaamheden voor de bouw van de bouwmarkt zijn gestart, oplevering zal in 2023 plaatsvinden.

Dukenburg

*In 2018 is de winkelstructuur voor Dukenburg vastgesteld, t*evens is afgesproken een gezamenlijk onderzoek naar transformatie van het winkelcentrum Dukenburg uit te voeren.

Vorig jaar zijn de supermarkten in het vernieuwde *winkelcentrum Meijhorst* geopend. Aansluitend zijn de gevels van de dagwinkels opgeknapt en is de openbare ruimte opnieuw ingericht . Met dit vernieuwde centrum zijn de eerste stappen voor verbetering van de winkelstructuur gezet.

Voor *winkelcentrum Weezenhof* geldt dat in september 2022 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit bestemmingsplan moet een nieuw winkelcentrum met één moderne supermarkt, ruimte voor kleine winkels en medische voorzieningen met daarboven woningen mogelijk te maken. De planning is om in het eerste kwartaal van 2023 het bestemmingplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

In opdracht van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Dukenburg en in nauwe samenwerking met de gemeente, werkt BPD-Giesbers aan een haalbaar masterplan voor transformatie van dit winkelcentrum, de omliggende openbare ruimte en de OV-verbindingen. De inzet is dit gebied waar nu flinke leegstand is in het centrum, te transformeren naar een stedelijk gebied waar mensen kunnen winkelen, werken en elkaar kunnen ontmoeten. Naar verwachting worden 500 woningen toegevoegd voor verschillende doelgroepen en is ruimte voor culturele activiteiten. Veel aandacht is er voor verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, aansluiting op de OV-verbindingen en het verbeteren van het leefklimaat en groen. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid werken de partijen nauw samen met de provincie, NS en Prorail.

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
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 dynamiek in onze 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. 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.

Actieplan Binnenstad
In juni 2021 is een ambitieuze actie agenda Binnenstad mét en vóór de stad vastgesteld. We hebben onszelf ten doel gesteld in 2021 en 2022 deze zesenveertig acties uit te voeren om onze stad ondernemend, groen, logisch, levendig en schoon te houden. In december 2021 zijn 14 acties reeds uitgevoerd, 23 projecten lopen en zijn uitgevoerd in 2022, 6 projecten staan in de planning en van 3 projecten hebben we samen met de initiatiefnemers besloten dat deze niet meer passend of urgent zijn. Deze 46 projecten dragen allen bij aan de binnenstad als kloppend hart van de stad, belangrijke werklocatie en vestigingsplaatsfactor. Over de voortgang van de uitvoering van dit actieplan zal binnenkort een raadsinformatiebrief volgen.

Wat de impact van de coronacrisis op de binnenstad precies is wordt pas later duidelijk
De uiteindelijke 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. 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 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
Inmiddels zijn in deze coalitieperiode 7.500 banen gecreëerd. 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 voor 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 het RPW (Regionale Programma Werklocaties). We kiezen voor deze locaties, omdat ze goed bereikbaar en ontsloten zijn en in de nabijheid liggen van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer). 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 kantoorachtige werkplekken in ondermeer een campusachtige setting.

Stikstof

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. Deze uitspraak heeft gevolgen voor allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in heel Nederland, zoals agrarische activiteiten, industrie, infrastructuur en woningbouw.

Sinds 1 juli 2021 geldt de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Onderdeel daarvan is een stikstofvrijstelling voor de (tijdelijke) bouwfase, voor de Natura 2000-toets/-vergunningplicht. Bij de vrijstelling voor de bouwfase gaat het om de vrijstelling voor '*de aanleg of bouw van onder andere woningen, utiliteitsbouw, energieprojecten en activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw en de sloop van bouwwerken'*. De Raad van State heef zich nu uitgesproken over een project in de Rotterdamse haven. De Raad van State heeft als gevolg van deze zaak beslist dat de bouwvrijstelling nu niet gebruikt mag worden. Dit heeft gevolgen voor de lopende en komende projecten in het Nijmeegse.

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.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State moeten de gevolgen van de aanlegfase, net als in de tijd voordat de bouwvrijstelling van kracht, weer in kaart worden gebracht.

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 en blijven de precieze gevolgen niet altijd bekend, mede omdat er nog veel onduidelijkheden zijn en blijven rondom de stikstofproblematiek.

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. Via het traject van Schone Lucht Akkoord is Nijmegen betrokken bij routekaart "Schoon en Emissieloos Bouwen". Momenteel wordt er gewerkt aan een beleidsvoorstel om het gebruik van schonere mobiele werktuigen in de bouwfase af te dwingen.

Corona

De coronacrisis heeft de wereld op zijn kop gezet en ook in Nijmegen uiteraard het nodige teweeg gebracht ook in 2021 en 2022. Dat de crisis in 2023 en volgende jaren nog effecten zal hebben is onduidelijk. Welke financiële gevolgen dat met zich mee zal brengen voor de vastgoedmarkt, is hoogst onzeker. Eerlijk gezegd kunnen we hier geen enkele onderbouwde risico uitspraak over doen.

Hoe de economie en vastgoedmarkt zich de komende periode gaan ontwikkelen en wat het effect zal zijn op de parameters is onduidelijk. De parameters waarmee we de planexploitaties doorrekenen zijn een zo goed mogelijke inschatting. De parameters zijn bij de laatste stadsbegroting vastgesteld en hebben we gebruikt bij het opstellen van deze VGP.

Grondexploitaties

Totaaloverzicht grondexploitaties

Woningbouwprojecten

Lopende planexploitatie	***Vorig VGP*** **€**	***Verwacht Eindresultaat*** **€**	***V/N***	***Jaar van afsluiting***
Gemeentelijke ontwikkelingen				
Vossenlaan 44	357.000	357.300	N	2023
Kinderdorp Neerbosch	78.000	29.600	N	2024
Dorpsstraat 92-118	547.000	627.000	V	2024
Private ontwikkelingen				
Van Schuijlenburgweg	700.000	745.400	V	2022
St. Agnetenweg 25	0	0	V	2023
Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove	0	0	V	2022
Steltsestraat kassen	0	0	V	2023
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	V	2023
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek	299.000	239.800	V	2023
Berg en Dalseweg 79-81		2.000	V	2022

Stadscentrum

Lopende planexploitatie	**Vorig VGP** **€**	**Verwacht Eindresultaat** **€**	**V/N**	**Jaar van afsluiting**
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2024
Nwe Marktstraaat 50-52 Merleyn	0	0	V	2024
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	0	0	V	2024
Kop Burchtstraat herinrichting	0	0	V	2023
Doddendaal 1	0	0	V	2023
Kelfkensbos herinrichting omgeving	0	0	V	2024
Grote Markt 1-3 vml. V&D		0	V	2026

Stationsgebied

Lopende planexploitatie	**Vorig VGP** **€**	**Verwacht Eindresultaat** **€**	**V/N**	**Jaar van afsluiting**
Stationsgebied	8.692.000	15.744.200	N	2030

Waalsprong

Lopende planexploitatie	**Vorig VGP** **€**	**Verwacht Eindresultaat** **€**	**V/N**	**Jaar van afsluiting**
Waalsprong totaal	13.378.300	27.030.200	N	2033

Stedelijke ontwikkeling

Lopende planexploitatie	**Vorig VGP** **€**	**Verwacht Eindresultaat** **€**	**V/N**	**Jaar van afsluiting**
Aardgasvrij	0	0	V	2026

Bedrijvigheidsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Microweg, Campusontwikkeling Synton	251.000	236.600	V	2023
Molenweg, Aldi	920.000	1.123.200	V	2022
Hollandiaweg (energiecentrale)	82.000	111.700	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	0	0	V	2026

Winkelsteeg Kanaalzone

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	0	18.276.800	N	2042

Herstructureringsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Tollenstraat Dobbelmanweg (herontwikkeling scholenterreinen	655.500	674.100	V	2022
Dukenburg Herstructurering	569.000	582.200	N	2024
Winkelcentrum Weezenhof		0	V	2024

maatschappelijk vastgoedprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
De Hulsen	0	0	V	2025
Zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve Huse)	0	0	V	2022
Prof. Bellefroidstraat, GGD	52.000	193.900	N	2025
Onderwijshuisvesting	19.986.000	21.191.100	N	2026

Koers West

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Mercuriuspark/Nymakwartier	355.000	2.275.900	N	2027

Planexploitaties in ontwikkeling

Zwanenveld 4301 ROC locatie

Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek

Theeschenkerij Goffert

Valkhofkwartier

St. Hubertusstraat

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

Woonwagens

Lankforst Woonwaarts
Enkstraat St. Jacobslaan
Goffert, NEC
Weurtseweg/Lijnbaanstraat

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				
Vossenlaan 44	357.000	357.300	N	2023
Kinderdorp Neerbosch	78.000	29.600	N	2024
Dorpsstraat 92-118*	547.000	627.000	V	2024
Private ontwikkelingen				
Van Schuijlenburgweg**	700.000	745.400	V	2022
St. Agnetenweg 25	0	0	V	2023
Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove	0	0	V	2022
Steltsestraat kassen	0	0	V	2023
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	V	2023
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek	299.000	239.800	V	2023
Berg en Dalseweg 79-81		2.000	V	2022

*van dit project is eind 2019 € 45.000 en eind 2021 € 45.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.
**van dit project is eind 2021 € 420.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Vossenlaan 44 is in maart 2022 vastgesteld in de gemeenteraad. Tevens zijn er 4 moties aangenomen. Aan de uitwerking van deze moties wordt gewerkt. Er is beroep ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. We zijn in afwachting van de behandeling van de ingediende beroepen door de Raad van State. Hiervoor is nog geen datum bekend.

Rond het project Kinderdorp Neerbosch is het traject van de aankoop van Plegt-Vos begin 2022 afgerond. Vervolgens zijn we zowel een intern als extern (participatie omgeving) proces opgestart om tot een nadere uitwerking van de plannen te komen. Dit proces zal resulteren in een ambitiedocument. Het ambitiedocument zal naar verwachting in het eerste halfjaar van 2023 gereed zijn. Daaropvolgend zal een bestemmings- of omgevingsplan in procedure worden gebracht (afhankelijk van het moment waarop de nieuwe Omgevingswet van toepassing is).

Het afgelopen jaar is bekeken of er op de hoek Dorpstraat-Neerbossche weg een ontwikkeling mogelijk is samen met het naastgelegen (private) perceel. Dit heeft niet geleid tot een haalbaar initiatief. In 2023 pakken we de herontwikkeling van ons perceel op.

De ontwikkeling aan de Van Schuijlenburgweg is gerealiseerd. De oplevering en overdracht van de openbare ruimte is voorzien eind 2022.

Voor het project St. Agnetenweg 25 is het herziene bestemmingsplan in 2021 gereedgekomen. Hierop loopt nog een beroepprocedure. In het traject is vroegtijdig met bewoners gesproken waarna het plan door de ontwikkelaar/eigenaar flink is aangepast conform de wensen van bewoners. Desondanks bleef een aantal

omwonenden kritisch en volgde in 2021 een gerechtelijke bezwaarprocedure tegen het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot extra plankosten.
De Raad van State heeft inmiddels alle beroepen voorlopig afgewezen (een bodemprocedure loopt nog op het moment van dit schrijven). Hierdoor heeft de ontwikkelaar/eigenaar een start kunnen maken met de bouw op het braakliggende terrein.

Het bestemmingsplan voor het project Van Slichtenhorststraat 91-93 is inmiddels onherroepelijk. Dit project wordt afgesloten.

Afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar van het terrein Steltsestraat kassen opnieuw naar het stedenbouwkundig plan gekeken en is tot een ander verbeterd ontwerp gekomen, binnen de door de gemeente gestelde kaders. Er is sprake van een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig welke in 2023 zal worden opgepakt. De initiatiefnemer is bezig met het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken voor het bestemmingsplan.

De werkzaamheden voor de bestemmingsplanwijziging, de zienswijzen en vaststelling door de raad van het terrein Oosterhoutsedijk 48 Wijers zullen in 2023 worden afgerond.

Medio 2021 is een anterieure overeenkomst afgesloten om de herontwikkeling aan de Krayenhofflaan 10 Boterfabriek (9 grondgebonden woningen en 105-106 appartementen) mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is in november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De noodzakelijke bodemsanering (onder archeologische- en NGE-begeleiding) is in een afrondende fase.

Afgelopen jaar is het projectafwijkingsbesluit voor de Berg en Dalseweg 79-81 gepubliceerd en ter inzage gelegd. Teneinde kostenverhaal te verzekeren is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan.
De uitgebreide ruimtelijke afwijkingsprocedure ten behoeve van de omgevingsvergunning is door de gemeente gerealiseerd en de omgevingsvergunning is dit jaar afgegeven. Daarmee is het eind van dit project bereikt. Het project wordt afgesloten.

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.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2024
Nwe Marktstraaat 50-52 Merleyn	0	0	V	2024
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	0	0	V	2024
Kop Burchtstraat herinrichting	0	0	V	2023
Doddendaal 1	0	0	V	2023
Kelfkensbos herinrichting omgeving	0	0	V	2024
Grote Markt 1-3 vml. V&D		0	V	2026

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In 2019 is de samenwerking met de Stichting Donjon rondom de bouw van de Donjon en de herinrichting van het Valkhofpark beëindigd. De hiervoor gemaakte kosten zijn afgeboekt binnen deze planexploitatie. In datzelfde jaar 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 mln. kost. De kosten en dekkingsmiddelen in de planexploitatie zijn toen hierop aangepast. Daarbij heeft het Rijk € 0,8 mln. subsidie beschikbaar gesteld voor de renovatie van dit drievoudig beschermd rijksmonument. In 2021 is bestuurlijk de wens uitgesproken voor een ambitieuzere variant van de restauratie van het park, waarbij meer van de oude grandeur terugkomt zoals in de Gebiedsvisie Valkhofkwartier is vastgesteld. Voor de hieraan verbonden extra kosten is onder andere een investeringskrediet van € 1,7 mln beschikbaar gesteld (Stadsbegroting 2022-2025). In 2022 zijn de plannen voor de de ambitieuzere restauratie van het Valkhofpark verder uitgewerkt en voorbereid zodat medio 2023 gestart kan worden met de restauratie. Dit heeft langer geduurd dan verwacht. De aanbesteding start begin 2023. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. De provincie Gelderland is halverwege 2022 akkoord gegaan met onze subsidieaanvraag van € 0,5 mln voor de restauratie van het park (met deze bijdrage was al rekening gehouden). De projectperiode voor de bijdrage RCE is in 2022 verlengd door de vertraagde uitvoering van het restauratieproject.

Op 8 juli 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel ‘Realisatie poppodium Merleyn’. Daarnaast is de motie ‘De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn’ aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en heeft op 12 januari 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De raad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Het participatieproces is in uitvoering conform een opgesteld procesplan alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.
Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) met een erfpachtovereenkomst overeenstemming bereikt over een erfpachtperiode van 40 jaar van de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52. Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium aan de Nieuwe Marktstraat realiseren.
In januari 2021 heeft de overdracht plaatsgevonden van de locatie Nieuwe Markstraat 50-52 en is de aankoop formeel afgerond. In 2022 is het participatieproces verder vormgegeven en is de bestemmingsplanprocedure de laatste fase ingegaan.

Voor het project Dr. Jan Berendsstraat is met de NS een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten, waardoor de betreffende gronden in 2020 aan het bewonersplatform Bottendaal 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, waarbij de verkoop van het seinhuisje is gepland in 2023/2024. De nog te maken verkoop- en beheerkosten worden gedekt uit de verwachte verkoopopbrengsten van het seinhuisje.

In 2021 is de herinrichting van de Kop Burchtstraat aanbesteed en in het najaar van 2021 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Het project is in 2022 afgerond. Omdat de uitvoeringskosten uiteindelijk iets lager uitvallen zijn de gemeentelijke middelen iets naar beneden bijgesteld. De verantwoording van de provinciale subsidie is in 2022 uitgevoerd en afgerond. Enkel het eerder verwijderde kunstwerk Tordoir (op het plein Kelfkensbos) moet nog worden herplaatst.

De locatie Doddendaal 1 is gesloopt en de ontwikkelaar is gestart met de bouw van de supermarkt, een fietsparkeerkelder en 136 zelfstandige wooneenheden. De ontwikkelaar zal verder de direct omliggende openbare ruimte herinrichten. Het projectbesluit is door de gemeenteraad vastgesteld in juni 2021. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels in volle gang en het gebouw zal naar verwachting in 2024 worden opgeleverd. De inrichting van de direct omliggende openbare ruimte zal na de bouw plaatsvinden.

In 2021 zijn voor Kelfkensbos, het gebied met het plein voor het Valkhofmuseum en omgeving, de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt. Op basis hiervan is voor de herinrichting van Kelfkensbos een voorlopig ontwerp en een kostenraming gemaakt. Met investeringskredieten van in totaal circa € 4,9 mln.) is dit project financieel haalbaar geworden. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. De verwachting is dat het project – na verdere planuitwerking – medio 2023 wordt aanbesteed en vervolgens kan worden gestart met de uitvoering.
Ten behoeve van het verhelpen van de lekkage van het dak van parkeergarage Kelfkensbos is eerder een investeringskrediet beschikbaar gesteld. Vanuit het voordeel van het combineren van deze werkzaamheden met de herinrichting van het plein, is besloten om het investeringskrediet voor reparatie dak parkeergarage toe te voegen aan deze planexploitatie G259 Kelfkensbos.

De nieuwe eigenaar van Grote Markt 1-3 heeft sinds 2021 gewerkt aan een plan voor deze herontwikkeling. Belanghebbenden en belangstellenden zijn bij de ontwikkeling van de plannen uitvoerig betrokken.
In september 2022 is een anterieure overeenkomst gesloten om dit plan planologisch mogelijk te maken.
We verwachten het ontwerpbestemmingsplan begin 2023 vast te stellen. Daarna kan een ieder zienswijzen indienen. We verwachten voor de zomer 2023 het bestemmingsplan ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Stationsgebied

Dit zijn alle projecten die vallen binnen de deelexploitaties Station Nijmegen, Centrumkwartier en Westerkwartier.

Overzicht belangrijke projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Stationsgebied	8.692.000	15.744.200	N	2030

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In het afgelopen jaar is volop gewerkt aan de verschillende deelgebieden binnen de gebiedsexploitatie Stationsgebied. De projectorganisatie heeft daarbij de volgende producten opgeleverd:

- Gunning tender Hezelpoort aan marktpartij;
- In procedure brengen bestemmingsplan en besluitvorming voorkeursvariant Westentree als onderdeel van PHS Nijmegen;
- Afronding realisatie overeenkomst Westentree met Prorail;
- Definitief bestemmingsplan Vijfknoop en selectie marktpartij voor bouwteam en realisatie;
- Sluiten anterieure overeenkomst voor ontwikkeling UWV locatie;
- Oplevering eerste proeve Tussenrapportage Stationsgebied;
- Plan Strategisch omgevingsmanagement plan (Communicatie en participatie) Stationsgebied;
- Faciliterend grondbeleid: begeleiding marktpartijen bij vastgoed ontwikkelingen centrumkwartier, zoals locaties Metterswane, voormalige Chinees restaurant (Woo locatie) aan de VSM singel, Randstad/Talis locatie Keizer Karelplein;
- Onderhandeling met het Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop Belastingkantoor;
- Informeren bewoners en stakeholders over plannen stationsgebied onder meer door het houden van de dag van het Stationsgebied op 22 september 2022;
- Projectplan Centrumzijde BO MIRT;
- Voorlopig ontwerp stationsplein Westentree;
- Succesvolle subsidieaanvraag bij BZK (totaal € 36 mln);
- Inrichten interne en externe bestuurlijke besluitvorming.

Hiermee houden we gelijke tred met de voorliggende planning.

Belangrijke volgende mijlpalen zijn:

- Startbijeenkomst gesprek met de stad over plannen Centrumzijde BO MIRT (vaststellen vraagspecificatie);
- Start bouwteam Vijfknoop en voorbereiding uitvoering;
- Start voorbereiding uitvoering Hezelpoort;
- Koopovereenkomst Belastingkantoor met Rijksvastgoedbedrijf;
- Gemeentelijke toets aanbestedingsdossier PHS en Westentree;
- Opstellen intentieovereenkomst samenwerking P&R locatie met NS Stations;
- Ontwerp bestemmingsplan voormalige UWV locatie, vrijgave voor zienswijzen;
- Verlenen omgevingsvergunning locatie Metterswane en start bouw;
- Haalbaarheidsstudie energievoorziening stationsgebied 2023;
- Vaststellen BLVC1 kader Stationsgebied en plan van aanpak bouwlogistieke hub;
- Vaststellen ambitiedocument Woo locatie aan de Van Schaeck Mathonsingel;
- Vaststellen projectplan Groene Corridor 2023;

1 In een BLVC-plan zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.

- Vaststellen bestemmingsplan UWV locatie;
- Actualiseren gebiedsvisie Stationsgebied;
- Opstellen 2e Tussenrapportage Stationsgebied als onderdeel van de P&C cyclus.

Toekomstige scope uitbreiding
Daarnaast gaan we in 2023 verder met het opstellen van het Ontwikkelingsperspectief Keizer Karelplein. Dit moet resulteren in het vaststellen van een ambitiedocument voor de Randstad/Talislocatie. Dit is een deelgebied dat nu nog niet tot de scope van de planexploitatie hoort. Mogelijk dat deze locatie in 2023 toegevoegd wordt aan de planexploitatie.

Ook de succesvolle subsidieaanvraag bij BZK kan resulteren in een uitbreiding van de scope in 2023. Van de totale € 36 mln. is € 18 mln. verwerkt in de bestaande planexploitatie. Een groot deel van de subsidie gaat over nieuwe ontwikkelingen die nog geen onderdeel zijn van de scope van de planexploitatie. Denk hierbij aan een voetgangerspassage bij de Hezelpoort en herinrichting van het Keizer Karelplein. Voor deze nieuwe ontwikkelingen wordt momenteel de besluitvorming voorbereid. Dit zal in een aantal gevallen resulteren in een extra investeringslast (cofinanciering) voor de gemeente. Na vaststelling worden deze deelgebieden toegevoegd aan de planexploitatie.

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	13.378.300	27.030.200	N	2033

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Algemeen

In de Waalsprong is in 2022 grond voor 229 kavels uit wordt gegeven. In de jaarschijf 2022 van de grondexploitatie Waalsprong 2022 was het aantal kavels geraamd op 1.140. Dit levert een lagere omzet in 2022 op van € 67,2 mln. Het verschil zit met name in de vertraging in de uitgifte van Hof van Holland. Belangrijkste reden is dat het gaat om complexe gebiedsontwikkelingen die meer tijd vergen dan verwacht om samen met de externe ontwikkelaars tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. De Waalsprong verwordt bovendien van een uitbreidingsopgave meer een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen. Daarnaast zorgt de onzekere markt van dit moment dat de ontwikkelaars voorzichtiger zijn met het aangaan van nieuwe contracten.

In 2022 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Hoge Bongerd, Spoorstraat, Kouden Hoek Noord en Hof van Holland (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2023 ca. 500 kavels worden afgezet. De verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar de jaren 2024 en 2025, omdat dan de markt weer meer in rust zal zijn. In die jaren ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Na 2025 verwachten we te gaan zakken naar een niveau van 400 à 500 per jaar. Vanaf 2027 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

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 (Visveld Noord), Nijland en Stelt Noord zijn afgerond. Ook Laauwik is vrijwel volledig afgerond. Er resteert nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest was. Ook Vossenpels-Zuid is nagenoeg afgerond. In 2022 zijn de laatste werkzaamheden afgerond.

De Grote Boel is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels) 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. Dat geldt ook voor alle woningen in Waaijenstein. De waterwoningen in de Lentse Plas worden momenteel gerealiseerd. Voor de waterwoningen in de Oosterhoutse Plas is een tender in voorbereiding. Dat geldt ook voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap.

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 en gerealiseerd (46 wooneenheden in de sociale huur). Voor fase 2 (totaal circa 260 woningen) van Zuiderveld-West is voor ruim 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. Verder is in fase 2 bouwgrond verkocht aan Portaal voor de bouw van 42 sociale huurwoningen. Met uitzondering van de 42 sociale huurwoningen en 10 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn de resterende woningen in fase 2 inmiddels opgeleverd. In 2022 hebben we de plannen voor fase 3 (circa 145 woningen) verder uitgewerkt. Ook hiervoor zijn inmiddels de eerste contracten gesloten.

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 reeds in 2020 opgeleverd. De bouw van de overige 172 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Het overgrote deel daarvan is in 2021 opgeleverd. Daarnaast is eind 2020 ook gestart met de bouw gym- annex sportzaal. De oplevering daarvan vond plaats in 2021. De bouw van de school is begin 2021 gestart. De oplevering heeft begin 2022 plaatsgevonden. Verder wordt in 2023 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de Stelt-Oost. De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar over de realisatie van dit deelplan, een en ander op basis van het in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Stelt Oost. In principe zijn we akkoord en wordt de grond in 2023 uitgegeven.

In Hof van Holland zijn diverse deelplannen vol in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. In de deelplannen 1 t/m 6 wordt volop gebouwd en in 2022 en 2023 worden er veel woningen opgeleverd. Met de ontwikkelingen in Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er wordt hier een stedelijk woonmilieu gerealiseerd met (onder meer) ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en voor bijzondere woonconcepten. In het centrumgebied (deelplan 2) worden de centrumvoorzieningen en ook parkeergebouwen gerealiseerd. De sporthal in deelplan 1 is in de zomer van dit jaar opgeleverd en in gebruik genomen. Voor de deelplannen 1 (77 woningen), 8 (ruim 540 woningen) en 10 (ruim 270 woningen) is de planontwikkeling vergevorderd terwijl voor deelplan 7 (ca. 70 woningen) in het komend jaar voorbereidingen worden getroffen om een tender uit te schrijven. In 2023 zullen een aantal deelplannen woonrijp worden gemaakt. In totaal bouwen we ruim 2.400 woningen in Hof van Holland, het centrum van de Waalsprong.

In Woenderskamp is, op een kleine ontwikkeling na, alle grond afgenomen en zijn de meeste van de circa 970 woningen inmiddels opgeleverd en bewoond. Er is hier een behoorlijke diversiteit aan woningen én een school in een groen-stedelijk woonmilieu gerealiseerd. Het gebied is inmiddels grotendeels ook al woonrijp gemaakt en, zie hierna, alleen in het gebied tussen singel en Waaldijk (Dijkzone) zal er nog worden gebouwd.

De Dijkzone bevindt zich (administratief gezien) in zowel Hof van Holland als Woenderskamp en ligt tussen singel en Waaldijk. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie van dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. In de dijkzone wordt inmiddels gebouwd in deelplan 6 (administratief verantwoord in Hof van Holland). De geselecteerde (combinatie) tenderpartij voor de tender bebouwbare dijk in de deelplannen dijkzone 2 t/m 4 (deels in Woenderskamp en deels in Hof van Holland gelegen) is druk bezig met de uitwerking van hun plannen. Voor deelplan 1 (ca. 75 tot 80 woningen) wordt op korte termijn het contract getekend. Voor de deelplannen 5,7 en 8 met ca. 20 particuliere kavels wordt de laatste hand gelegd aan de inrichtingsplannen. De verwachting is dat deze, mooi gelegen, kavels in 2023 in verkoop kunnen gaan.

De gemeenteraad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden zijn gegund aan een aannemer en de oplevering wordt voorjaar 2023 verwacht. De realisatie van het watersportcentrum is in de deelexploitatie Veur Lent opgenomen.

Gebieden in voorbereiding

In het deelplan Kouden Hoek (voorheen Broodkorf) zijn de woningen in het zuidelijk deel (103 woningen) in aanbouw. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 380 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Er worden, mede gezien de planning, twee bestemmingsplannen opgesteld, één voor het sportdeel (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) en één voor het woningbouwdeel. Voor het woningbouwdeel zal op basis van de uitwerking, de definitieve planvorming en de programmering uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten gaan plaatsvinden.

Voor Vossenpels Noord is in 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Vanwege diverse zienswijzen én ingesteld beroep heeft definitieve vaststelling nog niet plaats kunnen vinden en de zitting bij de Raad van State over de behandeling daarvan moet nog plaatsvinden. Inmiddels zijn de noodzakelijke aankopen in het gebied uitgevoerd en is de planvorming in een vervolgfase terechtgekomen. We spreken nu over een geplande realisatie van ongeveer 540 woningen. Diverse conditioneringswerkzaamheden (diverse onderzoeken, sloop en saneringen) zijn inmiddels in uitvoering of worden binnenkort aanbesteed. Verder wordt op basis van de huidige planinzichten gewerkt aan voorbereidingen voor het ophogen en bouwrijp maken en wordt de ontwikkelingsstrategie, mede op basis van marktconsultatie, verder uitgewerkt.

Voor het deelgebied Zuiderveld-Oost is intern de opdracht verstrekt voor het opstellen van een verkavelingsstudie als opmaat voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan en een concept ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in 2023 ter visie worden gelegd en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.
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 gemeenteraad. 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. Alle kavels zijn (in optie) uitgegeven en de voormalige dienstwoning Vossenpelssestraat 14 is via makelaar verkocht.

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 in het eerste kwartaal 2023 in procedure te kunnen brengen. Nijmegen, provincie en Overbetuwe hebben de financiering voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 geregeld. Eind 2022 wordt het voorlopig ontwerp afgerond. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Risico vormt de nog te verwachten uitspraak van de Raad van State over de doortrekking van de A15. Ook heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld en zijn de uitvoeringswerkzaamheden al gestart. 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 en de bouw is gestart. Naast de bouwmarkt worden ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Voor het tankstation en restaurant wordt in het eerste kwartaal 2023 een tender gestart. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie, maar zal parkachtig worden ingericht. Met stakeholders is in 2021 de omgevingsdialoog gehouden voor uitgangspunten aanleg park. De verwachting is dat er begin 2023 wordt gestart met de aanleg van dit park.

Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Na de financiële afronding eind 2022 zal het contract met de aannemer worden beëindigd. Nu ook de Oosterhoutse plas 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, 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 Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de beide gemeenteraden. Daarnaast is de gemeente in gesprek met de SSH& over de ontwikkeling van studentenwoningen en sociale huurwoningen op de Spoorstraat. Naar verwachting wordt hiervoor begin 2023 een overeenkomst getekend.

In 2020 is de voorbereiding gestart met de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties Veur Lent en Hoge Bongerd. Voor beide gebieden is een werktitel gekozen: het Stadseiland. In 2021 is hiervoor na het doorlopen van een wensen en bedenkingenprocedure een Ambitiedocument vastgesteld. In die procedure heeft de gemeenteraad het college opgeroepen een stadspeiling te organiseren en daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor een inrichting van Stadseiland. Daartoe is door het college een Plan van Aanpak opgesteld dat in september van 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. De stadspeiling is begin 2022 uitgevoerd. De raad heeft o.b.v. de uitslag in september 2022 een voorkeursvariant vastgesteld. Deze

variant zal de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Belangrijkste conclusie is dat de woningbouw op Veur Lent is geschrapt. Het negatieve resultaat van deze planuitwerking Stadseiland bedraagt ca. € 13 mln. Conform het initiatiefvoorstel wordt dat resultaat verminderd met ca. € 6 mln. door optimalisatie van het woningbouwprogramma Hoge Bongerd.

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*
Aardgasvrij	0	0	V	2026

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Binnen het project Nijmegen Aardgasvrij zijn de volgende resultaten en ontwikkelingen te noemen:

- Voorbereiden op een mogelijk nieuwe rol van de gemeente in de warmtetransitie (publiek eigendom van warmte infra).
- Zwanenveld Dukenburg is het wijkwarmteplan vastgesteld met daarin de hoofdrichtingen voor collectieve/individuele warmte oplossingen. Belangrijk basis inhoudelijk, procesmatig en qua draagvlak in de buurt op weg naar een wijkuitvoeringsplan.
- Tevens is op hoofdlijnen onderzocht of een publiek warmtebedrijf met 4.000 woningen in Zwanenveld-Dukenburg haalbaar is.
- In de wijken Hengstdal en Bottendaal zijn de wijkwarmteplannen samen met bewoners en stakeholders afgerond. 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. Dit jaar is extra aandacht besteed aan: locatie keuze voor BES, huisbezoeken om iedereen inzicht te geven in de techniek en financiële plaatje per huishouden, technische uitwerking van het warmtenet en de businesscase.
- De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af. In totaal hebben nu 28.000 inwoners (zowel particulieren als huurders) meegedaan aan diverse acties: webinars, inkoopacties, energievouchers, energiescans, maatwerkadvies.
- Parallel aan de stadsbrede campagnes heeft de gemeente met de SPUK regeling van het Rijk ingezet op kleine energiebesparende maatregelen. Dit tijdelijke project is bekend onder de naam energiefixers en -coaches.
- Met de provincie wordt verkend of samenwerking in een provinciaal warmte-infrabedrijf voordelen biedt en uitvoerbaar is. Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals aquathermie en ultradiepe geothermie.

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*
Microweg, Campusontwikkeling Synton*	251.000	236.600	V	2023
Molenweg, Aldi	920.000	1.123.200	V	2022
Hollandiaweg (energiecentrale)	82.000	111.700	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	0	0	V	2026

* 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.

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Synthon geeft uitvoering aan de Campusontwikkeling 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. De openbare ruimte is opengebroken waarbij de riolering nog in ontvlechting zit.

Voor het project Molenweg Aldi zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk. De grond is in augustus 2022 geleverd aan de Aldi. Daarmee kan de Aldi de nieuwbouw gaan realiseren.
De aanpassingen ter compensatie voor het verdwijnen van het speelveld op 3 bestaande, nabijgelegen speellocaties worden deels dit jaar en deels na de jaarwisseling uitgevoerd. Het project wordt afgesloten.

Het terrein van de voormalige energiecentrale (ENGIE) aan de Hollandiaweg wordt herontwikkeld tot een groene delta waar duurzame vormen van energieopwekking. In 2022 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens 7 (Waal Energie) vrijgegeven voor inspraak, evenals de Milieu Effect Rapportage en het stedenbouwkundig raamwerk inclusief beeldkwaliteitsplan. Ook heeft het college besloten te starten met de gecoördineerde procedure conform raadsbesluit van 2 februari 2022 door het ontwerpbestemmingsplan, de concept-MER en de ontwerpvergunning Wet natuurbescherming gecoördineerd vrij te geven voor publicatie en zienswijzen voor 6 weken. Op 1 oktober 2022 is vervolgens een burendag georganiseerd door Engie waar de gemeente ook de mogelijkheid heeft gegeven aan de omgeving om zich te informeren over het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig raamwerk. De oude kolencentrale is in 2022 door Engie in verschillende fase gesloopt.

In de Omgevingsvisie is Winkelsteeg aangemerkt als een transformatiegebied ten behoeve van wonen en werken. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid en waar mogelijk een helder perspectief bieden voor ondernemers. Een aantal bedrijven, zoals bijvoorbeeld de autobedrijven en bedrijven in de grootschaligere distributie/logistiek (niet zijnde kleinschalige stadsdistributie gericht op last mile), passen niet in het toekomstige profiel van Winkelsteeg. Met deze bedrijven zijn we in gesprek over een passende alternatieve locatie en een goed toekomstperspectief. Zo is ook gekeken naar een alternatieve locatie voor de autobedrijven in ontwikkeling. Uit een locatieverkenning is de locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip als nieuwe locatie voor de vestiging van de autogarages naar voren gekomen. De planexploitatie G612 Van Rosenburgweg/Hippe Kip is begin 2022 vastgesteld (VGP-proces).

Voor de locatie Hippe Kip is de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) van toepassing en de gemeente is gestart met de voorbereidingen voor de verwerving van de gronden. Verder lopen er gesprekken met de showroom/garagebedrijven.

Ten behoeve van de herontwikkeling moet de agrarische bestemming worden omgezet naar een bestemming voor autogarages. Deze omzetting is opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in 2022 is vastgesteld. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van nieuwe en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024). Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van lokale bedrijventerreinen met een kavelgrootte vanaf 0,5 ha is regionale afstemming vereist. Bij de ontwikkeling van de Hippe Kip gaat het om een kavelgrootte van gemiddeld 1-1,5 ha en in totaal om circa 4 ha. Omdat het enkel gaat om een verplaatsing van autoshowrooms uit Winkelsteeg (het betreft dus een vervangingsvraag) kan worden volstaan met een melding bij het Interregionaal Overleg Werklocaties.

Winkelsteeg Kanaalzone

Dit zijn alle projecten die vallen binnen het exploitatiegebied van Winkelsteeg Kanaalzone.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	0	18.276.800	N	2042

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In het afgelopen jaar is binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg/Kanaalzone hard gewerkt aan de planuitwerking van met name de deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop. Er zijn ruimtelijke verkenningen uitgewerkt om het mogelijk te realiseren programma duidelijker in beeld te krijgen en het tracé voor het verleggen van de wegen in Stationsomgeving Goffert is verder uitgewerkt en de voorbereiding van de aanbesteding is opgestart. In oktober 2022 is als onderdeel van de participatiestrategie de omgeving uitgenodigd om te reageren op deze plannen.

Parallel zijn alle onderzoeken die benodigd zijn voor de Milieu Effect Rapportage uitgevoerd en is het eerste bestemmingsplan dat in procedure zal worden gebracht, opgesteld. Tevens is circa € 40 miljoen aan subsidie toegekend voor de grotere infrastructurele investeringen in het gebied. Daarmee is de subsidieopgave voor Winkelsteeg op dit moment al gerealiseerd en toegezegd.

Als gevolg van de planvorming zijn er nieuwe inzichten ontstaan in het mogelijk te realiseren programma in Winkelsteeg. Zo kunnen er circa 875 woningen extra gerealiseerd worden, is het een reële optie om bedrijvigheid toe te voegen onder de sportvelden (sportvelden op het dak) en is in december 2022 besloten om een zwembad en sporthal in het gebied te realiseren. Om dit extra programma mogelijk te maken moeten autobewegingen beperkt worden en fiets- en voetgangersverkeer gestimuleerd worden. Daarvoor zijn extra investeringen nodig in infrastructuur, waaronder twee onderdoorgangen voor fiets- en voetgangersverkeer.
Gelet op deze wijzigingen is een herziening van de plan- en daarmee gebiedsexploitatie voorbereid, die ter besluitvorming aan de gemeenteraad is voorgelegd. Deze herziene gebiedsexploitatie, maakt onderdeel uit van dit VGP.

In het komende jaar wordt ingezet op:

- Vaststelling door de raad van 2 tot 3 bestemmingsplannen;
- Aanbesteding van een groot deel van de infrastructurele ingrepen, waaronder het verleggen van de wegen in Stationsomgeving Goffert;
- Starten van tenderprocedures voor gronduitgiftes in Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop;

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 (herontwikkeling scholenterreinen)*	655.500	674.100	V	2022
Dukenburg Herstructurering	569.000	582.200	N	2024
Winkelcentrum Weezenhof		0	V	2024

*van dit project is eind 2021 € 612.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

De voormalige school aan de Dobbelmannweg is gesloopt en met projectontwikkelaar Dura Vermeer is in 2020 een overeenkomst gesloten voor de bouw van 11 grondgebonden (duurzame) woningen. Het bestemmingsplan is medio 2021 onherroepelijk geworden. Kort daarna is de locatie in eigendom overgegaan naar de projectontwikkelaar. In 2021 is gestart met de bouw van de woningen die eind 2022/begin 2023 worden opgeleverd. Het project wordt afgesloten.

Na levering van de gronden aan de ontwikkelaar in 2020 is met de bouw van het nieuwe winkelcentrum Meijhorst gestart. De supermarkten zijn in 2021 opgeleverd en de levering aan de gemeente van gronden verbonden aan het oude winkelcentrum heeft in 2021 plaatsgevonden. In 2022 is de complete herinrichting van de openbare ruimte afgerond.

In het licht van de toegenomen woningbehoefte is in 2022 opnieuw gekeken naar de locaties 8, 9 en 10 van Dukenburg. Voor locatie 8 (Zwaneveld 14e straat) is rekening gehouden met een plan van circa 50 appartementen. In het bestemmingsplan Dukenburg 2021 is hiertoe een delegatiebesluit genomen. Locatie 10 (Meijhorst) is nog in onderzoek waarin onderzocht wordt of aangesloten kan worden bij de plannen voor de herontwikkeling voor de 60e straat Meijhorst.

Met de ontwikkelaar van Winkelcentrum Weezenhof is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten over een plan met één supermarkt en 119 woningen daarboven. Daarnaast komt er ruimte voor aanvullende kleinschalige detailhandel/horeca en een medische voorzieningen. Door het sluiten van de overeenkomst worden de te maken plankosten en kosten van de openbare ruimte verhaald en zijn er afspraken gemaakt over aan- en verkoop van gronden.
Eind oktober 2021 heeft de initiatiefnemer het plan aan de buurt gepresenteerd. In januari en februari 2022 hebben 2 gesprekken met de bewonersvertegenwoordiging plaatsgevonden om de overwegingen bij het gemaakte plan te bespreken, de reacties daarop en het proces. De bewonersvertegenwoordiging heeft op basis daarvan geconcludeerd dat er voor hen onvoldoende basis was om verder in gesprek te gaan over het plan.
In juli 2022 is een bijeenkomst georganiseerd om met direct aanwonenden het concept voor de inrichting van de openbare ruimte, in afstemming met de school, te bespreken.
Inmiddels is op basis van alle beschikbare informatie een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dat heeft van eind september tot begin november 2022 ter visie gelegen. Op 3 oktober 2022 heeft de gemeente een informatiebijeenkomst over het plan gehouden. Het streven is de reactienota en het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2023 aan de gemeenteraad te besluitvorming voor te leggen.

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*
De Hulsen	0	0	V	2025
Zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve Huse)	0	0	N	2022
Prof. Bellefroidstraat, GGD	52.000	193.900	N	2025
Onderwijshuisvesting	19.986.00 0	21.191.100	N	2026

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Eind 2020 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst met IrisZorg inzake aankoop van De Hulsen. Halverwege 2021 is de koopovereenkomst door IrisZorg getekend. De noodzakelijke externe goedkeuringen van IrisZorg hebben extra tijd gevraagd. Op 12 augustus 2022 heeft de notaris de akte gepasseerd en is de gemeente Nijmegen eigenaar geworden van het deel van de percelen waarop de nieuwbouw De Hulsen moet worden gerealiseerd. De sloop van de bestaande opstallen is aanbesteed en gegund. De voorbereidende sloopwerkzaamheden zijn gestart in september 2022. Gebouw De Flet blijft tot 2 maanden na gereedkomen van de nieuwbouw nog in gebruik door IrisZorg. De nieuwbouw is aanbesteed in een zogenaamd UAV-GC project. Op basis van onze stukken en een voorlopig ontwerp is de markt gevraagd een plan- en een prijsaanbieding te doen. De basisovereenkomst voor plan en nieuwbouw van De Hulsen is in juli 2022 getekend. De aannemer is het plan verder aan het uitwerken, zodat begin 2023 de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. De aannemer hoopt voor de bouwvak 2024 het project op te kunnen leveren. De tijdelijke winteropvang op het voorterrein van De Hulsen is tijdelijke verhuisd naar NDW21. Het voorterrein is nodig om een veilige sloop- en bouwplaats te hebben.

De woonunits aan de zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve Huse) zijn begin 2022 opgeleverd. Op 1 april was er een kijkmiddag voor de buurt en een feestelijke sleuteloverdracht aan de betrokken zorginstellingen. De bewoners konden daarna hun intrek nemen in de units. Het project is daarmee afgerond.

Het bestemmingsplan voor de Professor Bellefroidstraat is onherroepelijk. Begin oktober is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de ODRN.
Er heeft zich een partij gemeld die interesse heeft in een deel van de grondpositie. Deze partij is in de gelegenheid gesteld tegen de verkoop bezwaar in te dienen. Een beslissing over de overdracht van het perceel aan de GGD kan pas worden genomen, nadat er duidelijkheid is of dit bezwaar wordt gehonoreerd, indien deze partij haar bezwaar doorzet.
Het voornemen van de gemeente om voor de vrijkomende locatie aan de Groenewoudseweg een koopovereenkomst af te sluiten met de SSH& ter realisatie van studentenwoningen is voor de zomer met een publicatie kenbaar gemaakt. Hierop is een zienswijze gekomen die uiteindelijk niet heeft geleid tot de indiening van een bezwaar. Over de koopovereenkomst is inmiddels overeenstemming met de SSH&. De koopovereenkomst is in 2022 vastgesteld door het college.
De voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure is gestart. De basis voor de plankaart is het aangepaste stedenbouwkundige plan dat in intensief overleg met een klankbordgroep met vertegenwoordigers uit de buurt tot stand is gekomen. In november is hiervoor een brede inloopovereenkomst georganiseerd voor de belanghebbenden.

Er is in het kader van een subsidie voor specifieke doelgroepen een subsidie ontvangen van € 1 mln. voor dit project. Met de SSH& zullen nog afspraken worden gemaakt over de toedeling van deze subsidie zodra meer duidelijkheid is over eventuele financiële consequenties van risico's binnen de planexploitatie waarvan nu nog niet duidelijk is in welke mate deze zich gaan voordoen.

Met woningcorporatie Woonwaarts is eerder overeenstemming bereikt over de bouw van 23 sociale huurappartementen op de locatie Molukkenstraat 1 (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). De grondoverdracht aan de woningcorporatie wordt verwacht medio 2023 (binnen één maand na onherroepelijk worden omgevingsvergunning). Naast de realisatie van de huurappartementen worden op deze locatie 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen. De verkoopprocedure voor de kavels heeft in 2022 plaatsgevonden en de percelen worden medio 2023 overgedragen.

Op de locatie Marie Curiestraat 9 (voormalige locatie BS De Kleine Wereld; school is gesloopt) zijn vergaande plannen gemaakt voor nieuwbouw van BS Hidaya en nieuwbouw van een sportzaal. Voor BS Hidaya vormt Marie Curiestraat een geschikte, passende en toekomstbestendige locatie. Uitbreiding op de huidige locatie van Hidaya aan de Heiweg lukt niet omdat deze locatie te klein is. De nieuwbouwplannen voor BS Hidaya bieden een geschikt moment om de verouderde gymzalen aan de Marie Curiestraat en Heidebloemstraat 201 te vervangen door nieuwbouw van één sportzaal (twee zaaldelen). In de Stadsbegroting 2022-2025 zijn middelen beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van de gymzaal. Voor de plannen is overeenstemming nodig met de aangrenzende BS De Kleine Wereld over medegebruik van parkeerplaatsen van deze school. Door deze ontwikkelingen kunnen de locaties aan de Heidebloemstraat 201 (oude gymzaal) en de Heiweg (oude locatie Hidaya) op termijn herontwikkeld worden.

Voor de locatie Elzenstraat/Vlierestraat (voormalig Montessoricollege) is met woningcorporatie Woonwaarts een herontwikkelingsplan voor 36 (zorg)woningen uitgewerkt. Een concept koopovereenkomst ligt bij de corporatie. Daarnaast is in 2022 de openbare verkoopprocedure (tender) doorlopen voor 22 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op deze locatie met als resultaat de gunning en verkoop aan de winnende inschrijver. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden omgevingsvergunning (medio 2023). De sloop van het voormalige schoolgebouw is begin 2022 afgerond.

Voor de locatie Streekweg 21 (voormalige school is gesloopt) worden de plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) verder uitgewerkt. In 2021 zijn de Stadsnomaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het atelierbeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld (€ 0,94 mln) om permanente ateliers op de locatie Streekweg mogelijk te maken. In dit deelplan is rekening gehouden met realisatie van permanente ateliers. In 2023 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie verder voorbereid en gestart.

Voor de locatie Berg en Dalseweg 295 (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) is in 2021 met een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten voor de bouw van 69 woningen. Met de overeenkomst reserveert de ontwikkelaar tegen een vergoeding de locatie tot één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (doch uiterlijk 1-1-23) om te onderzoeken of het plan realiseerbaar is. Het voormalige schoolgebouw op de locatie is in 2021 gesloopt en het opsporen en saneren van niet gesprongen explosieven/munitie (NGE) is vergevorderd. Door de grote hoeveelheid gevonden munitie – inmiddels staat de teller op 11.000 stuks – vallen de NGE-kosten fors hoger uit. Het diepste gedeelte van de afgraving bedroeg 11 meter. Samen met extra kosten voor archeologie en begeleiden NGE en inclusief teruggaaf deel NGE kosten (suppletieregeling) is sprake van een nadelig effect van € 0,7 mln. op het planresultaat van deze locatie. Het bestemmingsplan is in 2022 vastgesteld.

Voor de locatie Hatertseweg 400 worden de plannen voor renovatie van het bestaande schoolpand door Aloysius Stichting (voorheen Kristallis) verder onderzocht. De tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 is verlengd.

Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie Krekelstraat 8 (vm. Mondial College) is een plan uitgewerkt voor 8 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2022 is de openbare verkoopprocedure (tender) doorlopen met als resultaat de gunning en verkoop aan de winnende inschrijver. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (medio 2023). Het bestemmingsplan is eind 2022 vastgesteld

De nieuwbouw van Basisschool 't Octaaf aan de Symfoniestraat 208-210 is in 2020 gereedgekomen en door de school in gebruik genomen onder de nieuwe naam Basisschool Toon. De aanpak van de buitenruimte tussen de nieuwe school en het wijkcentrum De Schalmei is in 2021 afgerond (incl. natuurspeeltuin).

De schoollocatie Fanfarestraat 51-53 is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen voor woningbouw. De locatie is in de 2e helft van 2020 door de gemeente aangekocht. Het voormalige schoolgebouw is in 2021 gesloopt. De openbare verkoopprocedure (tender) voor de bouw van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen is in 2022 gestart en loopt nog.

Schoolbestuur Rijk van Nijmegen heeft de VMBO-locatie Kandinsky aan de Haterseweg 404 samengevoegd 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 Hatertseweg 404 in verband met de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht. Het schoolbestuur kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden. Het schoolbestuur heeft het pand Hatertseweg 404 tijdelijk in bewoning gegeven op basis van antikraak. Kostenindexatie (mede door vertraagde uitvoering) en actualisatie van de uitgifteprijzen leiden tot een nadelig effect van € 0,4 mln. op het planresultaat van deze locatie.

Voor de locatie Geldershofstraat 26 heeft in 2021 een openbare verkoopprocedure plaatsgevonden voor maatschappelijke functies. Dit heeft geresulteerd in verkoop van de locatie ten behoeve van kinderopvang (Kindergarten). Daarnaast is vanuit dit deelplan in 2021 de voormalige brandweerkazerne aan de Laauwikstraat 3a verkocht (kleinschalig tuincentrum).

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 bouw van de 38 appartementen is vergevorderd.

Voor de locatie Weezenhof 8102 (dependance Pr. Clausschool) zijn de woningbouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in 2022 is vastgesteld. Actualisatie van de uitgifteprijzen leidt tot een licht voordeel op het resultaat van deze locatie.

De locatie Akkerlaan 19 (Pontem College) is in 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. De locatie zal op termijn worden herontwikkeld/verkocht ten behoeve van woningbouw, mogelijk als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door het ruimtetekort van BS Hidaya op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidaya op de Marie Curiestraat, heeft BS Hidaya medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19. De rest van het hoofgebouw en het bijgebouw zijn verhuurd aan kunstenaars van SLAK. De gebouwen zijn hiervoor in 2021 aangepast.

De locatie De Gildekamp 6016 (Basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. Er wordt gekeken naar een passende herontwikkeling op deze locatie.

Koers west

Dit is het project Mercuriuspark/Nymakwartier.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Mercuriuspark/Nymakwartier	355.000	2.275.900	N	2027

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

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 2021 is er een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven. Dit kan worden gerealiseerd o.a. door een subsidie Steengoed Benutten vanuit de provincie Gelderland.

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. 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. Sommige van 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 kopers. Die specifieke invulling maakt dat de opbrengstverwachting met het oog daarop hier en daar is bijgesteld. De niet verwachte archeologische vondsten hebben voor onverwachtse kosten gezorgd. Kavel 7 uit het planonderdeel Mercuriuspark is in 2021 definitief overgeheveld naar NYMA-kwartier en specifiek voor doeleinden binnen dat onderdeel worden ingezet. Bij de vorige actualisatie was doormiddel van diverse ramingen al rekening gehouden met de financiële gevolgen (kosten en opbrengsten) hiervan.

Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's)

Overzicht PIO's

Planexploitaties in ontwikkeling

Zwanenveld 4301 ROC locatie

Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek

Theeschenkerij Goffert

Valkhofkwartier

St. Hubertusstraat

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

Woonwagens

Lankforst woonwagens

Enkstraat St. Jacobslaan

Goffert, NEC

Weurtseweg/Lijnbaanstraat

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 eind 2022 nog acht percelen strategische grond te weten:

- Wolfskuilseweg 270;
- Tweede Walstraat 104-106;
- Tarweweg 7U;
- Roggeweg 1;
- Roggeweg 30E en 30J;
- Sint Teunismolenweg 50B;
- Korenpad 1.

Wolfskuilseweg 270: een deel van het terrein is verkocht, de resterende 2,5 ha wordt gereserveerd voor andere doeleinden. Welke doeleinden voor deze locatie passend en haalbaar zijn wordt nader verkend.

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.

Tarweweg 7U, Roggeweg 1, 30E en 30J, Sint Teunismolenweg 50B en Korenpad 1:
Deze objecten maken (nog) geen onderdeel uit van de planexploitatie Kanaalzone/Winkelsteeg. De Tarweweg 7U is tijdelijk in gebruik genomen als ruimte voor activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling Winkelsteeg. De overige panden zijn verhuurd. Onderzocht wordt nog op welke wijze deze panden ingezet kunnen worden.

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

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 2022 is op 13 april 2022 definitief vastgesteld. Inmiddels is de concept-grex 2023 voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad aangeboden. Hiermee wordt het ontwikkelingskader voor de komende tijd weer vastgesteld.

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2022 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal 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.



<u>Handelskade</u>

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 zijn afgewikkeld. Hiermee is het deelgebied Handelskade gereed.

<u>Batavia (werknaam Koningsdaal-Noord)</u>

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 zijn de 3 woonpaviljoens met 42 woningen opgeleverd. Met de inrichting van het park is gestart. In het voorjaar van 2023 zal het park volledig zijn aangelegd en ingericht.

<u>Dijkkwartier Oost</u>

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. Half 2023 zal het project definitief kunnen worden opgeleverd. Vervolgens kan dan de aansluiting van de Laan van Oost-Indië op de Weurtseweg definitief worden gemaakt.

Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)
In het gebied wordt een 6-tal bouwblokken ontwikkeld en 1 bijzondere opgave, zijnde de ontwikkeling van het Honigcomplex. Het totale woonprogramma ligt tussen de 800 en 1000 woningen voor dit deelgebied (afhankelijk van typologie en oppervlakte van de woningen). Voor de blokken 5 en 6 Waalkwartier is de bouwplanontwikkeling afgerond. het gaat hier om circa 300 woningen. De planning was om medio 2022 met de verkoop van de woningen te starten. Dit is vertraagd met als belangrijkste oorzaak de kostenstijging van materialen en lonen, meet de bijbehorende risico's voro de nabije toekomst in relatie tot de doorlooptijd van dit project. Begin 2023 zal, wanneer er geen afspraak is met een aannemer, worden besproken hoe verder te acteren.

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. Eind 2022 is de koop-realisatieovereenkomst Honig getekend.

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 de 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.

GR Bijsterhuizen

De laatste voor uitgifte bedoelde terreinen zijn in 2021 verkocht en geleverd, dat is een versnelling ten opzichte van eerdere prognoses. Daarmee is op een afronding qua infrastructuur na de opgave van de GR volbracht.

Door het algemeen bestuur is inmiddels een besluit genomen tot voorgenomen opheffing en is opdracht gegeven aan het dagelijks bestuur de opheffing voor te bereiden. Momenteel wordt gewerkt aan een liquidatieplan met bijbehorende liquidatiebalans. Dat betekent ook dat alsdan het batig saldo beschikbaar zal zijn. De hoogte daarvan is afhankelijk van de uitkomst van intern overleg binnen de GR waarbij het met name zal gaan om mogelijk nog te realiseren infrastructuur en risico-afdekking. De laatste jaarrekening en liquidatie van het openbaar lichaam zijn voorzien in de loop van april/mei 2023. Daarmee is deze samenwerking alsdan definitief ten einde.

De GR valt vanaf 2016 onder de werking van de vennootschapsbelasting (Vpb). De berekende Vpb-last is inmiddels in deze planexploitatie verwerkt. Financiële risico's die niet op te vangen zijn binnen de planexploitatie hebben zich niet voorgedaan en worden ook niet meer verwacht.

Indigo BV

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.

De gesprekken of Indigo ook een rol kan spelen bij de verdere doorkoppeling van het warmtenet in andere delen van Nijmegen zijn in 2021 concreter geworden. In de aandeelhoudersvergadering Indigo (2021) is het principebesluit genomen om het nieuwe warmtetransportnet Dukenburg in Indigo onder te brengen. Deze uitbreiding kan worden geïntegreerd in de bestaande entiteit Indigo B.V. o.b.v. onderhandse gunning, waarbij gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling voor quasi inbesteden, óf de joint venture vrijstelling, en met minimale of geen aanpassingen in de bestaande statuten van Indigo B.V..
Het betreft alleen een principe besluit en geen definitief besluit. Een definitief investeringsbesluit over de aanleg van een warmtetransportleiding ARN-Dukenburg kan pas worden genomen, nadat in een aanbesteding de concessie voor warmtekavel Dukenburg succesvol aan een warmtebedrijf is gegund en dit warmtebedrijf het voornemen heeft om daadwerkelijk het warmtedistributie in Dukenburg te realiseren. Als voorbereiding op deze aanbesteding is in 2021 een voorstel “Inkoopstrategie warmtenet Dukenburg” aan de gemeenteraad voorgelegd. Echter, dit voorstel is met de Raadsbrief van 22 juni 2021 met kenmerk D210969656 ingetrokken. Dit is gedaan omdat de Nederlandse gemeenten via de VNG het Rijk hebben laten weten dat op dit moment wetgeving en financiering op landelijk niveau nog niet voldoende op orde zijn om gemeenten in staat te stellen hun warmteplannen uit te voeren. De gezamenlijke gemeenten zijn onder meer niet tevreden over het instrumentarium dat de consultatieversie van de Wet collectieve warmtevoorziening biedt. Dat heeft ook consequenties voor het genoemde raadsvoorstel, omdat onze inkoopstrategie deels afhankelijk is van die wetgeving. Zodra het wetgevend kader en de benodigde financiering helder is, zal de gemeente een nieuw voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad aanbieden. Op dit moment is nog niet bekend hoe lang dit zal duren.

Het gemeentelijk lid van de Raad van Commissarissen van Indigo B.V., de heer Jan Wijnia heeft op 1 juli 2021 zijn ontslag ingediend. In de AVA-vergadering van 30 juni 2022 is de heer Piet de Klein als nieuw gemeentelijk RvC lid voorgedragen. De heer De klein was van 2010 tot 2022 wethouder in de gemeente Beuningen. In deze periode was hij verantwoordelijk voor diverse portefeuilles waaronder ruimte, stedelijke vernieuwing, openbare ruimte, duurzaamheid en milieu.

Land over de Waal BV
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.

Afgelopen boekjaar

Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de mutaties van de saldireserve gedurende 2022.

Overzicht mutaties

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	1.512.700	
B	Tussentijdse winstnames	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	9.700	
D	Deelnemingen	4.000.000	
Totaal			5.522.400
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	35.509.500	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	1.069.000	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			36.056.100
Saldo mutaties 2022			-/- 31.056.100

Volgens bovenstaand overzicht wordt in totaal een bedrag van € 31,1 miljoen aan de saldireserve onttrokken. In de VGP 2022 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een toevoeging aan de saldireserve van € 4,0 miljoen. Bij de besluitvorming over het Stadseiland Waalsprong en de Hezelpoort Stationsgebied zijn al enkele effecten benoemd en besloten.
De afwijking van € 35,1 miljoen is als volgt opgebouwd:

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	-13,4	mln.
Stationsgebied, aanpassen voorziening Stationsgebied totaal	€	-5,5	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal*	€	-11,7	mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	-1,9	mln.
Nyma/Mercuriuspark, instellen voorziening Nyma/Mercuriuspark	€	-2,0	mln.
Onderwijshuisvesting, aanpassing voorziening Onderwijshuisvesting totaal)	€	-0,7	mln.
Licht positiever resultaat afgesloten planexploitaties	€	0,2	mln.
Totaal	**€**	**-35,1**	**mln.**

*Het resultaat Winkelsteeg/Kanaalzone mag nog niet verwerkt worden bij de Stadsrekening 2022. Besluitvorming over deze gebiedsexploitatie vindt plaats in 2023. Het in de stadsrekening 2022 te verwerken resultaat van deze gebiedsontwikkeling ligt rond de € 36 mln. De exacte aanpassing is afhankelijk van de marktontwikkeling in het laatste kwartaal 2022.

De oorzaken van de aanpassing van de voorzieningen ligt voor een groot deel in de aanpassing van de parameters kostenstijging en opbrengstenstijging. De parameter kostenstijging voor 2023 en 2024 is van 2% gestegen naar respectievelijk 4,5% en 3%. De parameter opbrengstenstijging voor koopwoningen is voor 2023 gedaald van 3% naar 2%. Daarnaast is de kostenstijging over 2022 aanzienlijk hoger geweest dan verwacht, voor de civieltechnische kosten zo'n 8%, de verwachting was vorig jaar dat de kosten 2% zouden stijgen.
Ook zijn er project specifieke oorzaken, zoals bijvoorbeeld de verwerking van de uitkomst tender Hezelpoort en de verwerking van de besluitvorming naar aanleiding van de stadspeiling Veur Lent.
Zie verder ook de informatie die bij de verschillende projecten is opgenomen.

Toelichting

Ad a: afgesloten planexploitaties

Afgesloten planexploitaties in 2022	**bij eindresultaat**	**Af eindresultaat**
	€	€
Van Schuylenburgweg	325.400	
Van Slichtenhorststraat 91-93	0	
Berg en Dalseweg 79-81	2.000	
Molenweg Aldi	1.123.200	
Tollenstraat/Dobbelmannweg	62.100	
Skaeve huse	0	
t o t a a l	**1.512.700**	**0**

Ad b: tussentijdse winstnames

In 2022 zijn er geen tussentijdse winstnames geweest.

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 2022).

bijgestelde resultaten n.a.v. herzieninge	**Bij eindresultaat**	**Af eindresultaat**
	€	€
Waalsprong		13.393.600
Waalfront		1.929.400
Stationsgebied totaal		5.486.300

Winkelsteeg/Kanaalzone		11.657.700
Onderwijshuisvesting		744.000
Dukenburg	9.700	
Prof. Bellefroidstraat GGD		182.700
Nyma/Mercuriuspark		2.061.400
Vossenlaan 44		300
Kinderdorp Neerbosch		28.500
Particuliere planexploitaties		25.600
t o t a a l	**9.700**	**35.509.500**

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

Omschrijving	**per 1-1-2022**	**contante waarde 2%**	**Toevoeging/ vrijval**	**Per 31-12-2022**
Waalsprong	8.182.100	163.600	13.393.600	21.739.400
Waalfront	8.821.600	176.400	1.929.400	10.927.400
Waalfront (handelskade)	3.506.700	43.900		3.550.600
Waalfront	6.261.900	134.500	-2.700.000	3.696.400
Stationsgebied totaal	7.464.300	149.300	5.486.300	13.099.900
Winkelsteeg/Kanaalzone	629.500	12.600	11.657.700	12.299.800
Onderwijshuisvesting	18.464.000	369.300	744.000	19.577.300
Dukenburg	558.200	11.200	-9.700	559.600
Prof. Bellefroidstraat	0	0	182.700	182.700
Nyma/Mercuriuspark	0	0	2.061.400	2.061.400
Vossenlaan 44	343.100	7.000	300	350.400
Kinderdorp Neerbosch	0	0	28.500	28.500
Particuliere planexploitaties	70.300	1.400	25.600	97.300
t o t a a l	**54.301.700**	**1.069.000**	**32.799.800**	**88.170.700**

* Het resultaat Winkelsteeg/Kanaalzone mag nog niet verwerkt worden bij de Stadsrekening 2022. Besluitvorming over deze gebiedsexploitatie vindt plaats in 2023. Het in de stadsrekening 2022 te verwerken resultaat van deze gebiedsontwikkeling ligt rond de € 36 mln. De exacte aanpassing is afhankelijk van de marktontwikkeling in het laatste kwartaal 2022.

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 winstuitkering uit de GR Bijsterhuizen.

Meerjarig

De mutaties in de jaren 2022 tot en met 2028 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Hieronder volgt een schematische vertaling van de mutaties van de saldireserve tot en met 2028.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Positieve resultaten planexploitaties	1.5	0.2	0.5	0	0	0	0
Tussentijdse winstname	0						
Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen planexploitaties	-35.5	0	0	0	0	0	0
Deelnemingen	4.0	0	0	0	0	0	0
Diversen	0	0	0	0	0	0	0
Ophoging voorziening contante waarde							
Aanpassing voorziening t + 1*	-1.1	-1.7	-1.7	-1.7	-1.7	-1.4	-1.3
Mutatie in jaar	**-31.1**	**-1.5**	**-1.2**	**-1.7**	**-1.7**	**-1.4**	**-1.3**

Bij de groei van de saldireserve wordt ook rekening gehouden met winstuitkeringen uit bijvoorbeeld de GR Bijsterhuizen. 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.

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 2022-2025)
Waalsprong	48.6	23.0
Stationsgebied	46.3	40.4
Waalfront	5.0	3.6
Winkelsteeg Kanaalzone	93.0	53.1
Onderwijshuisvesting	1.9	2.4
Nyma Mercuriuspark	1.2	
Overige risico's	2.2	1.6
Totaal risico's	198.2	124.4

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is daarmee fors gestegen ten opzichte van de Stadsbegroting 2023-2026, van € 124,4 miljoen naar € 198,2 miljoen.

Het risico Waalsprong is toegenomen tot in totaal € 48,6 miljoen.
Ten opzichte van de Stadsbegroting 2023-2026 is het risico Winkelsteeg Kanaalzone fors toegenomen.
Het risico Stationsgebied is licht toegenomen en is nu € 46,3 miljoen. Het risico Waalfront is ook toegenomen.

Mutaties vinden hun oorzaak in civieltechnische kosten en vertragingsrisico's en de huidige onzekere markt. Voor meer informatie verwijzen wij naar de risicoparagraaf.

Project	totaal risico	2023	2024	2025	2026	2027	latere jaren
Waalsprong	48.600	37.500	3.600	3.800	5.000	1.800	-3.100
Stationsgebied	46.300	6.600	6.400	4.500	1.900	6.700	20.200
Waalfront	5.000	2.000	900	900	500	400	400
Winkelsteeg Kanaalzone	93.000	3.500	6.300	7.500	9.900	7.800	58.000
Onderwijshuisvesting	1.900	800	600	300	100	0	0
Nyma Mercuriuspark	1.200	700	400	100	0	0	0
Overige projecten	2.200	675	675	300	200	100	0
Totaal	**198.200**	**51.775**	**18.875**	**17.400**	**17.600**	**16.800**	**75.500**

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 risicoparagraaf.

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 1-1-2023***
Valkhofpark	*327*
Kelfkensbos	*375*
De Hulsen	*912*
Winkelsteeg Kanaalzone	*3.800*
Investeringsprojecten	***5.362***

Risicoparagraaf

Waalsprong

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de VGP2022 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 € 70,3 mln negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2022 bedraagt € 21,7 mln negatief. Voor dit verlies wordt een voorziening getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 48,6 mln (€ 70,3 - € 21,7 mln). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de VGP2021 is het risico met € 25,6 mln toegenomen. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2023.

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 2024), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd. Dit risico is hoger dan vorig jaar i.v.m. recente uitspraken over stikstof en de nieuwe bepaling in de uitgiftecontracten t.b.v. de nakoming van de bouwplicht: de terugkoopregeling.

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:

- Mogelijk hogere kosten voor aanleg van openbaar gebied, omdat de plannen nog uitgewerkt moeten worden en vanwege marktonzekerheid door de oorlog in Oekraïne en de impact daarvan op de wereldeconomie.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé.

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

Beheersmaatregelen:

- In de planuitwerkingen zullen we slimme keuzes moeten maken om de kosten te beperken o.a. door materiaalkeuzes die het minst geldt kosten.
- We gaan in overleg met Prorail over de verdeling van de mogelijke extra kosten.

Opbrengsten

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

- Vanwege de huidige onzekere markt bestaat het risico dat de grondprijzen zullen dalen.
- 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 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, Koudenhoek) en (overige) lagere opbrengsten en bijdragen.

Beheersmaatregelen:

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de m² 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).
- Continueren van het opnemen van de afromingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.

Totaal risico Waalsprong **€ 48,6 miljoen**

Stationsgebied

Voor de risicoanalyse is, net als bij de planexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep een Monte Carlo risico analyse opgesteld. Hierbij zijn zo reëel mogelijk de financiële risico's in beeld gebracht en geprijsd. Vervolgens wordt door middel van de Monte Carlo systematiek op basis van 25.000 simulaties de bandbreedte van het projectresultaat bepaald. Op deze wijze is getracht het financiële beeld solide te houden ook voor de toekomst.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 46,3 mln. Dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Stadsbegroting 2023-2026 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 40,4 mln. Deze toename wordt verklaart door macro-economische ontwikkelingen. De rente stijgt, we zien een sterke kostenstijging en de verkoopprijzen van woningen staan onder druk. Deze negatieve effecten wegen helaas zwaarder dan een aantal positieve effecten. Zo zorgt de duidelijkheid binnen een aantal projecten voor een lager risicoprofiel. Zo hebben we meer duidelijkheid gekregen door het tekenen van een realisatieovereenkomst voor de Westentree en de gunning van de Hezelpoort.

De grootste risico's zijn:

Fasering

- Vertraging project; het project wordt niet binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd

Kosten

- Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT (centrumzijde station)
- Parameters; onzekerheid door stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten
- Uitwerking van diverse ontwikkellocaties. Denk aan onzekerheden over de ondergrond (sanering, archeologie) of uitwerking/grondopbrengsten (bijvoorbeeld Hezelpoort)

Opbrengsten

- Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting die in de praktijk kan tegenvallen.

Beheersmaatregelen:

- Vertraging; continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;
- BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.
- Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
- Uitwerking ontwikkellocaties: vertaling onzekerheden in verhoging risicoprofiel, bij tegenvallende resultaten kijken naar optimalisatiemogelijkheden;
- Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de planexploitatie inrichten van een team subsidieverwerving en lobby, zorgen voor een helder langjarig consistent verhaal van de doelstellingen van de integrale gebiedsopgave, organiseren van korte lijnen met subsidiegevers provinciaal, landelijk en Europees, anticiperen op kansen door accenten in het te realiseren programma aan te passen.

Totaal risico Stationsgebied **€ 46,3 miljoen**

Waalfront

De GREX Waalfront 2023 kent als eindresultaat een tekort van - € 25,2 miljoen NCW per 1-1-2023 (looptijd tot en met 01-07-2029). Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel van Waalfront kent een hoogte van € 5,0 miljoen en is toegenomen t.o.v. de Stadsbegroting 2023-2026.
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 € 5,0 miljoen bevat de beide gemeentelijke bestanddelen.

Fasering

- Vertraging in doorlooptijd, waardoor verkoopopbrengsten en OZB bijdragen later ingerekend kunnen worden.

Kosten

- Hogere civieltechnische kosten door o.a. complexiteit van de uit te voeren werkzaamheden (o.m. waterkering/kade en brughaven).
- Hogere plankosten door langere looptijd.
- Hogere kosten door sterk stijgende GWW prijzen.
- Hogere kosten door sterk stijgende rente.

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.
- Minder OZB inkomsten door vertraging in uitgifte.

In de GREX 2023 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 2023 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) **€ 5,0 miljoen**

Winkelsteeg Kanaalzone

De risico's die samenhangen met de herziene gebiedsexploitatie zijn geactualiseerd. Het totale risicoprofiel voor de Planexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 93,1 mln. (netto contant, 1-1-2023) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%. Daarnaast kennen de Investeringen Winkelsteeg een risicoprofiel van € 4,0 mln. (netto contant, 1-1-2023). In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 97 mln.
Dit betekent een toename van het risicoprofiel van circa € 44 mln. t.o.v. het totale risicoprofiel zoals dit in het VGP 2022 was opgenomen (€ 53,1 mln.). Deze stijging wordt voornamelijk (circa € 39 mln.) veroorzaakt door de toename van macro-economische risico's bestaande uit mogelijk hogere kostenontwikkeling, lagere grondopbrengstenontwikkeling en rentestijging. Circa € 5 mln. van de stijging van het risicoprofiel is te relateren aan het extra te realiseren vastgoedprogramma in de planexploitatie en de daarmee gepaard gaande risico's.
De grootste risico's zijn:

Opbrengsten

- Lagere grondopbrengstenontwikkeling (inflatie)
- Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
- Hogere onrendabele top gebouwd parkeren

Kosten

- Hogere rentelasten
- Hogere verwervingskosten

Beheersmaatregelen:

- De opbrengsten na 10 jaar voor woningbouw en bedrijvigheid worden niet geïndexeerd. Deze maatregel is ingezet om de onzekerheden en risico's die gepaard kunnen gaan met langlopende exploitaties te mitigeren. Ook kan wijziging van programma, tempo, toetsen marktconformiteit van de ontwikkeling en uitzetten van een tender ingezet worden als beheersmaatregel.
- Gebiedsmarketing, het regelmatig doen van markttoetsen en –consultaties moet er voor zorgen dat de juiste product-marktcombinaties worden gerealiseerd, die passen bij de verwachte grondopbrengsten. Daarnaast moet een grote kwalitatieve impuls in het gebied er voor zorgen, dat er een woonomgeving gecreëerd wordt die aantrekkelijk is voor potentiele bewoners.
- In de uitontwikkeling van deelgebieden wordt expliciet rekening gehouden met de type te realiseren parkeeroplossing, om daarmee op de bouwkosten te kunnen sturen. Daarnaast wordt het parkeerbeleid en daarmee parkeeropbrengsten voor Winkelsteeg op korte termijn verder uitgewerkt, waarmee er meer onderbouwing is voor de te realiseren opbrengsten.
- Om rentelasten te beperken moet de financieringsbehoefte (omvang en periode) tussen investeringen en de te realiseren opbrengsten zoveel mogelijk beperkt worden. Er wordt op gestuurd om deze financieringsbehoefte zo veel als mogelijk te beperken en bijvoorbeeld pas te investeren, wanneer opbrengsten redelijk zeker zijn. Ook het afsluiten van rentecontracten op de juiste momenten, draagt bij om dit risico te beheersten.
- Inspelen op mogelijkheden waarbij bedrijven aangeven te willen vertrekken. Getracht zal worden om gedwongen aankopen. en daarmee samenhangende extra kosten, zoveel als mogelijk te voorkomen. Ook kan op basis van contacten met eigenaren kansen worden benut en meegedacht worden om ruimte vrij te spelen.

Totaal risico Winkelsteeg Kanaalzone **€ 97,0 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 2023.

In vergelijking met het risicoprofiel zoals dat is gepresenteerd bij VGP januari 2022 (€ 2,4 miljoen), is het totale risico iets lager uitgevallen (€ 1,9 miljoen).

Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2023.

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 (9) herontwikkelingslocaties.

Beheersmaatregelen:

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

Totaal risico Onderwijshuisvesting **€ 1,9 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

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.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend, naar verwachting 140
Parkeren	Op eigen terrein conform de geldende parkeernorm
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Woonfront Vossenlaan Nijmegen BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan is in maart vastgesteld in de gemeenteraad. Tevens zijn er 4 moties aangenomen. Aan de uitwerking van deze moties wordt gewerkt.

Er is beroep ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. We zijn in afwachting van de behandeling van de ingediende beroepen door de Raad van State. Hiervoor is nog geen datum bekend.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	3.355.000	3.355.000	Verkopen	3.500.000	3.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	551.000	559.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	279.000	350.000	Huuropbrengsten	346.000	423.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	18.000	16.000			
Totale kosten	**4.203.000**	**4.280.000**	**Totale opbrengsten**	**3.846.000**	**3.923.000**
Gerealiseerd tot datum	**3.998.000**	**4.105.000**	Gerealiseerd tot datum	**274.000**	**423.000**
Gerealiseerd in periode	**233.000**	**107.000**	Gerealiseerd in periode	**83.000**	**149.000**
Nog te realiseren	**205.000**	**175.000**	**Nog te realiseren**	**3.572.000**	**3.500.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 357.000,- Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 357.000,- Nadelig

Voor dit project is een bedrag van € 350.352,- als voorziening opgenomen. 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 € 8.000. Ook nemen de plankosten toe met € 71.000 vanwege vertraging van de bouw en oplevering OR. Deze kostenstijgingen worden gecompenseerd door de extra huurperiode met het ROC t/m juli 2022.

5. Risico(beheersing)

Doordat de exploitatieperiode nogmaals wordt verlengd als gevolg van de procedure bij de Raad van State lopen de beheerkosten langer door.
Indien de Raad van State het besluit van de gemeenteraad ter vaststelling van het bestemmingsplan zou vernietigen, zal dit leiden tot een aanzienlijke vertraging in de realisering van de gewenste woningbouw op deze locatie. Dit zal bovendien leiden tot een flinke verschuiving in het financiële kader voor deze planexploitatie.

Beheersmaatregelen:

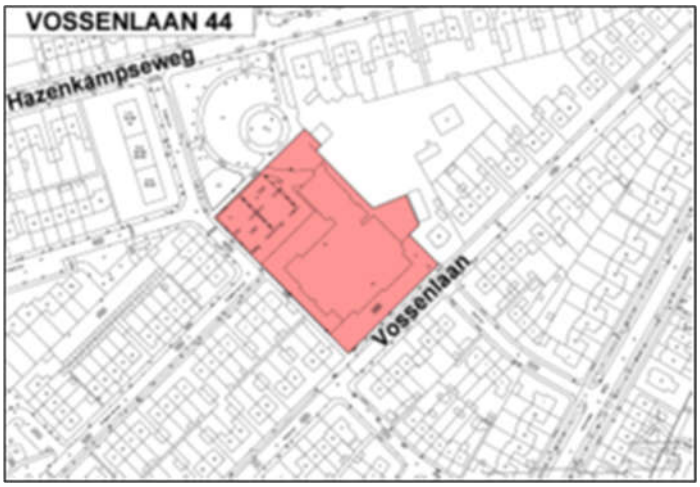
Omdat er op dit moment geen zicht is op tijdelijke verhuur van (delen) van het gebouw zullen we deze winter de verwarming afkoppelen om te voorkomen dat er hoge stookkosten betaald moeten worden voor een leegstaand gebouw.

Voor de behandeling in de Raad van State laten we ons adviseren door de gemeenteadvocaat.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G144 Kinderdorp Neerbosch

1. Kerninformatie

Sinds eind 2021 valt het project in zijn geheel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze planexploitatie bevat de kosten voor de aankoop, de plankosten (zoals de interne inzet en de bestemmingsplanherziening), de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de opbrengsten die voortkomen uit de verkoop van kavels, woningen, bedrijventerrein en diverse losse percelen. In het afgelopen jaar is een participatieproces gestart om de buurt/omgeving te betrekken bij de planvorming en te onderzoeken in hoeverre invulling gegeven kan worden aan beleidsdoelstellingen. Dit proces zal resulteren in een ambitiedocument. De nadere planuitwerking wordt gekenmerkt door een interactief proces van rekenen en tekenen. Daarbij is het (financieel) uitgangspunt dat een kostenneutraal resultaat overeind blijft.

Verwachte oplevering project : 2024
Afsluiting planexploitatie : 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	20 (minimaal)
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	8.069 m2 (minimaal)
Openbare ruimte	3,4 ha
Opp. plangebied	24,6 ha
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Begin 2022 is het traject van de aankoop van Plegt Vos afgerond. Vervolgens zijn we zowel een intern als extern (participatie omgeving) proces opgestart om tot een nadere uitwerking van de plannen te komen. Dit proces zal resulteren in een ambitiedocument. Het ambitiedocument zal naar verwachting in het eerste halfjaar van 2023 gereed zijn. Daaropvolgend zal een bestemmings- of omgevingsplan in procedure worden gebracht (afhankelijk van het moment waarop de nieuwe Omgevingswet van toepassing is).

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	3.043.000	3.047.000	Verkopen	7.394.000	7.441.000
Civiel	3.031.000	3.040.000	Overige (bijdragen / huur)	47.000	53.000
Plankosten incl. VTU	1.231.000	1.336.000			
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	57.000	98.000			
Totale kosten	**7.362.000**	**7.521.000**	**Totale opbrengsten**	**7.441.000**	**7.494.000**
Gerealiseerd tot datum	**1.991.000**	**4.535.000**	Gerealiseerd tot datum	**655.000**	**1.114.000**
Gerealiseerd in periode	**279.000**	**2.544.000**	Gerealiseerd in periode	**375.000**	**459.000**
Nog te realiseren	**5.370.000**	**2.986.000**	**Nog te realiseren**	**6.786.000**	**6.380.000**

Prognose eindresultaat per 01-10-2021 € 78.000,- Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-10-2022 € 29.000,- Nadelig

Toelichting verschillen

In de plankosten is een toename van ca. € 106.000 vanwege langere doorlooptijd en actualisering van de interne plankosten. Aan de opbrengstenkant is ca. € 50.000 toegevoegd als opbrengst van de locatie “Nextbrinkies”. Gemeentebreed zijn de kostenramingen geactualiseerd. Een stevige indexering van de budgetten leidt tot een reductie van het resultaat.

De kosten die gemaakt moeten worden voor het bouw- en woonrijp maken van de aan te kopen percelen, en tevens de percelen die al onderdeel waren van de overeenkomst, zijn verwerkt in de nieuwe planexploitatie. Er is budget gereserveerd voor diverse saneringen en het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Diverse onderdelen, zoals de ontsluiting van het toekomstige bedrijfskavel, zijn nader uitgewerkt en de geraamde kosten maken onderdeel uit van de planexploitatie. Aangezien de gemeentelijke organisatie ook verantwoordelijk wordt voor de verder planuitwerking en begeleiding is het plankosten budget verhoogd. In de komende periode worden de plannen nader uitgewerkt. De beschikbare budgetten bieden, binnen kaders, de ruimte om nadere afwegingen te maken.
In de vigerende planexploitatie werd rekening gehouden met de verkoop van diverse percelen (naast de opbrengst van diverse kavels / woningen ook de opbrengst uit verkoop van kavels voor bedrijventerrein en zorgvastgoed). De huidige exploitatie is gebaseerd op de opbrengst van deze percelen met als uitgangspunt de eerder beoogde bestemmingsplanwijziging.
Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch voor de gemeente minimaal neutraal moet verlopen. De voorliggende grondexploitatie sluit op een saldo van ca € 30.000 negatief. Afhankelijk van de verdere planuitwerking en te maken afwegingen zal dit resultaat nog wijzigen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen	14 stuks	0 stuks	5 stuks
Bedrijventerrein	0 m^2	0 m^2	0 m^2

Toelichting uitgifte cijfers
De planvorming (bestemmingsplan is nog niet in procedure gebracht) is mede door de nadere uitwerking van het ambitiedocument (inclusief het participatietraject) vertraagd. De beoogde afzet was mede gebaseerd op een gewijzigd bestemmingsplan. De diverse aantallen zijn verschoven naar 2023 en 2024. Het afgelopen jaar is niets verkocht. Voor 2023 wordt voornamelijk ingezet op de verkoop van enkele percelen zonder dat de functie

gewijzigd word. Denk daarbij aan enkele weilanden en een bosperceel. In 2024 moet het beoogde programma (woningbouw en bedrijfsterrein) verkocht worden.

5. Risico(beheersing)

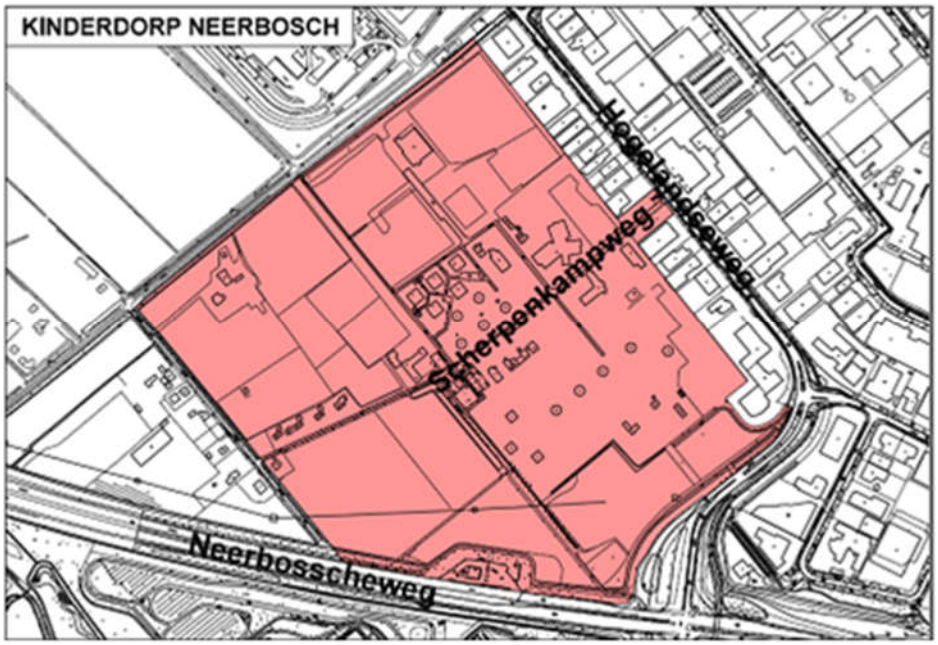
De voorbereiding en vaststelling van het beoogde bestemmingsplan loopt al enige tijd. De beoogde waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat de betreffende woningen / kavels verkocht kunnen worden. De vernieuwde planontwikkeling is er, mede, op gericht om het oorspronkelijk resultaat overeind te houden. De ruimte die beschikbaar is voor ontwikkelingen is in beeld gebracht waarbij er sprake is van diverse hindercontouren. De daadwerkelijke uitwerking zal hierdoor mogelijk ingeperkt worden. De komende periode zal in het teken staan van een constante afweging tussen de beschikbare middelen, de beoogde functies (gebouwd en in de openbare ruimte) en de ruimtelijke kwaliteit.

Het kinderdorp kan rekenen op een stevige renovatie van de openbare ruimte. Deze middelen zijn door de gemeenteraad ter beschikking gesteld en drukken niet op de budgetten van de voorliggende exploitatie. De betreffende investeringen zullen uiteraard bijdragen aan het gebruik en de algehele beleving.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 28.451 ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G145 Dorpsstraat 92-118

1. Kerninformatie

Een aantal percelen van de voormalige strategische gronden nabij de Dorpsstraat is 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
Ontwikkelaar extern	particulieren

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar is bekeken of er op de hoek Dorpstraat-Neerbossche weg een ontwikkeling mogelijk is samen met het naastgelegen (private) perceel. Dit heeft niet geleid tot een haalbaar initiatief. Eind 2022 /begin 2023 pakken we de herontwikkeling van ons perceel op.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	869.000	887.000	Verkopen	2.154.000	2.440.000
Bouw- en woonrijpmaken	993.000	1.183.000	Overige opbrengsten	1.044.000	1.044.000
Plankosten	727.000	727.000			
Rente en kostenstijging	62.000	60.000			
Totale kosten	**2.651.000**	**2.857.000**	**Totale opbrengsten**	**3.198.000**	**3.484.000**
Gerealiseerd tot datum	1.425.000	1.496.000	Gerealiseerd tot datum	1.044.000	1.044.000
Gerealiseerd in periode	22.000	71.000	Gerealiseerd in periode	2.000	0
Nog te realiseren	1.226.000	1.361.000	Nog te realiseren	2.154.000	2.440.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 547.000,-	Voordelig*
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€ 627.000,-	Voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2019 € 45.000,- en eind 2021 € 45.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Een hogere opbrengstprognose op basis van een externe taxatie, indexering van de kosten Bouw- en woonrijpmaken, een administratieve correctie verwervingen en een gewijzigde parameter kostenstijging geven per saldo een verbetering van het resultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Uitgegeven in 2022	Uitgifte in 2023
Woningen	0 stuks	5 stuks

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
Ontwikkelaar extern	Klok Bouwontwikkeling

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De oplevering en overdracht van de OR is voorzien eind 2022. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	1.259.000	1.259.000
Plankosten	455.0000	383.000			
Overige; bijdr aanleg OR	100.000	130.000			
Rente en kostenstijging	4.000	1.000			
Totale kosten	**559.000**	**514.000**	**Totale opbrengsten**	**1.259.000**	**1.259.000**
Gerealiseerd tot datum	337.000	348.000	Gerealiseerd tot datum	1.259.000	1.259.000
Gerealiseerd in periode	94.000	11.000	Gerealiseerd in periode	1.073.000	1.073.000
Nog te realiseren	222.000	166.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	700.000,-	Voordelig*
Definitief eindresultaat per 01-01-2023	€	745.000,-	Voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2021 € 420.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Door het afsluiten van de planexploitatie zijn stelposten 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

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 is 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 2023

2. Projectgegevens

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

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het herziene bestemmingsplan is in 2021 gereedgekomen. Hierop loopt nog een beroepprocedure. In het traject is vroegtijdig met bewoners gesproken waarna het plan door de ontwikkelaar/eigenaar flink is aangepast conform de wensen van bewoners. Desondanks bleef een aantal omwonenden kritisch en volgde in 2021 een gerechtelijke bezwaarprocedure tegen het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot extra plankosten.

De Raad van State heeft inmiddels alle beroepen voorlopig afgewezen (een bodemprocedure loopt nog op het moment van dit schrijven). Hierdoor heeft de ontwikkelaar/eigenaar een start kunnen maken met de bouw op het braakliggende terrein.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Plankosten incl. VTU	133.0000	154.000	Bijdrage ontwikkelaar	133.000	137.000
Overige	0	0	Overige	0	17.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**133.000**	**154.000**	**Totale opbrengsten**	**133.000**	**154.000**
Gerealiseerd tot datum	117.000	142.000	Gerealiseerd tot datum	50.000	154.000
Gerealiseerd in periode	50.000	25.000	Gerealiseerd in periode	35.000	104.000
Nog te realiseren	16.000	12.000	Nog te realiseren	83.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. De plankosten zijn gestegen door de moeizame planologische procedure. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over een bijdrage voor de extra plankosten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

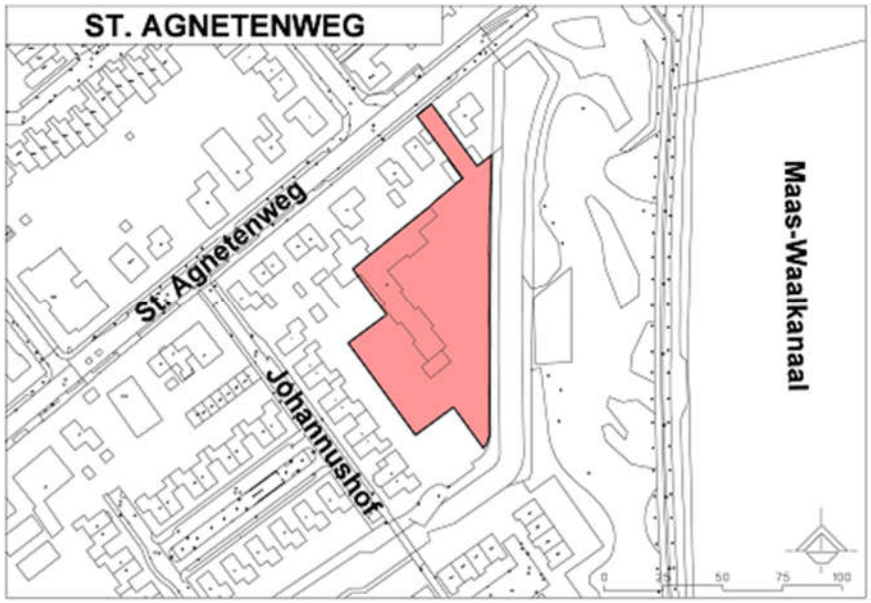
5. Risico(beheersing)

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 planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	50 woningen/wooneenheden (appartementen)
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	2.669 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Claver Real Estate III BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De planexploitatie wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
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	113.000	119.000	Gerealiseerd tot datum	59.000	119.000
Gerealiseerd in periode	45.000	6.000	Gerealiseerd in periode	0	60.000
Nog te realiseren	6.000	0	Nog te realiseren	60.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Definitief eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

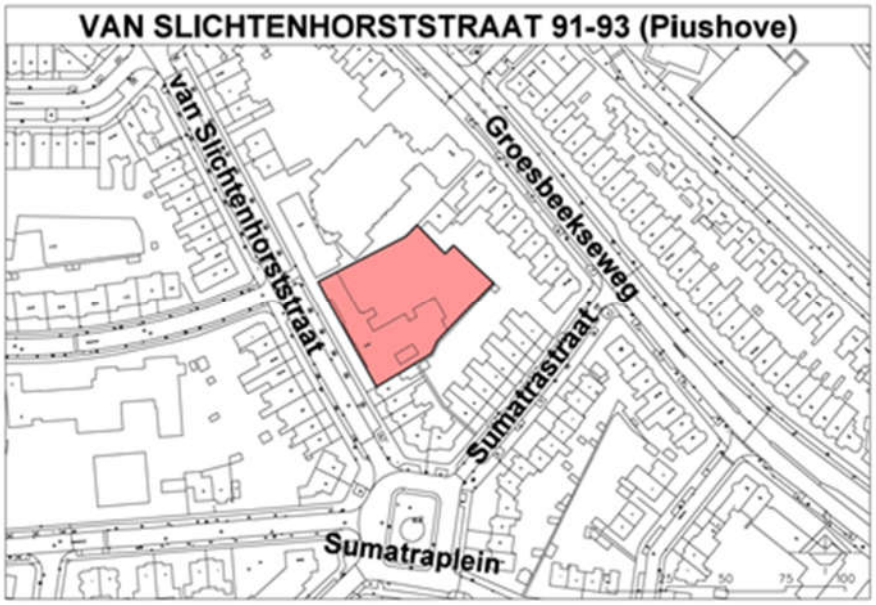
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G150 Steltsestraat kassen

1. Kerninformatie

De locatie aan de Steltsestraat is een voormalige kassenlocatie. Op deze locatie worden circa 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 worden na afronding van het plan teruggeleverd aan de gemeente. In januari 2021 is de anterieure overeenkomst getekend.

Planexploitatie vastgesteld: 26 januari 2021 (Collegebesluit 4.11), omzet: € 155.807,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2023.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

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.
Openbare ruimte	Conform inrichtingstekening.
Opp. plangebied	Ca. 15.204 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Molenberg Investment B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer opnieuw naar het stedenbouwkundig plan gekeken en is tot een ander verbeterd ontwerp gekomen, binnen de door de gemeente gestelde kaders. Er is sprake van een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig welke in 2023 zal worden opgepakt. De initiatiefnemer is bezig met het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken voor het bestemmingsplan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Plankosten incl. VTU	160.000	160.000	Bijdrage ontwikkelaar	156.000	156.000
Overige	0	0	Overige	6.000	6.000
Rente en kostenstijging	2.000	2.000			
Totale kosten	**162.000**	**162.000**	**Totale opbrengsten**	**162.000**	**162.000**
Gerealiseerd tot datum	49.000	53.000	Gerealiseerd tot datum	58.000	58.000
Gerealiseerd in periode	49.000	4.000	Gerealiseerd in periode	58.000	0
Nog te realiseren	113.000	109.000	Nog te realiseren	104.000	104.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G151 Oosterhoutsedijk 48 Wijers

1. Kerninformatie

Woningbouwontwikkeling en realisatie watersportaccommodatie en drijvend botenhuis op de locatie Oosterhoutsedijk 48. Naast een watersportaccommodatie en botenhuis zijn op deze locatie 17 woningen gepland. De wegen en openbaar toegankelijk groen worden na afronding van het plan geleverd aan de gemeente. In juni 2021 is de anterieure overeenkomst getekend.

Planexploitatie vastgesteld: 1 juni 2021 (Collegebesluit 4.4), omzet: € 120.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering: 31-12-2022.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Totaal 17 grondgebonden koopwoningen.
Parkeren	Conform de gemeentelijke parkeernormen zoals uitgewerkt op de inrichtingstekening.
Bedrijvigheid	Een watersportaccommodatie en een Drijvend botenhuis op de Spiegelwaal
Openbare ruimte	1.588 m2
Opp. plangebied	Ca. 9.468m2
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Daverveld Reuvers Projectontwikkeling B.V. en Roeivereniging De Waal

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De werkzaamheden voor de bestemmingsplanwijziging, de zienswijzen en vaststelling door de gemeenteraad, zullen in 2023 worden afgerond. Hierna kan de laatste exploitatietermijn worden afgerekend en de exploitatie worden afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Plankosten incl. VTU	119.000	119.000	Bijdrage ontwikkelaar	120.000	120.000
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	1.000	1.000			
Totale kosten	**120.000**	**120.000**	**Totale opbrengsten**	**120.000**	**120.000**
Gerealiseerd tot datum	1.000	24.000	Gerealiseerd tot datum	60.000	60.000
Gerealiseerd in periode	1.000	23.000	Gerealiseerd in periode	60.000	0
Nog te realiseren	119.000	96.000	Nog te realiseren	60.000	60.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

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

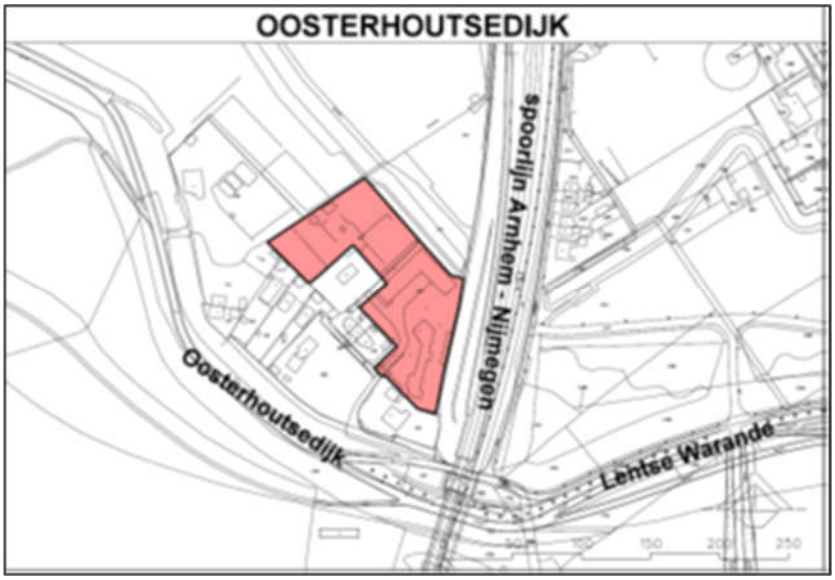
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G152 Krayenhofflaan 10 Boterfabriek

1. Kerninformatie

Integrale binnenstedelijke herontwikkeling. Combinatie van gronden derden en Gemeente. Ontwikkeling van wooneenheden en behoud van het gebouw van de voormalige Batava Boterfabriek (beeldbepalend object).
Op basis van de door de externe partij ondertekende overeenkomst (4 mei 2021) is de planexploitatie opgesteld.

Vaststelling planexploitatie: 08 juni 2021, omzet: € 1.250.000, resultaat: € 299.000,- (voordelig).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100-110 woningen / appartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	8.852 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Plegt Vos/ MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Medio 2021 is een anterieure overeenkomst afgesloten om de herontwikkeling (9 grondgebonden woningen en 105-106 appartementen) mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is in november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De noodzakelijke bodemsanering (onder archeologische- en NGE-begeleiding) is in een afrondende fase.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	0	0	Verkopen	1.000.000	1.000.000
Bouw- & woonrijpmaken	601.000	628.000	Bijdrage ontwikkelaar	250.000	250.000
Plankosten incl. VTU	337.000	372.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	13.000	10.000			
Totale kosten	**951.000**	**1.010.000**	**Totale opbrengsten**	**1.250.000**	**1.250.000**
Gerealiseerd tot datum	**104.000**	**243.000**	Gerealiseerd tot datum	**98.000**	**99.000**
Gerealiseerd in periode	**104.000**	**78.000**	Gerealiseerd in periode	**98.000**	**1.000**
Nog te realiseren	**847.000**	**767.000**	**Nog te realiseren**	**1.152.000**	**1.151.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 299.000,- Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 240.000,- Voordelig

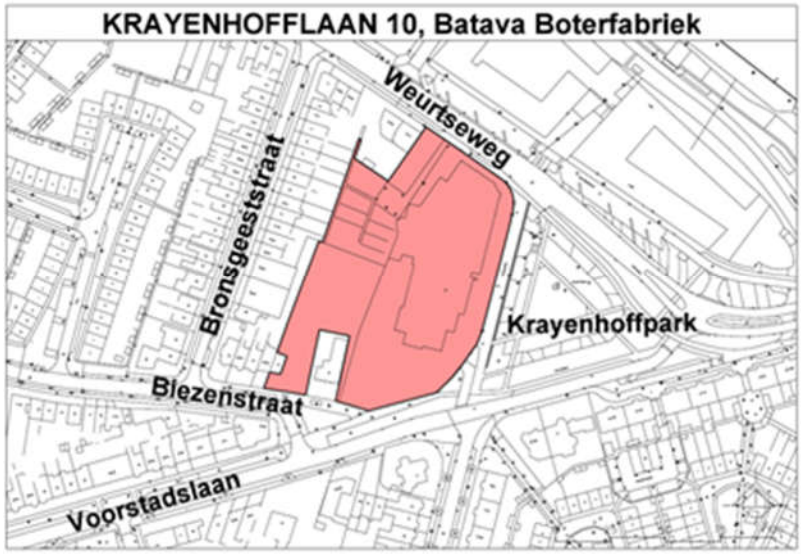
5. Risico(beheersing)

NGE, archeologie en sanering. Een risico dient zich aan als daadwerkelijk archeologisch waardevolle elementen worden aangetroffen die onderzocht of geconserveerd moeten worden. De sanering is nagenoeg afgerond en er zijn tot zoverre geen belangwekkende archeologische elementen aangetroffen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





Sloopwerkzaamheden

G153 Berg en Dalseweg 79-81 Canisius

1. Kerninformatie

Aan de Berg en Dalseweg 79-81 in Nijmegen staat het rijksmonument Canisius College. In de jaren tachtig zijn achterliggende aanbouwen gesloopt en zijn de sportvelden die bij het opleidingsinstituut hoorden bebouwd met grondgebonden woningen en urban villa's. In 2019 is het monumentale hoofdgebouw verkocht en heeft de nieuwe eigenaar een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen om het bestaande pand te verbouwen. Om het project te vervolmaken, is het gewenst de abrupte beëindiging aan de achterzijde van het gebouw, die ontstaan is bij de sloop van de achterliggende vleugels in de jaren tachtig, te herstellen. Het plan is opgevat om op twee plekken dit herstel te combineren met een beperkte uitbreiding. Deze beperkte uitbreidingen (Fase 2) passen niet in het vigerende bestemmingsplan en kan alleen via een uitgebreide ruimtelijke afwijkingsprocedure (projectafwijkingsbesluit) vergund worden.

Vaststelling planexploitatie: 14 december 2021, omzet: €54.000,-, resultaat: €0,-
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	15 appartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. Plangebied	5.270 m2
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	Nijmegen Canisiushof B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar is het projectafwijkingsbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Teneinde kostenverhaal te verzekeren is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan.
De uitgebreide ruimtelijke afwijkingsprocedure ten behoeve van de omgevingsvergunning is door de gemeente gerealiseerd en de omgevingsvergunning is dit jaar afgegeven.
Daarmee is het eind van dit project bereikt. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 14-12-2021	Per 01-10-2022		Per 14-12-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	54.067	54.067
Plankosten incl. VTU	53.000	49.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	1.000	0			
Totale kosten	**54.000**	**49.000**	**Totale opbrengsten**	**54.000**	**54.000**
Gerealiseerd tot datum	**0**	**49.000**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**54.000**
Gerealiseerd in periode	**0**	**49.000**	Gerealiseerd in periode	**0**	**54.000**
Nog te realiseren	**54.000**	**3.000**	**Nog te realiseren**	**54.000**	**0**

Prognose eindresultaat per 14-12-2021	€ 0,-	Neutraal
Definitief eindresultaat per 01-10-2022	€ 2.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De post Plankosten incl. VTU is naar beneden bijgesteld doordat er minder capaciteit benodigd was om de ruimtelijke onderbouwing voor het projectafwijkingsbesluit op te stellen. De gereserveerde budgetten kunnen vrijvallen.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G206 Valkhofpark

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de gemeentelijke plankosten met betrekking tot de herbouw van de Donjon op het Valkhof èn 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 (restauratie) van het park.

Vaststelling planexploitatie : 18 september 2013; omvang € 2.275.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2018 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2024

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
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2022 zijn de plannen voor de ambitieuzere restauratie van het Valkhofpark verder uitgewerkt en voorbereid zodat medio 2023 gestart kan worden met de restauratie. Dit heeft langer geduurd dan verwacht. De aanbesteding start begin 2023. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. De provincie Gelderland is halverwege 2022 akkoord gegaan met onze subsidieaanvraag van € 0,5 mln. voor de restauratie van het park (met deze bijdrage was al rekening gehouden). De projectperiode voor de bijdrage RCE is in 2022 verlengd door de vertraagde uitvoering van het restauratieproject.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plan-kosten, Overige en Rente en kostenstijging *	7.513.000	8.109.000	Gemeentelijke bijdrage	4.775.000	5.317.000
			Bijdr muren, evenemen-tenvoorz., kapel & ruïne	1.335.000	1.335.000
			Rijksbijdrage (RCE)	782.000	782.000
			Bijdrage Provincie	0	500.000
			Overig	621.000	175.000
Totale kosten	**7.513.000**	**7.513.000**	**Totale opbrengsten**	**7.513.000**	**8.109.000**
Gerealiseerd tot datum	158.000	643.000	Gerealiseerd tot datum	769.000	1.294.000
Gerealiseerd in periode	78.000	484.000	Gerealiseerd in periode	312.000	525.000
Nog te realiseren	7.355.000	7.467.000	Nog te realiseren	6.744.000	6.815.000

** omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel de totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat van het project is gehandhaafd. Door met name indexatie zijn de kosten gestegen. De opbrengsten konden eveneens worden verhoogd met extra middelen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

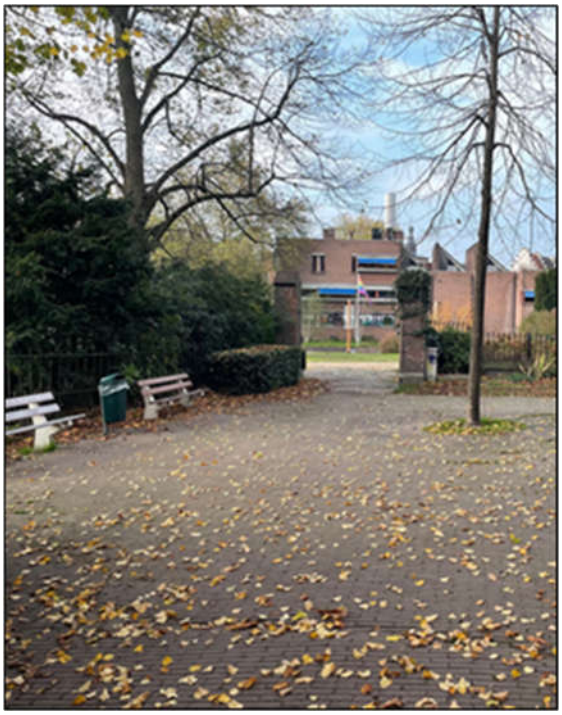
Risico's: hogere uitvoeringskosten / advisering RCE over park en criteria subsidie / archeologie
Beheersmaatregelen: goede (besteks)voorbereiding / nauw overleg RCE over randvoorwaarden, ontwerp en subsidie / archeologisch onderzoek

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied









G218 Nwe Marktstraat 50-52 Vitens Merleyn

1. Kerninformatie

Betreft 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 2024

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
Ontwikkelaar extern	Stichting Doornroosje

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2022 is het participatieproces verder vormgegeven en is de bestemmingsplanprocedure de laatste fase ingegaan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	240.000	240.000	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	58.000	43.000	Gemeentelijke bijdrage	500.000	500.000
Plankosten incl. VTU	200.000	215.000	Overige	0	0
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	2.000	2.000			
Totale kosten	**500.000**	**500.000**	**Totale opbrengsten**	**500.000**	**500.000**
Gerealiseerd tot datum	367.000	434.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	300.000	67.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	133.000	66.000	Nog te realiseren	500.000	500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€ 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

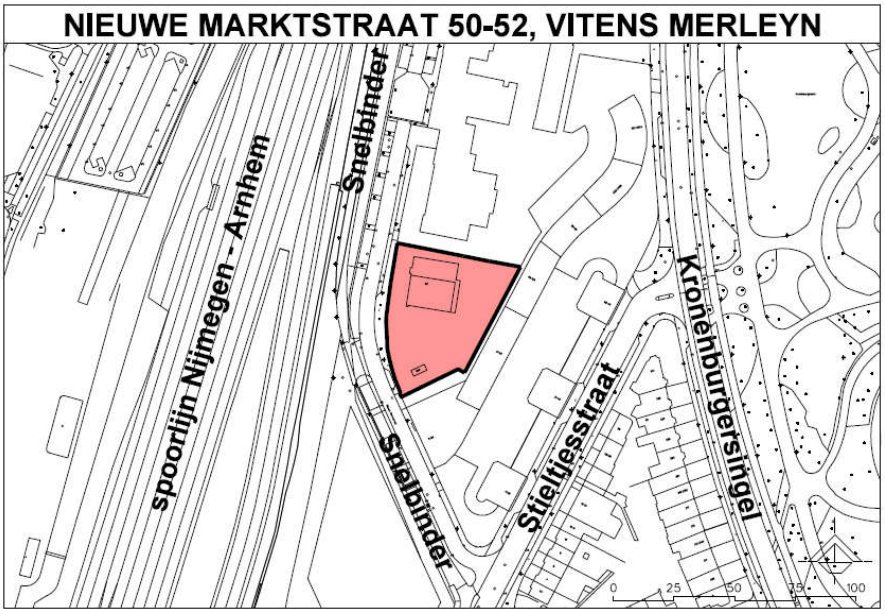
5. Risico(beheersing)

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

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 bewoners-platform 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 was in eigendom van derden (NS) en het pand aan de dr. Jan Berendssstraat is in eigendom van de gemeente.

Planexploitatie vastgesteld: 8 juli 2020 raadsbesluit nr. 55/2020, omzet: € 250.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal), (oorspronkelijke) oplevering: 31-12-2021.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	0
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	M. Boom
Ontwikkelaar extern	NS

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de NS is een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten waardoor de betreffende gronden in 2020 aan het bewonersplatform Bottendaal 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, waarbij:
- de verkoop van het seinhuisje is gepland in 2023/2024;
- de nog te maken verkoop- en beheerkosten gedekt worden uit de verwachte verkoopopbrengsten seinhuisje.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	83.000	83.000	Verkopen	251.000	250.000
Bouw- & woonrijpmaken	29.000	51.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	152.000	189.000	Huuropbrengsten		
Overige	0	0	Overige	15.000	75.000
Rente en kostenstijging	0	2.000			
Totale kosten	**264.000**	**325.000**	**Totale opbrengsten**	**264.000**	**325.000**
Gerealiseerd tot datum	**257.000**	**271.000**	Gerealiseerd tot datum	**249.000**	**249.000**
Gerealiseerd in periode	**129.000**	**14.000**	Gerealiseerd in periode	**-2.000**	**0**
Nog te realiseren	**7.000**	**54.000**	**Nog te realiseren**	**15.000**	**76.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 0,- Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€ 0,- Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale plansaldo is gehandhaafd. De posten bouw- en woonrijpmaken en plankosten zijn geactualiseerd en de verkoopopbrengst voor het seinhuisje (herbestemming) is naar boven bijgesteld.

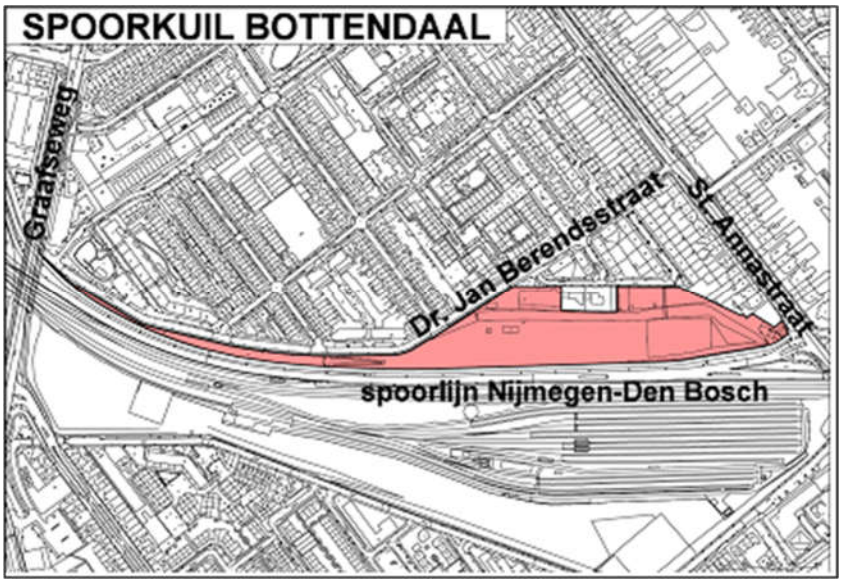
5. Risico(beheersing)

Risico's: verkoop seinhuisje levert minder op.
Beheersmaatregel: voorzichtige verkoopopbrengst en voorbereiden verkooptraject.

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: vaststelling in VGP 1-1-2021; omzet € 2 mln; resultaat: € 0,-.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 7.500 m2
Opp. plangebied	Ca. 7.500 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het najaar van 2021 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Het project is in 2022 afgerond. Omdat de uitvoeringskosten uiteindelijk iets lager uitvallen zijn de gemeentelijke middelen iets naar beneden bijgesteld. De verantwoording van de provinciale subsidie is in 2022 uitgevoerd en afgerond. Enkel het eerder verwijderde kunstwerk Tordoir (op het plein Kelfkensbos) moet nog worden herplaatst.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	0	0	Gemeentelijke bijdr. (inv.)	750.000	700.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.462.000	1.276.000	Bijdragen diverse progr.	315.000	215.000
Plankosten incl. VTU	238.000	263.000	Provinciale subsidie	623.000	623.000
Overige	0	0	Overige opbrengsten	23.000	3.000
Rente en kostenstijging	11.000	2.000			
Totale kosten	**1.711.000**	**1.541.000**	**Totale opbrengsten**	**1.711.000**	**1.541.000**
Gerealiseerd tot datum	265.000	1.508.000	Gerealiseerd tot datum	813.000	991.000
Gerealiseerd in periode	135.000	1.243.000	Gerealiseerd in periode	515.000	178.000
Nog te realiseren	1.892.000	33.000	Nog te realiseren	898.000	550.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€ 0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat kon worden gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

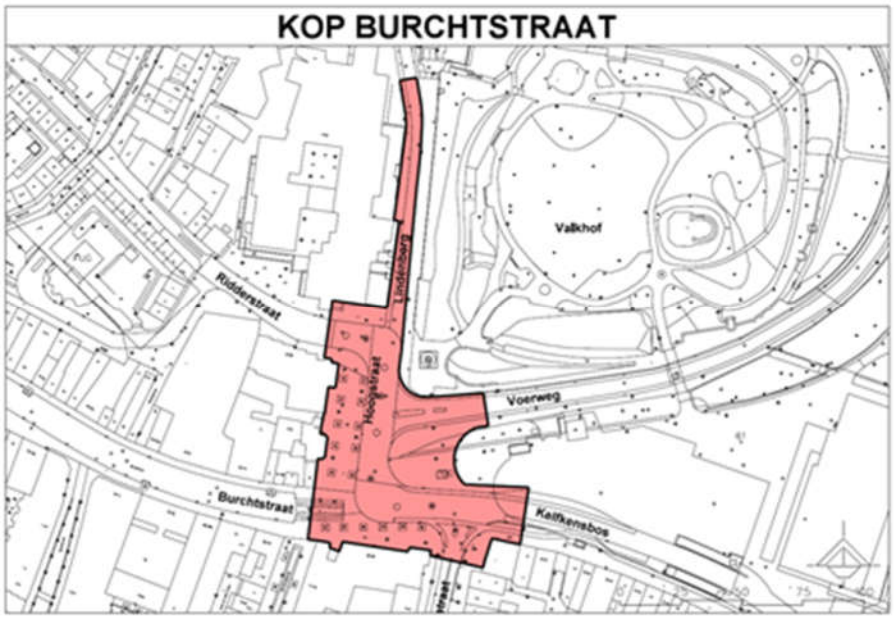
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied









G258 Doddendaal 1

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling op de hoek Doddendaal Plein 1944 (voormalige 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.

Planexploitatie vastgesteld: 10 november 2020 (Collegebesluit 4.21), omzet: € 260.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering: 31-12-2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	136 woningen
Parkeren	Fietsparkeerkelder
Bedrijvigheid	Supermarkt, maximaal 950 m2 VVO
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	1.126 m2
Ontwikkelaar intern	I. van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Dornick BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels in volle gang en het gebouw zal naar verwachting in 2024 worden opgeleverd. De inrichting van de direct omliggende openbare ruimte zal na de bouw plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Plankosten	257.0000	258.000	Bijdrage ontwikkelaar	260.000	260.000
Rente en kostenstijging	3.000	2.000			
Totale kosten	**260.000**	**260.000**	**Totale opbrengsten**	**260.000**	**260.000**
Gerealiseerd tot datum	134.000	145.000	Gerealiseerd tot datum	260.000	260.000
Gerealiseerd in periode	134.000	11.000	Gerealiseerd in periode	260.000	0
Nog te realiseren	126.000	115.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Niet van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

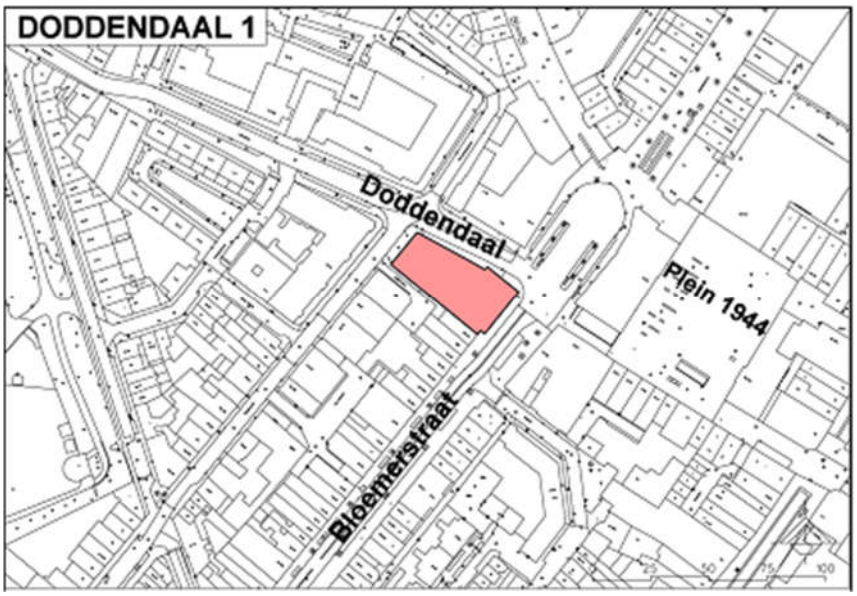
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G259 Kelfkensbos herinrichting omgeving

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de uitvoering van de herinrichting van Kelfkensbos en omgeving, als vervolg op de herinrichting van Kop Burchtstraat. Dit als één van de projecten in het kader van de uitvoering Visie Valkhofkwartier.

Vaststelling planexploitatie: vaststelling in VGP 1-1-2022; omzet circa € 4,9 mln; resultaat: € 0,- (neutraal).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 13.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 13.000 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met investeringskredieten van in totaal € 4,9 mln. werd het project financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld in het VGP-proces.

Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. De verwachting is dat het project – na verdere planuitwerking – medio 2023 wordt aanbesteed en vervolgens kan worden gestart met de uitvoering.

Ten behoeve van het verhelpen van de lekkage van het dak van parkeergarage Kelfkensbos is eerder een investeringskrediet beschikbaar gesteld. Vanuit het voordeel van het combineren van deze werkzaamheden met de herinrichting van het plein, is besloten om het investeringskrediet voor reparatie dak parkeergarage toe te voegen aan de planexploitatie G259 Kelfkensbos.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plan-kosten, Overige en Rente en Kostenstijging *	4.934.000	7.424.000	Gemeentelijke bijdragen (investeringskredieten)	4.900.000	7.390.000
			Overige opbrengsten	34.000	34.000
Totale kosten	**4.934.000**	**7.424.000**	**Totale opbrengsten**	**4.934.000**	**7.424.000**
Gerealiseerd tot datum	0	60.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	60.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	4.934.000	7.364.000	Nog te realiseren	4.934.000	7.424.000

** omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel de totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat kon worden gehandhaafd. Het grootste verschil wordt veroorzaakt doordat de reparatie van het dak van de parkeergarage in de planexploitatie is meegenomen. Hierdoor zijn zowel de kosten als opbrengsten gestegen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Risico's: Hogere uitvoeringskosten (aanbesteding moet nog, ondergrond w.o. dak parkeerkelder is nog onzeker).
Beheersmaatregelen: Nadere onderzoeken en zorgvuldige aanbesteding.

6. Beslispunten

Toevoegen investeringskrediet reparatie dak parkeergarage aan planexploitatie G259 Kelfkensbos.

7. Plangebied



G260 Grote Markt 1-3 vml.V&D

1. Kerninformatie

Transformatie van het voormalige V&D pand aan de Grote Markt. Het pand staat al jarenlang deels leeg. De nieuwe eigenaar wil hier een mix van functies realiseren: winkelen, wonen en werken met een groene daktuin met horecafunctie. Het wordt een autoloos complex met extra fietsparkeerplaatsen. De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol.

Planexploitatie : vastgesteld 13 september 2022 college besluit nr. 3.5, omzet: € 437.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 180 appartementen waarvan 2/3 betaalbaar
Parkeren	Niet van toepassing
Bedrijvigheid	Commerciële dienstverlening, kleinschalige kantoren en horeca
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	4.561 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In september 2022 is een anterieure overeenkomst gesloten om dit plan planologisch mogelijk te maken. We verwachten het ontwerpbestemmingsplan begin 2023 vast te stellen. Daarna kan een ieder zienswijzen indienen. We verwachten voor de zomer 2023 het bestemmingsplan ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Plankosten	0	417.000	Bijdrage ontwikkelaar	0	437.000
Rente en kostenstijging	0	20.000			
Totale kosten	**0**	**437.000**	**Totale opbrengsten**	**0**	**437.000**
Gerealiseerd tot datum	0	0	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	0	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	0	437.000	Nog te realiseren	0	437.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Niet van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

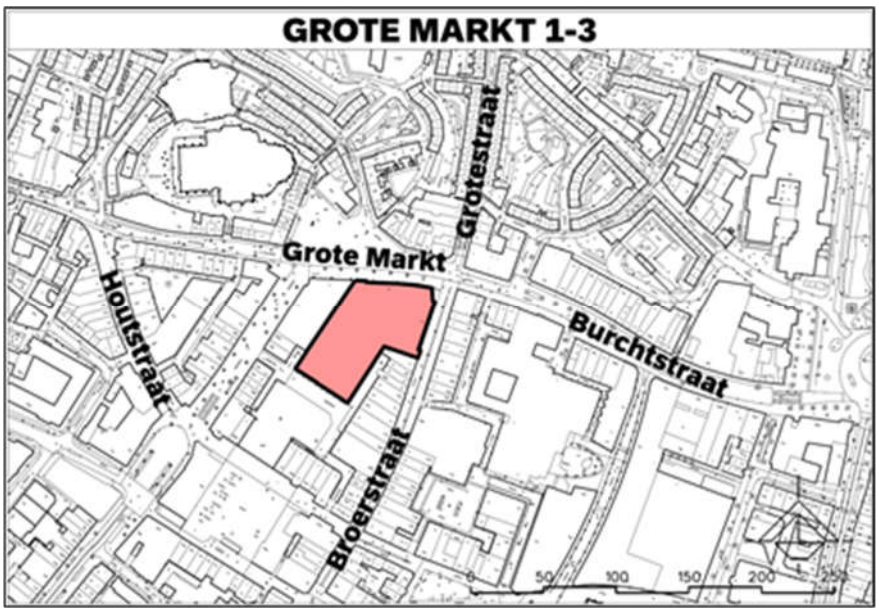
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G246 Stationsgebied

1. Kerninformatie

Het project bestaat uit de volgende vier deelgebieden met ieder zijn eigen afzonderlijke deelexploitaties (zie plankaart aan eind van deze rapportage). De vier deelgebieden zijn:

1) PHS (Programma Hoogfrequent Spoorvervoer) (G226, G250)
2) Centrumkwartier (vastgoedontwikkelingen) (G215, G217, G219, G225)
3) Infra en openbare ruimte centrumzijde (G224)
4) Westerkwartier (G208, G228, G229, G235, G236, G237)

Het Stationsgebied met een totaal oppervlakte van circa 16,7 hectare (exclusief PHS) zal zich de komende 10 jaar stapsgewijs ontwikkelen naar een multimodale mobiliteitshub in het hart van de stad. Met de verwerving van aanzienlijke rijks-en provinciale subsidies is het mogelijk geworden zowel de kwaliteits- als schaalsprong van station en omgeving integraal aan te pakken en kunnen bestaande knelpunten worden opgelost. In combinatie met de realisatie van de nieuwe Westentree en de versnelling van de woningbouw en bijbehorende infrastructuur, is de integrale gebiedsontwikkeling daarmee een feit. En wordt Stationsgebied Nijmegen getransformeerd tot een plek van hoge verblijfskwaliteit waar reizen, wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen.

In het stationsgebied zal in de periode 2023-2030 door publieke en private partijen circa € 900 miljoen worden geïnvesteerd. De gemeentelijke bijdrage en investeringen zoals verwoord in de planexploitatie kent een totale omzet van circa € 234 miljoen en sluit met een tekort van circa € 15,7 miljoen. We spreken bij het stationsgebied van een gebiedsexploitatie. Hierin zitten zowel planexploitaties (zoals de Hezelpoort) als investeringsprojecten (zoals de vijfknoop).

Verwachte oplevering project: 2030
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

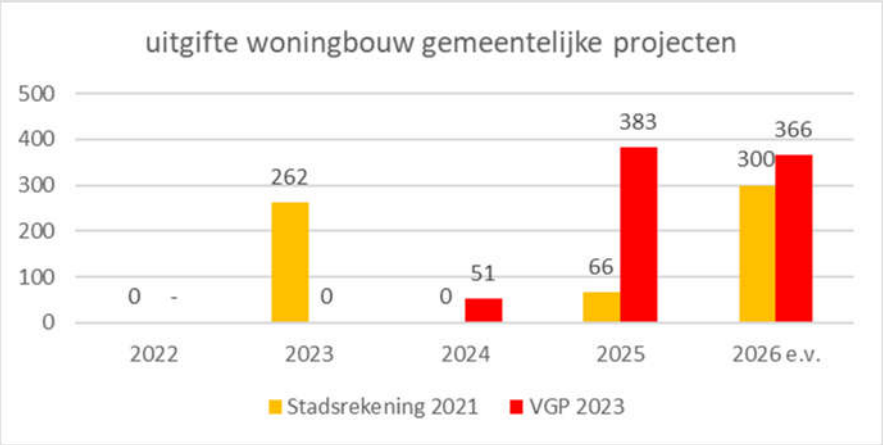
Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkeling derden	Totaal
Woningbouw		**800**	**612**	**1.412**
Sociaal/goedkope huur	st	303	147	450
Middeldure huur	st	142	169	311
Middeldure koop	st	61	0	61
Duur koop/vrije sector	st	294	296	590
Niet woningbouw		**14.025**	**16.808**	**30.833**
Kantoren	m2 bvo	2.635	5.173	7.808
Winkels/horeca	m2 bvo	3.390	2.487	5.877
Bijzondere bebouwing/overig	m2 bvo	8.000	9.148	17.148
Parkeren (gebouwde voorziening)	st	825	359	1.184

Programma	
Woningen	1.412 (zowel gemeentelijke ontwikkelingen als ontwikkelingen van derden)
Parkeren	1.184 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Hezelpoort)
Niet woningbouw	30.833 m2 bvo
Opp. plangebied	Circa 16.7 ha (exclusief PHS)
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
Ontwikkelaar extern	Diverse partners

Onderstaande tabel betreft het programma binnen de **gemeentelijke planexploitatie** verdeeld over de verschillende vastgoedprojecten. Bij gemeentelijke planexploitaties zijn we als gemeente grondeigenaar en verkopen we de grond aan een ontwikkelaar. Bij ontwikkelingen van derden faciliteren we als gemeente.

Programma		Hezelpoort	UWV/Fresia	Westerkwartier Noord (Vissers & P&R)	Belastingkantoor
Woningbouw		**383**	**51**	**192**	**174**
Sociaal/goedkope huur	st	130	51	64	58
Middelduur huur	st	81		32	29
Middelduur koop	st			32	29
Duur koop/vrije sector	st	172		64	58
Niet woningbouw		**1.190**	**1.585**	**9.250**	**2.000**
Kantoren	m^2 bvo	-	835	1.000	800
Winkels/horeca	m^2 bvo	1.190	750	250	1.200
Bijzondere bebouwing/overig	m^2 bvo			8.000	

De volgende grafiek betreft het woningbouwprogramma binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. Binnen twee projecten zien we een vertraging ten opzichte van de Stadsrekening 2021. Uitgifte vindt niet meer plaats in 2023 maar in 2024 (voormalige UWV) en 2025 (Hezelpoort). Daarbij neemt het aantal woningen bij de Hezelpoort toe van 211 naar 383 als gevolg van de aanbesteding.



3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het afgelopen jaar is volop gewerkt aan de verschillende deelgebieden binnen de gebiedsexploitatie. De projectorganisatie heeft daarbij de volgende producten opgeleverd:

- Gunning tender Hezelpoort aan marktpartij;
- In procedure brengen bestemmingsplan en besluitvorming voorkeursvariant Westentree als onderdeel van PHS Nijmegen;
- Afronding realisatie overeenkomst Westentree met Prorail;
- Definitief bestemmingsplan Vijfknoop en selectie marktpartij voor bouwteam en realisatie;
- Sluiten anterieure overeenkomst voor ontwikkeling UWV locatie;
- Oplevering eerste proeve Tussenrapportage Stationsgebied;
- Plan Strategisch omgevingsmanagement plan (Communicatie en participatie) Stationsgebied;
- Faciliterend grondbeleid: begeleiding marktpartijen bij vastgoed ontwikkelingen centrumkwartier, zoals locaties Metterswane, voormalige Chinees restaurant (Woo locatie) aan de VSM singel, Randstad/Talis locatie Keizer Karelplein;
- Onderhandeling met het Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop Belastingkantoor;

- Informeren bewoners en stakeholders over plannen stationsgebied onder meer door het houden van de dag van het Stationsgebied op 22 september 2022;
- Projectplan Centrumzijde BO MIRT;
- Voorlopig ontwerp stationsplein Westentree;
- Succesvolle subsidieaanvraag bij BZK (totaal € 36 mln);
- Inrichten interne en externe bestuurlijke besluitvorming.

Hiermee houden we gelijke tred met de voorliggende planning.

Belangrijke volgende mijlpalen zijn:
- Startbijeenkomst gesprek met de stad over plannen Centrumzijde BO MIRT (vaststellen vraagspecificatie);
- Start bouwteam Vijfknoop en voorbereiding uitvoering;
- Start voorbereiding uitvoering Hezelpoort;
- Koopovereenkomst Belastingkantoor met Rijksvastgoedbedrijf;
- Gemeentelijke toets aanbestedingsdossier PHS en Westentree;
- Opstellen intentieovereenkomst samenwerking P&R locatie met NS Stations;
- Ontwerp bestemmingsplan voormalige UWV locatie, vrijgave voor zienswijzen;
- Verlenen omgevingsvergunning locatie Metterswane en start bouw ;
- Haalbaarheidsstudie energievoorziening stationsgebied 2023;
- Vaststellen BLVC1 kader Stationsgebied en plan van aanpak bouwlogistieke hub;
- Vaststellen ambitiedocument Woo locatie aan de Van Schaeck Mathonsingel;
- Vaststellen projectplan Groene Corridor 2023;
- Vaststellen bestemmingsplan UWV locatie;
- Actualiseren gebiedsvisie Stationsgebied;
- Opstellen 2e Tussenrapportage Stationsgebied als onderdeel van de P&C cyclus.

Toekomstige scope uitbreiding
Daarnaast gaan we in 2023 verder met het opstellen van het Ontwikkelingsperspectief Keizer Karelplein. Dit moet resulteren in het vaststellen van een ambitiedocument voor de Randstad/Talislocatie. Dit is een deelgebied dat nu nog niet tot de scope van de planexploitatie hoort. Mogelijk dat deze locatie in 2023 toegevoegd wordt aan de planexploitatie.

Ook de succesvolle subsidieaanvraag bij BZK kan resulteren in een uitbreiding van de scope in 2023. Van de totale € 36 mln. is € 18 mln. verwerkt in de bestaande planexploitatie. Een groot deel van de subsidie gaat over nieuwe ontwikkelingen die nog geen onderdeel zijn van de scope van de planexploitatie. Denk hierbij aan een voetgangerspassage bij de Hezelpoort en herinrichting van het Keizer Karelplein. Voor deze nieuwe ontwikkelingen wordt momenteel de besluitvorming voorbereid. Dit zal in een aantal gevallen resulteren in een extra investeringslast (cofinanciering) voor de gemeente. Na vaststelling worden deze deelgebieden toegevoegd aan de planexploitatie.

1 In een BLVC-plan zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Stadsrekening	VGP 2023		Stadsrekening	VGP 2023
	per 1-1-2022	per 1-10-2022		per 1-1-2022	per 1-10-2022
Verwerving	13.959.000	14.268.000	Woningbouw	11.829.000	9.610.000
Bouw- en woonrijpmaken	135.682.000	169.546.000	Niet-woningbouw	3.822.000	3.499.000
Investeringsbijdrage gemeente	-32.047.000	-61.843.000	Overige opbrengsten	121.082.000	141.886.000
Plankosten	34.643.000	39.738.000	Opbrengstenstijging	2.084.000	1.422.000
Overige	3.166.000	3.952.000			
Rente en kostenstijging	5.084.000	6.501.000			
Totaal geraamd	**160.487.000**	**172.162.000**	**Totaal geraamd**	**138.817.000**	**156.417.000**
Gerealiseerd tot datum	16.685.000	19.135.000	Gerealiseerd tot datum	8.083.000	9.836.000
Gerealiseerd in periode		2.450.000	Gerealiseerd in periode		1.753.000
Nog te realiseren	**143.802.000**	**153.027.000**	**Nog te realiseren**	**130.734.000**	**146.581.000**

Prognose VGP einddatum 2030	€ 15.744.000	Nadelig
Prognose VGP netto contante waarde 1-1-2023	€ 13.438.000	Nadelig
Prognose Stadsrekening 2021 (ncw) 1-1-2023	€ 7.614.000	Nadelig
Verschil in netto contante waarde	€ 5.824.000	Nadelig

In bovenstaand tabel wordt de planexploitatie in het VGP 2023 vergeleken met de Stadsrekening 2022. Het tekort van de planexploitatie bedraagt € 13,4 mln.. Na aftrek van de bestaande voorziening van € 7,6 mln. resteert een tekort van circa € 5,8 mln. op netto contante waarde 1-1-2023 bij dit VGP. De planexploitatie kent een looptijd van 9 jaar. Het totaal van de diverse deelgebieden kent een totale investeringsomvang van € 234 miljoen3. Dit is fors meer dan vorig jaar. De volgende drie deelprojecten kennen een belangrijke mutatie bij dit VGP:

1) Hezelpoort: de grootste mutatie komt door de herziening van de Hezelpoort op basis van een succesvolle tender. Dit resulteert in een aanvullend tekort van € 5,1 mln. netto contant waarde per 1-1-2023 (€ 6,0 mln. eindwaarde). De gemeenteraad heeft hierover een separaat besluit genomen (30-11-2022) en dit is verwerkt in dit VGP.
2) Westentree: het investeringsvolume is fors hoger geworden. De scope van de Westentree is namelijk uitgebreid naar een voorkeursvariant en de stichtingskosten zijn toegenomen van circa € 12,5 miljoen naar circa € 37,5 miljoen. Daarnaast zijn er ook meerkosten aan de ontsluiting via de Fresiastraat. Op 27 september 2022 is over de vaststelling van de realisatieovereenkomst een raadsinformatiebrief naar de raad gestuurd. Naast de investeringen is ook de dekking toegenomen. In de Begroting 2023 – 2026 is een aanvullend krediet opgenomen van € 6,5 mln. Daarnaast is er € 16 mln. aan Rijksbijdragen aan de grex toegevoegd (Mobiliteitssubsidie). Daarmee is de ontwikkeling nagenoeg sluitend. Dit is verwerkt in dit VGP.
3) Infra Westerkwartier: in oktober 2022 heeft het college een besluit genomen tot vaststelling van het schetsontwerp vijfknoop en aanpassing verkeersstructuur Westerkwartier. Dit besluit leidt tot hogere investeringen voor bestaande scope (vijfknoop en fietsroutes Krayenhofflaan/Koninginnelaan). Daarnaast is er sprake van uitbreiding van de scope (herinrichting Kauwstraat, herinrichting driehoek 1e Oude Heselaan en belijning Tunnelweg); zie hiervoor punt 7. Plankaart. Deze extra investeringen voor

2 Normaal wordt vergeleken met het vorige VGP. De voorziening en het krediet zijn echter aangepast in de Stadsrekening 2021. Daarom wordt hier gekozen voor een vergelijking met de Stadsrekening

3 Inclusief de correctie van de gemeentelijke investeringsbijdrage

bestaande alsmede uitbreiding scope worden gedekt door extra middelen uit het Mobiliteitsfonds die toegezegd zijn door het ministerie van BZK.

In de volgende tabel staat een verdere onderbouwing van de mutaties per deelproject. Deze mutaties worden, buiten de hierboven beschreven majeure wijzigingen, veelal veroorzaakt door een hogere toekomstige kostenstijging en een bijgestelde plankostenraming.

Overzicht verschillen per deelproject (eindwaarde)

				verschil	
	stadsrek.	**1-10-2022**	**Verschil**	**planexpl.**	**infra**
1) PHS					
G250 PHS Progr.Hoogfr.Spoor	988.000	976.000	-12.000	-12.000	
G226 SW entree Westzijde BOK	-	20.000	20.000		20.000
2) Centrumkwartier (vastgoed)					
G215 Stationsplein 13, Metterswane	-	-	-	-	
G217 VSM Singel (Woo)	-1.000	-	1.000	1.000	
G219 Stieltjesstraat 2, belastingkantoor	1.823.000	2.059.000	236.000	236.000	
G225 Verbindingsweg	-	41.000	41.000		41.000
3) Infra en openbare ruimte centrumzijde					
G224 bustation, stationsgebouw en -plein, ondergrondse fietsenstalling, verdiepte fietsroute	-	-	-		-
4) Westerkwartier					
G208 Herontwikkeling Hezelpoort	2.150.000	8.180.000	6.030.000	6.030.000	
G228 Infra Westerkwartier	-	47.000	47.000		47.000
G229 Groene corridor Zuid	-	96.000	96.000		96.000
G230 Westerkwartier	287.000	-	-287.000	-287.000	
G235 Fresiastraat/Konninginnelaan vml UWV	8.000	360.000	352.000	352.000	
G236 gemeentekavel Fresiastraat	35.000	150.000	115.000	115.000	
G237 Westerkwartier Noord (Visser en P&R)	3.632.000	3.640.000	8.000	8.000	
5) G246 Algemeen	-	176.000	176.000		176.000
Totaal eindwaarde	8.922.000	15.745.000	6.823.000	6.443.000	380.000
Totaal NCW 1-1-2023	7.615.000	13.438.000	5.823.000	5.499.000	

Binnen de deelprojecten maken we onderscheid tussen planexploitaties en investeringsprojecten. Investeringsprojecten zijn bijvoorbeeld de Infra en openbare ruimte centrumzijde of de Westentree. Deze worden ook wel aangeduid als Materiële vaste activa (MVA). Een belangrijk investeringsproject is deelgebied “Infra en openbare ruimte centrumzijde”. Dit is de uitwerking van de BO Mirt afspraken uit 2020 en kent met circa € 114 mln. de hoogste investeringssom. Dit deelgebied kent geen mutatie van het eindresultaat bij deze actualisatie. Het additionele tekort op alle investeringsprojecten bedraagt circa € 0,4 mln. op eindwaarde. Het bestaande krediet wordt hiermee opgehoogd. Het additionele tekort op de planexploitaties bedraagt circa € 5,5 mln. op prijspeil 1-1-2023. De bestaande voorziening (€ 7,6 mln.) wordt hiermee opgehoogd.

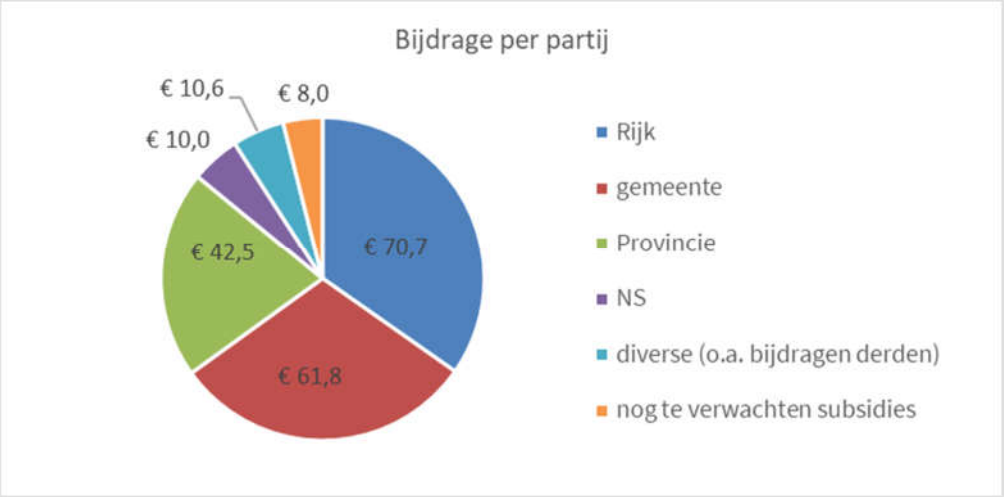
1. Overige opbrengsten & gemeentelijke investeringsbijdrage

De grootste dekkingspost bestaat uit “overige opbrengsten”, deze bedraagt circa € 142 mln. Het gaat met name om eerder toegekende subsidies zoals BO-Mirt middelen (2020), WBI (2020) en mobiliteitsgelden (2022). Daarnaast staan aan de kostenkant de nog te realiseren gemeentelijke investeringbijdrage verantwoord van € 62 mln.. In de volgende tabel worden de “overige opbrengsten” onderbouwd.

Onderbouwing overige opbrengsten			
Woningbouwimpuls BZK 1e tranche	€	5.000.000	= 6,5 mln. + 3,5 mln. dekking gemeente = 10 mln. WBI
Steengoed Benutten Stationsgebied	€	1.500.000	
BO Mirt Provincie	€	35.000.000	= 88 mln. + 20,5 mln. gemeente = 108 mln.
BO Mirt I&W	€	43.000.000	
BO Mirt NS	€	10.000.000	
Entree westzijde I&W (fietsparkeren)	€	4.708.000	
Provincie entree westzijde	€	6.000.000	
Nog te verwachte subsidies	€	8.022.000	
Diversen	€	10.626.000	
Mobiliteitssubsidie 2022	€	18.030.000	
	€	123.856.000	

Ten opzichte van de vorige grex nemen de “overige opbrengsten” met circa € 19 mln. toe. Dat wordt bijna geheel veroorzaakt door de Mobiliteitssubsidie die we krijgen voor de projecten die nu al onderdeel zijn van de scope van deze planexploitatie (Westentree en vijfknoop). Er is ook subsidie aangevraagd voor projecten die nog niet tot de scope behoren (zoals doorgang Hezelpoort, Keizer Karelplein), hiervoor zal separate besluitvorming voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Verschillende partijen leveren een bijdrage. Als we de bijdrage per partij bekijken dan leveren het Rijk, de provincie en gemeente Nijmegen de grootste bijdrage. Bovenop de ingerekende bijdrage van de gemeente (€ 61,8 mln.) dekt de gemeente ook het tekort van de planexploitatie af van circa € 13,4 mln.(NCW 1-1-2023). In de volgende figuur staat de verdeling per partij nader weergegeven van de “overige opbrengsten” en de gemeentelijke kredieten zoals opgenomen in de planexploitatie.



Opgenomen subsidieverwachting

Gelet op de status van het Stationsgebied als één van de preferente locaties op de NOVI agenda vinden we het realistisch om een subsidieverwachting op te nemen. De totale subsidieverwachting is € 8 mln.. In de risicoanalyse is geanticipeerd op het eventuele niet volledig binnenhalen van deze subsidies.

Gemeentelijke dekkingsmiddelen

In totaal zijn er circa € 61,8 mln. gemeentelijke dekkingsmiddelen ingerekend (zowel gerealiseerd als nog te realiseren). In de Stadsbegroting 2023 - 2026 zijn er extra dekkingsmiddelen opgenomen voor het Stationsgebied van circa € 15 mln.. Deze hebben betrekking op de Westentree en de extreme kostenstijgingen in 2022. Daarbij is in de Stadsrekening 2021 een aanvullend krediet gevormd van € 12,7 mln.. Dit heeft te maken met een administratieve wijziging na overleg met de accountant over de splitsing in planexploitatie en infrastructurele

onderdelen. Hier staat tegenover dat de reeds gevormde voorziening lager werd. In de volgende tabel staat de volledige onderbouwing van opgenomen gemeentelijke dekkingsmiddelen.

Gemeentelijke kredieten in planexploitatie			
Resterend bedrag krediet stationsplein	€	2.174.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	2.500.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	3.000.000	Zomernota 2017
Dekking parkeergarage	€	10.238.000	Gekoppeld aan parkeervoorziening
Spoorzone Oost	€	10.500.000	Stadsbegroting 2019 - 2022
fietsstraat Koninginnelaan - Krayenhofflaan	€	1.450.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
WBI (cofinanciering aandeel gemeente)	€	3.500.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP)	€	900.000	Stadsbegroting 2022 - 2025
Omzetten voorziening naar krediet	€	12.700.000	Stadsrekening 2021
Westentree voorkeursvariant	€	6.500.000	Stadsbegroting 2023 - 2026
Kostenstijging 2022	€	8.380.000	Stadsbegroting 2023 - 2026
	€	61.842.000	

5. Risico(beheersing)

Onderdeel van de planexploitatie is de risicoanalyse. Hiervoor is, net als bij de planexploitatie Winkelsteeg, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep een Monte Carlo risico analyse opgesteld. Hierbij zijn zo reëel mogelijk de financiële risico's in beeld gebracht en geprijsd. Vervolgens wordt door middel van de Monte Carlo systematiek op basis van 25.000 simulaties de bandbreedte van het projectresultaat bepaald. Op deze wijze is getracht het financiële beeld solide te houden ook voor de toekomst.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 46,3 mln. Dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Begroting 2023-2026 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 40,4 mln. Deze toename wordt verklaart door macro-economische ontwikkelingen. De rente stijgt, we zien een sterke kostenstijgingen en de verkoopprijzen van woningen staan onder druk. Deze negatieve effecten wegen helaas zwaarder dan een aantal positieve effecten. Zo zorgt de duidelijkheid binnen een aantal projecten tot een kleiner risicoprofiel. Zo hebben we meer duidelijkheid gekregen door het tekenen van een realisatieovereenkomst voor de Westentree en de gunning van de Hezelpoort.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

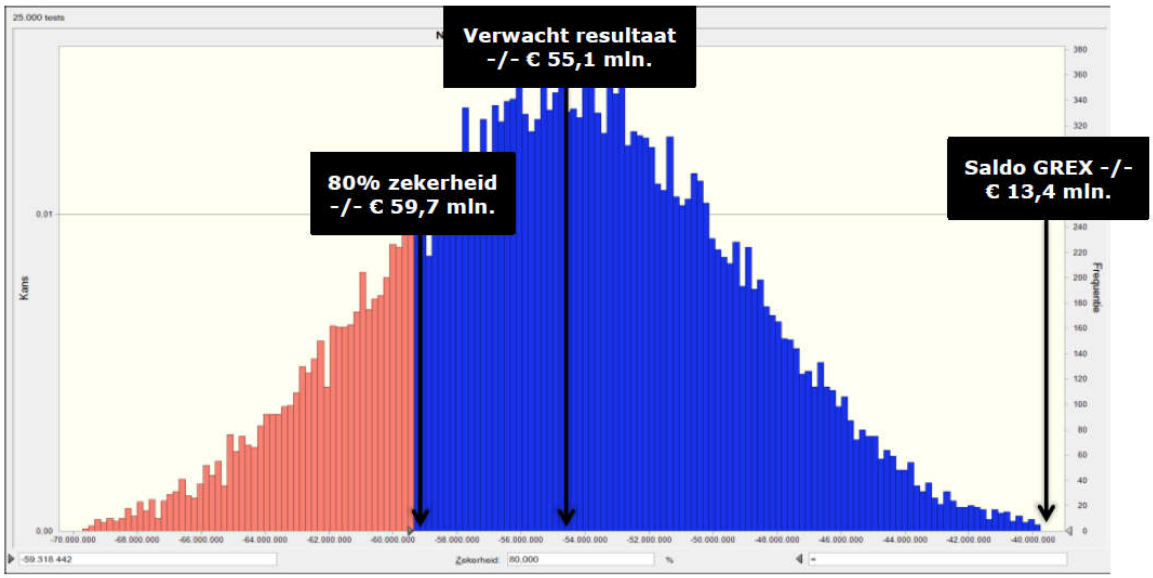
1. Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT;
2. Parameters; onzekerheid door stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten
3. Vertraging project; het project wordt niet binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd;
4. Uitwerking van diverse ontwikkellocaties. Denk aan onzekerheden over de ondergrond (sanering, archeologie) of uitwerking/grondopbrengsten (bijvoorbeeld UWV);
5. Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting die in de praktijk kan tegenvallen.

Wij hanteren hierbij de volgende beheersmaatregelen:

1. BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.
2. Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
3. Vertraging; continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;
4. Uitwerking ontwikkellocaties: vertaling onzekerheden in verhoging risicoprofiel, bij tegenvallende resultaten kijken naar optimalisatiemogelijkheden;
5. Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de planexploitatie inrichten van een team subsidieverwerving en lobby, zorgen voor een helder langjarig consistent verhaal van de

doelstellingen van de integrale gebiedsopgave, organiseren van korte lijnen met subsidiegevers provinciaal, landelijk en Europees, anticiperen op kansen door accenten in het te realiseren programma aan te passen.

In de onderstaande tabellen staat de verdeling van de 25.000 simulaties die door de Monte Carlo Analyse zijn gesimuleerd op basis van het opgegeven risicoprofiel. We stellen als eis om 80% van de simulaties af te dekking, hierbij hoort een resultaat van € 59,7 mln. Met het vaststellen van deze planexploitatie is het tekort van € 13,4 miljoen gedekt (NCW prijspeil 1-1-2023). Er resteert daarmee een risicoreservering van € 46,3 mln.



Risicoprofiel: € 46,3 mln.

Van 50% naar 80%
€ 4,6 mln.

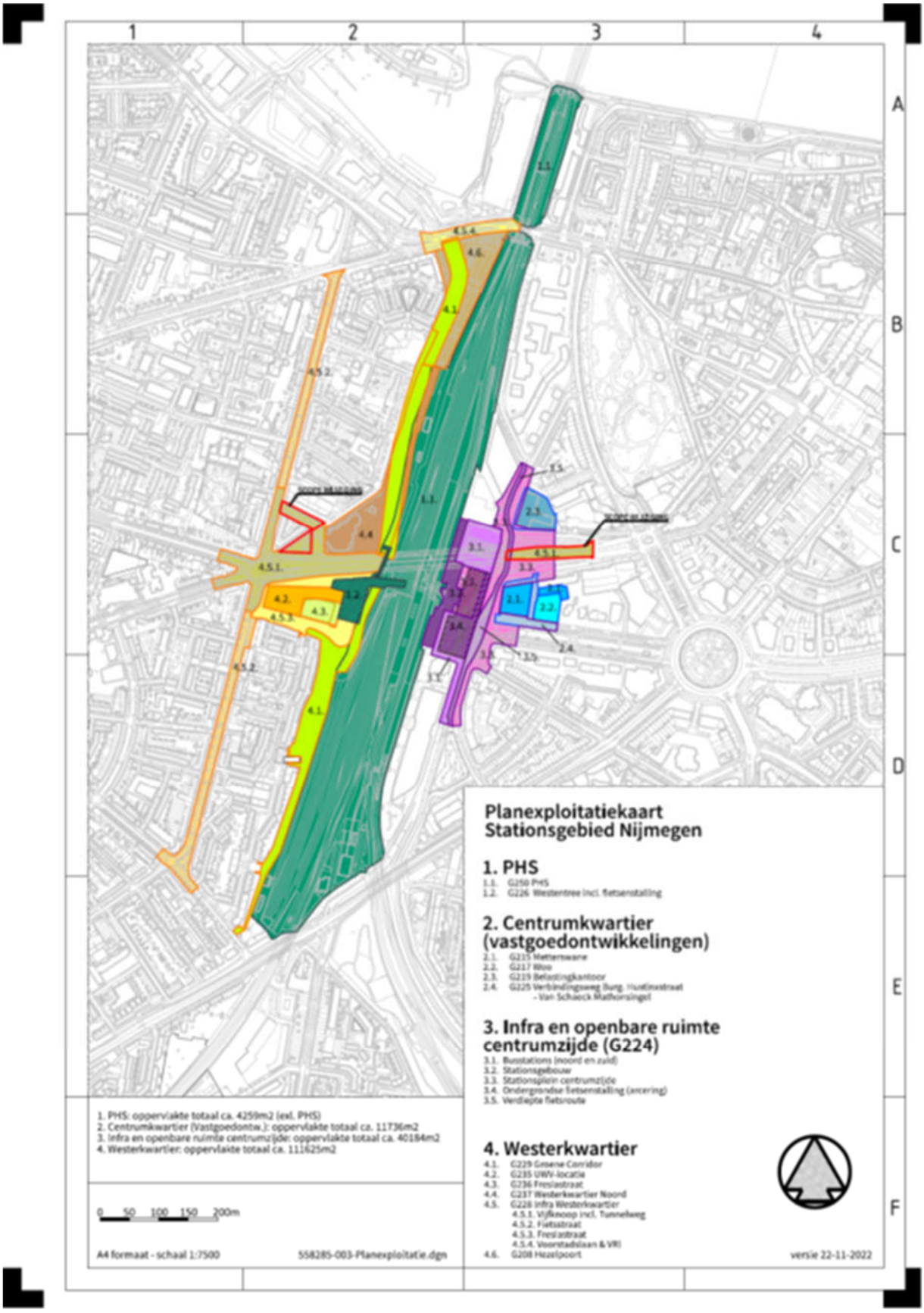
'scheve' risico's
€ 41,7 mln.

Samenvatting resultaten MC-analyse	TOTAAL MCA 6 oktober 2021 GREX 2021 *(NCW 2021)*	TOTAAL MCA 13 december 2022 GREX 2022 *(NCW 2022)*	VERSCHIL
Plansaldo grondexploitatie		€ -13.400.000	
Saldo verwachte tegenvallers & meevallers (scheve verdelingen)	*€ -34.100.000*	*€ -41.700.000*	*€ -7.600.000*
Plansaldo o.b.v. MC-analyse	€ -51.900.000	€ -55.100.000	€ -3.200.000
Regulier' risicoprofiel tot 80%	*€ -6.300.000*	*€ -4.600.000*	*€ 1.700.000*
80% van scenario's is saldo beter dan:	€ -58.200.000	€ -59.700.000	€ -1.500.000
Benodigde risicoreservering	€ -40.400.000	€ -46.300.000	€ -5.900.000

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



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 2022	Prognose
Woningbouw	st	12.685	9.335	229	3.350
Bedrijven	m^2	424.000	77.000	71.000	347.000
Kantoren	m^2	0	0	0	0
Winkels/horeca	m^2	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m^2	90.000	66.000	1.000	24.000

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen
In de Waalsprong is in 2022 grond voor 229 kavels uit wordt gegeven. In de jaarschijf 2022 van de grondexploitatie Waalsprong 2022 was het aantal kavels geraamd op 1.140. Dit levert een lagere omzet in 2022 op van € 67,2 mln. Het verschil zit met name in de vertraging in de uitgifte van Hof van Holland. Belangrijkste reden is dat het gaat om complexe gebiedsontwikkelingen die meer tijd vergen dan verwacht om samen met de externe ontwikkelaars tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. De Waalsprong verwordt bovendien van een uitbreidingsopgave meer een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen. Daarnaast zorgt de onzekere markt van dit moment dat de ontwikkelaars voorzichtiger zijn met het aangaan van nieuwe contracten.

In 2022 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Hoge Bongerd, Spoorstraat, Kouden Hoek Noord en Hof van Holland (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2023 ca. 500 kavels worden afgezet. De verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar de jaren 2024 en 2025, omdat dan de markt weer meer in rust zal zijn. In die jaren ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Na 2025 verwachten we te gaan zakken naar een niveau van 400 à 500 per jaar. Vanaf 2027 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

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 (Visveld Noord), Nijland en Stelt Noord zijn afgerond. Ook Laauwik is vrijwel volledig afgerond. Er resteert nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest was. Ook Vossenpels-Zuid is nagenoeg afgerond. In 2022 zijn de laatste werkzaamheden afgerond.

De Grote Boel is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels) 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. Dat geldt ook voor alle woningen in Waaijenstein. De waterwoningen in de Lentse Plas worden momenteel gerealiseerd. Voor de waterwoningen in de Oosterhoutse Plas is een tender in voorbereiding. Dat geldt ook voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap.

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 en gerealiseerd (46 wooneenheden in de sociale huur). Voor fase 2 (totaal circa 260 woningen) van Zuiderveld-West is voor ruim 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. Verder is in fase 2 bouwgrond verkocht aan Portaal voor de bouw van 42 sociale huurwoningen. Met uitzondering van de 42 sociale huurwoningen en 10 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn de resterende woningen in fase 2 inmiddels opgeleverd. In 2022 hebben we de plannen voor fase 3 (circa 145 woningen) verder uitgewerkt. Ook hiervoor zijn inmiddels de eerste contracten gesloten.

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 reeds in 2020 opgeleverd. De bouw van de overige 172 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Het overgrote deel daarvan is in 2021 opgeleverd. Daarnaast is eind 2020 ook gestart met de bouw gym- annex sportzaal. De oplevering daarvan vond plaats in 2021. De bouw van de school is begin 2021 gestart. De oplevering heeft begin 2022 plaatsgevonden. Verder wordt in 2023 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de Stelt-Oost. De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar over de realisatie van dit deelplan, een en ander op basis van het in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Stelt Oost. In principe zijn we akkoord en wordt de grond in 2023 uitgegeven.

In Hof van Holland zijn diverse deelplannen vol in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. In de deelplannen 1 t/m 6 wordt volop gebouwd en in 2022 en 2023 worden er veel woningen opgeleverd. Met de ontwikkelingen in Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er wordt hier een stedelijk woonmilieu gerealiseerd met (onder meer) ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en voor bijzondere woonconcepten. In het centrumgebied (deelplan 2) worden de centrumvoorzieningen en ook parkeergebouwen gerealiseerd. De sporthal in deelplan 1 is in de zomer van dit jaar opgeleverd en in gebruik genomen. Voor de deelplannen 1 (77 woningen), 8 (ruim 540 woningen) en 10 (ruim 270 woningen) is de planontwikkeling vergevorderd terwijl voor deelplan 7 (ca. 70 woningen) in het komend jaar voorbereidingen worden getroffen om een tender uit te schrijven. In 2023 zullen een aantal deelplannen woonrijp worden gemaakt. In totaal bouwen we ruim 2.400 woningen in Hof van Holland, het centrum van de Waalsprong.

In Woenderskamp is, op een kleine ontwikkeling na, alle grond afgenomen en zijn de meeste van de circa 970 woningen inmiddels opgeleverd en bewoond. Er is hier een behoorlijke diversiteit aan woningen én een school in een groen-stedelijk woonmilieu gerealiseerd. Het gebied is inmiddels grotendeels ook al woonrijp gemaakt en, zie hierna, alleen in het gebied tussen singel en Waaldijk (Dijkzone) zal er nog worden gebouwd.

De Dijkzone bevindt zich (administratief gezien) in zowel Hof van Holland als Woenderskamp en ligt tussen singel en Waaldijk. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie van dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. In de dijkzone wordt inmiddels gebouwd in deelplan 6 (administratief verantwoord in Hof van Holland). De geselecteerde (combinatie) tenderpartij voor de tender bebouwbare dijk in de deelplannen dijkzone 2 t/m 4 (deels in Woenderskamp en deels in Hof van Holland gelegen) is druk bezig met de uitwerking van hun plannen. Voor deelplan 1 (ca. 75 tot 80 woningen) wordt op korte termijn het contract getekend. Voor de deelplannen 5,7 en 8 met ca. 20 particuliere kavels wordt de laatste hand gelegd aan de inrichtingsplannen. De verwachting is dat deze, mooi gelegen, kavels in 2023 in verkoop kunnen gaan.

De gemeenteraad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden zijn gegund aan een aannemer en de oplevering wordt voorjaar 2023 verwacht. De realisatie van het watersportcentrum is in de deelexploitatie Veur Lent opgenomen.

Gebieden in voorbereiding
In het deelplan Kouden Hoek (voorheen Broodkorf) zijn de woningen in het zuidelijk deel (103 woningen) in aanbouw. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 380 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Er worden, mede gezien de planning, twee bestemmingsplannen opgesteld, één voor het sportdeel (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) en één voor het woningbouwdeel. Voor het woningbouwdeel zal op basis van de uitwerking, de definitieve planvorming en de programmering uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten gaan plaatsvinden.

Voor Vossenpels Noord is in 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Vanwege diverse zienswijzen én ingesteld beroep heeft definitieve vaststelling nog niet plaats kunnen vinden en de zitting bij de Raad van State over de behandeling daarvan moet nog plaatsvinden. Inmiddels zijn de noodzakelijke aankopen in het gebied uitgevoerd en is de planvorming in een vervolgfase terechtgekomen. We spreken nu over een geplande realisatie van ongeveer 540 woningen. Diverse conditioneringswerkzaamheden (diverse onderzoeken, sloop en saneringen) zijn inmiddels in uitvoering of worden binnenkort aanbesteed. Verder wordt op basis van de huidige planinzichten gewerkt aan voorbereidingen voor het ophogen en bouwrijp maken en wordt de ontwikkelingsstrategie, mede op basis van marktconsultatie, verder uitgewerkt.

Voor het deelgebied Zuiderveld-Oost is intern de opdracht verstrekt voor het opstellen van een verkavelingsstudie als opmaat voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan en een concept ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in 2023 ter visie worden gelegd en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.
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 gemeenteraad. 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. Alle kavels zijn (in optie) uitgegeven en de voormalige dienstwoning Vossenpelssestraat 14 is via makelaar verkocht.

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 in het eerste kwartaal 2023 in procedure te kunnen brengen.
Nijmegen, provincie en Overbetuwe hebben de financiering voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 geregeld. Eind 2022 wordt het voorlopig ontwerp afgerond. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Risico vormt de nog te verwachten uitspraak van de Raad van State over de doortrekking van de A15. Ook heeft de raad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld en zijn de uitvoeringswerkzaamheden al gestart. 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 en de bouw is gestart. Naast de bouwmarkt worden ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Voor het tankstation en restaurant wordt in het eerste kwartaal 2023 een tender gestart. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie, maar zal parkachtig worden ingericht. Met stakeholders is in 2021 de omgevingsdialoog gehouden voor uitgangspunten aanleg park. De verwachting is dat er begin 2023 wordt gestart met de aanleg van dit park.

Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Na de financiële afronding eind 2022 zal het contract met de aannemer worden beëindigd. Nu ook de Oosterhoutse plas 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, 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 Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de beide gemeenteraden. Daarnaast is de gemeente in gesprek met de SSH& over de ontwikkeling van studentenwoningen en sociale huurwoningen op de Spoorstraat. Naar verwachting wordt hiervoor begin 2023 een overeenkomst getekend.

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. In 2021 is hiervoor na het doorlopen van een wensen en bedenkingenprocedure een Ambitiedocument vastgesteld. In die procedure heeft de gemeenteraad het college opgeroepen een stadspeiling te organiseren en daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor een inrichting van Stadseiland. Daartoe is door het college een Plan van Aanpak opgesteld dat in september van 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. De stadspeiling is begin 2022 uitgevoerd. De raad heeft o.b.v. de uitslag in september 2022 een voorkeursvariant vastgesteld. Deze variant zal de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Belangrijkste conclusie is dat de woningbouw op Veur Lent is geschrapt.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	307.092.000	310.605.000	Woningbouw	670.605.000	687.006.000
Bouw- en woonrijpmaken	453.010.000	472.085.000	Niet-woningbouw	123.286.000	122.754.000
Plankosten	237.429.000	238.703.000	Overige opbrengsten	414.520.000	412.824.000
Overige	21.349.000	21.348.000	Opbrengstenstijging	20.179.000	15.727.000
Rente en kostenstijging	219.477.000	222.593.000			
Totale kosten	**1.238.357.000**	**1.265.334.000**	**Totaal geraamd**	**1.228.590.000**	**1.238.311.000**
Gerealiseerd tot datum	1.046.431.000	1.081.571.000	Gerealiseerd tot datum	827.677.000	903.341.000
Gerealiseerd in periode	22.291.000	35.140.000	Gerealiseerd in periode	49.696.000	75.664.000
Nog te realiseren	191.926.000	183.766.000	Nog te realiseren	400.906.000	334.968.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 27.031.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 21.739.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 7.380.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 14.359.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters voor langlopende exploitaties van toepassing zoals door de gemeenteraad vastgesteld in de Stadsbegroting 2023-2026.

Voor dit project is een bedrag van € 21,7 mln. als voorziening opgenomen. 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 2022 naar 01-01-2023 (-€ 7,4 mln. wordt dan -€ 7,5 mln.) is er een verslechtering van het resultaat van € 14,2 mln. (verschil tussen een verlies van € 21,7 mln. en € 7,5 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 2023-2026*
  De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks vastgesteld in de Stadsbegroting (in dit geval de Stadsbegroting 2023-2026). De rentevoet blijft net als vorig jaar op 0% staan. De opbrengstenparameter voor 2023 is verlaagd van 3% naar 2% en blijft daarna ook op 2%. Dit heeft een forse negatieve invloed op het resultaat. De kostenparameter voor 2023 is verhoogd van 2% naar 4,5% en voor 2024 van 2% naar 3%. 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 1-1-2022 naar 1-1-2023) en de betaalde rente over 2022 een effect gehad. Bij de grondexploitatie van de VGP 2021 behorende parameters hebben per saldo een nadeel op van € 7,6 mln.

- *Kosten*
  Bij de herziening van de grondexploitatie zijn de CT-ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2022 met 8%. 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 extra kosten voor Vossenpels Noord, Zuiderveld, Hof van Holland, Hoge Bongerd en De Grift. Ook de plankosten zijn in alle deelplannen geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast zijn de verwervingen in De Grift opnieuw getaxeerd en de verwervingen aan de Spoorstraat toegevoegd. Op totaalniveau leiden deze wijzigingen tot een toename in de kosten en dus een nadeel van € 23,9 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 Zuiderveld-Oost en de Spoorstraat (Groot Infra) zijn er woningen toegevoegd bij de uitwerking van de plannen. Daarnaast is de woningbouw op Veur Lent geschrapt. Per saldo levert dit een voordeel op t.o.v. de vorige VGP van circa € 16,4 mln.
  Voor Niet-woningbouw zijn de prijzen voor zover van toepassing geïndexeerd met de opbrengstenparameters van 2022. Daarnaast is het programma aangepast. Verder zijn ook de uitgifteprijzen voor bedrijventerreinen door een extern bureau gewaardeerd. Per saldo levert dit een nadeel op van € 0,5 mln.
  Voor de post Overige opbrengsten is met name de verkoop van bestaand onroerend goed geschrapt in Zuiderveld en de Spoorstraat. Daarvoor in de plaats is er nieuwbouw toegevoegd (zie opmerking bij Woningbouw). Daarnaast hebben zich in diverse deelplannen kleinere wijzigingen voorgedaan. Per saldo levert dit een nadeel op van € 1,7 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningbouw			
Aantal (waarvan sociaal)	1.140 (387)	229 (111)	500 (109)
Niet-woningbouw (m²)			
Bedrijven	9.000	70.831	9.000
Kantoren	0	0	0
Winkels/Horeca	0	0	0
Bijzondere voorzieningen	11.366	5.555	13.653

5. Risico(beheersing)

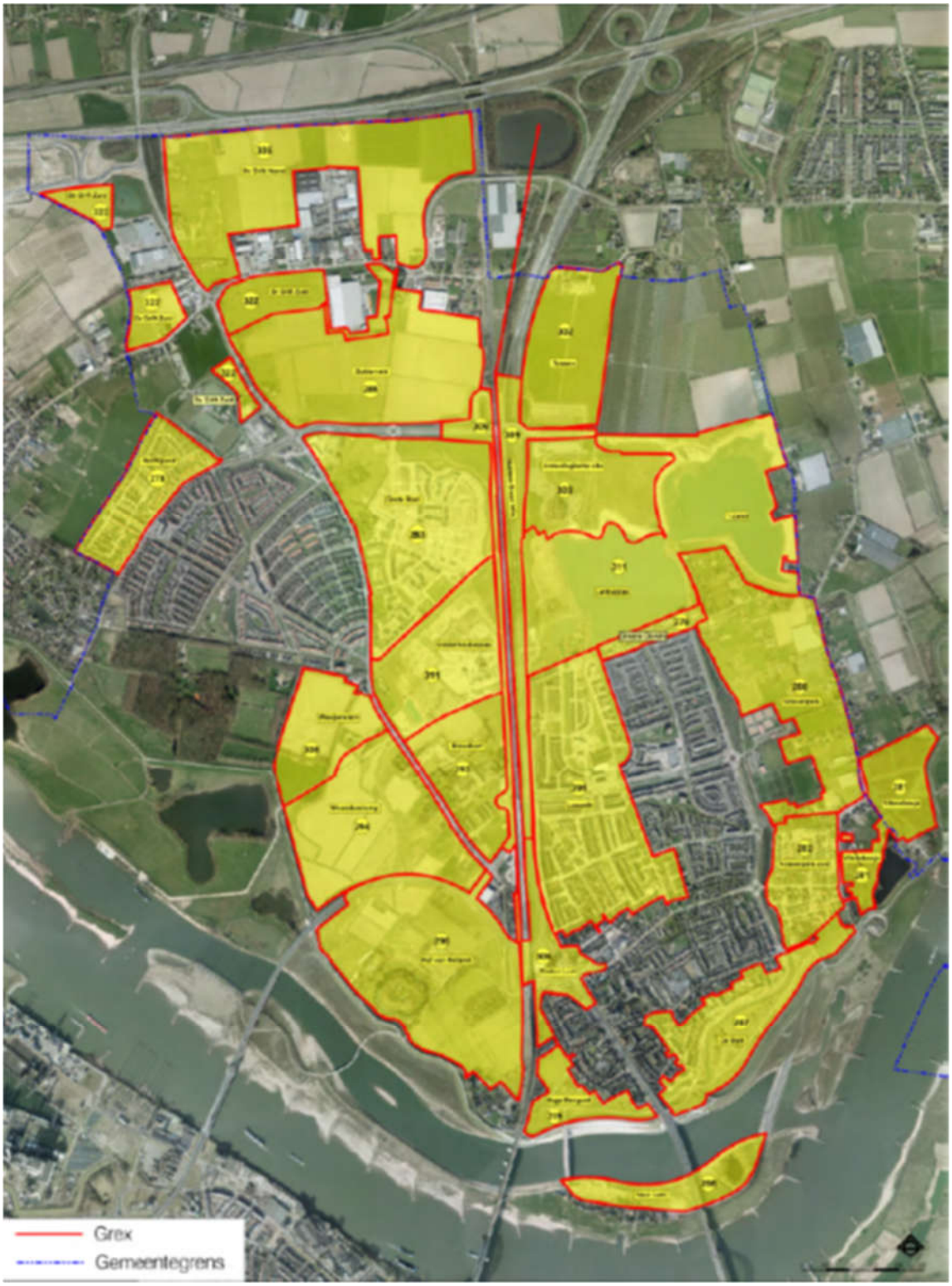
In de Risicoparagraaf in het onderdeel "Reserve en risico's" bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico's.

- 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 (ca. 540 woningen) in het gebied Vossenpels Noord.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	541 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

Het bestemmingsplan is 22 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Er is beroep ingesteld en het wachten is nu op een zitting bij de Raad van State. De verwachting is dat die in het eerste kwartaal van 2023 plaatsvindt. Pas als het bestemmingsplan na de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is starten we met de uitvoering van de werkzaamheden voor de geplande woningbouw.
In 2022 zijn we wel gestart met de voorbereidende werkzaamheden zoals:

- Sloop van leegstaande bebouwing, onderzoek en opruimen van niet gesprongen explosieven, bodemsanering en voorbereiding van de nieuwe aansluiting bij de sportvelden. Conform motie wordt de gemeenteraad per brief geïnformeerd op het moment dat vanwege de werkzaamheden bomen gekapt moeten worden.
- Stedenbouwkundige plannen worden verder uitgewerkt en de voorbereidingen voor het bouwrijp maken en de ondergrondse infra lopen door. Per deelgebied vindt overleg met bewoners over de werkzaamheden en de uitwerking van de plannen plaats. Het beeldkwaliteitsplan en waar mogelijk inpassing van groen is daarbij uitgangspunt. Zo passen we het bosje van Tielens in het noordelijk deel van het plangebied in. De uitwerkingen voor het meest noordelijke deel (ten noorden van Pelseland) en het meest zuidelijke deel (tussen Bekkersland en de Bergstraat) zijn inmiddels met de buurt en de klankbordgroep besproken en op de mijn wijkplan gezet. Deze gesprekken verlopen goed.
- Er heeft nog een verwerving plaatsgevonden. Op dit moment voorzien we geen verdere aankopen.
- Er wordt gewerkt aan het opstellen van de ontwikkelingsstrategie voor de (waarschijnlijk) in tender uit te geven ontwikkelvelden en de kavelverkoop.

Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen. De wensen daarvoor zijn eerder al geïnventariseerd. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de definitieve stedenbouwkundige uitwerking gaan we hierover concreet in gesprek.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	18.001.000	17.609.000	Woningbouw	54.550.000	57.185.000
Bouw- en woonrijpmaken	22.547.000	26.058.000	Niet-woningbouw	0	4.000
Plankosten	3.691.000	4.086.000	Overige opbrengsten	5.285.000	5.785.000
Overige	-97.000	-97.000	Opbrengstenstijging	4.423.000	2.922.000
Rente- en kostenstijging	11.765.000	12.230.000			
Totale kosten	**55.937.000**	**59.886.000**	**Totale opbrengsten**	**64.258.000**	**65.896.000**
Gerealiseerd tot datum	30.743.000	33.459.000	Gerealiseerd tot datum	3.523.000	3.669.000
Gerealiseerd in periode	3.555.000	2.716.000	Gerealiseerd in periode	29.000	146.000
Nog te realiseren	25.193.000	26.427.000	Nog te realiseren	60.735.000	62.227.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	6.010.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€	4.834.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€	6.562.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€	1.728.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn met ca. € 3,5 miljoen verhoogd, voornamelijk als het gevolg van indexering van de kosten naar prijspeil 2023. Daarnaast zijn bepaalde kostensoorten (sloop, sanering, OOO onderzoek) als gevolg van verkregen nieuwe inzichten, qua raming, opgehoogd. De Plankosten zijn op basis van een opgestelde plankostenmatrix voor 2022 opgenomen waarbij de plankosten voor de komende jaren verder zijn ingeschat. Deze nieuwe inschatting leidt tot een opwaartse aanpassing met ca. € 0,4 miljoen.
De post Rente en kostenstijging is met ca € 0,44 miljoen verhoogd, voornamelijk als gevolg van de gestegen kostenindex.
De opbrengsten Woningbouw neemt met ca. € 2,6 miljoen toe. Enerzijds door het aanpassen van de woningaantallen en anderzijds door de toepassing van de nieuwe prijsadvisering voor 2023.
De post Opbrengstenstijging neemt als gevolg van de aangepaste (lagere) index met ca. € 1,5 miljoen aanzienlijk af.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Er worden vanwege de nog niet afgeronde bestemmingsplanprocedures t/m 2023 (nog) geen uitgiftes in Vossenpels-Noord voorzien.

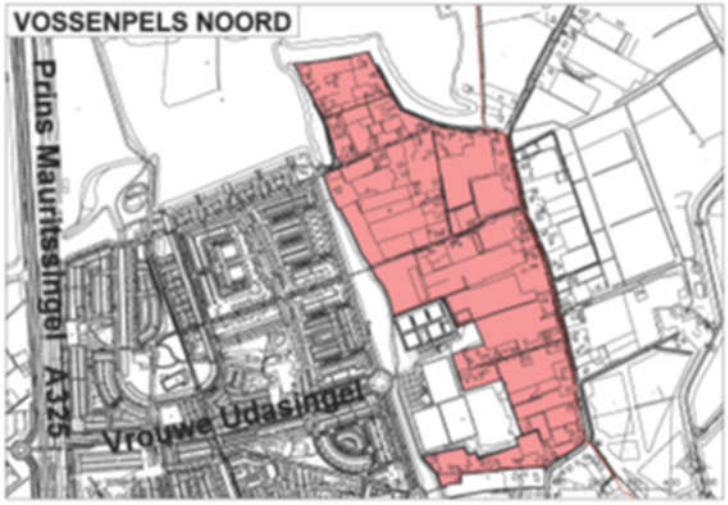
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Project op de kaart

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
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de omgeving van het pompstation is een bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitgifte van 5 kavels voor woningbouw. Alle kavels zijn (in optie) uitgegeven en de voormalige dienstwoning Vossenpelssestraat 14 is via makelaar verkocht. De omgeving wordt als park / natuur bestemd en wordt als zodanig ook ingericht. Dit inrichtingsplan is met bewoners besproken. De realisatie gebeurt in het plantseizoen 2022-2023. 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 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	1.166.000	1.166.000	Woningbouw	2.231.000	2.223.000
Bouw- en woonrijpmaken	661.000	679.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	338.000	414.000	Overige opbrengsten	1.165.000	1.254.000
Overige	396.000	396.000	Opbrengstenstijging	46.000	9.000
Rente en kostenstijging	48.000	-333.000			
Totale kosten	**2.609.000**	**2.322.000**	**Totaal geraamd**	**3.442.000**	**3.486.000**
Gerealiseerd tot datum	1.856.000	1.824.000	Gerealiseerd tot datum	320.000	2.180.000
Gerealiseerd in periode	126.000	-32.000	Gerealiseerd in periode	4.000	1.860.000
Nog te realiseren	356.000	497.000	Nog te realiseren	3.122.000	1.306.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	1.165.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€	937.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€	969.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€	32.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De Plankosten zijn € 0,1 mln. hoger door met name indexering van de resterende raming.
De bestaande woning is verkocht voor een hoger bedrag dan geraamd. Dit levert een voordeel op de Overige opbrengsten op van € 0,1 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026).
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	5	3	2

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied







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 ha
Opp. plangebied	13,1 ha bruto
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De laatste woningen in Vossenpels Zuid zijn opgeleverd en ook wordt de laatste hand gelegd aan de afronding van de werkzaamheden in de openbare ruimte. Daarmee is de ontwikkeling van Vossenpels Zuid afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	13.324.000	13.313.000	Woningbouw	17.528.000	17.528.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.210.000	4.003.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	2.656.000	2.607.000	Overige opbrengsten	2.210.000	2.219.000
Overige	-90.000	-90.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	7.991.000	7.977.000			
Totale kosten	**28.091.000**	**27.810.000**	**Totaal geraamd**	**19.738.000**	**19.747.000**
Gerealiseerd tot datum	26.988.000	27.130.000	Gerealiseerd tot datum	19.737.000	19.737.000
Gerealiseerd in periode	281.000	142.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	1.105.000	681.000	Nog te realiseren	0	10.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.065.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 6.486.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 6.588.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 102.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
Het project Vossenpels Zuid is gereed en zal worden afgesloten. Posten die nog in budget stonden (voornamelijk Woonrijpmaak/tijdelijk beheer), zullen hiermee niet meer nodig zijn en vervallen.
Per saldo leidt dit tot een positieve verandering van de NCW van ca. € 102.000

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
n.v.t.

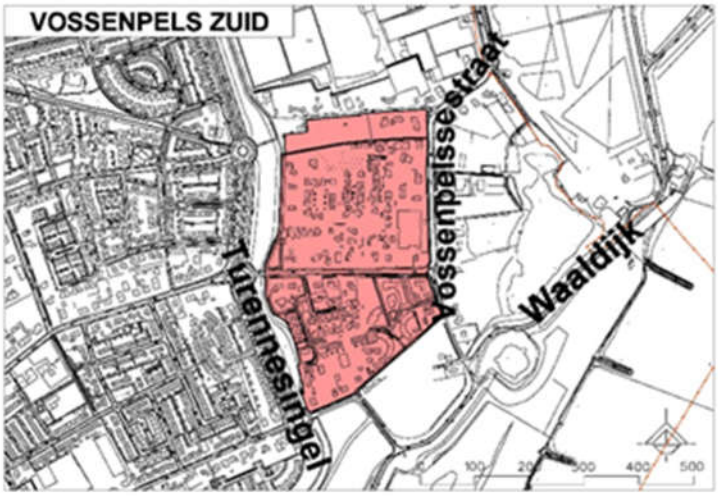
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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	Ca. 20 ha.
Opp. plangebied	Ca. 42 ha.
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	divers

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plangebied Grote Boel, inclusief park Grote Boel, is nagenoeg geheel voltooid. Er zijn nog twee deelgebieden die ontwikkeld c.q. bebouwd moeten worden:
1. Ten zuidoosten van de schoollocatie bevindt zich nog een bouwveld. Het betreft hier een archeologisch grafveld. Met inachtneming van de archeologische voorwaarden is voor dit deelgebied een plan uitgewerkt dat voorziet in 11 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In het vierde kwartaal 2022 is dit deelgebied bouwrijp opgeleverd. Op datzelfde moment is gestart met de verkoopprocedure van deze 11 kavels.
2. Direct ten zuiden van de Keizer Hendrik VI-singel is ruimte gereserveerd voor woningbouw, ca. 45 appartementen, in combinatie met een buurtwinkelvoorziening. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Hof van Holland staat realisatie van een buurtwinkelvoorziening i.c.m. gestapelde woningbouw voorlopig gepland in de laatste ontwikkelingsjaren van de Waalsprong.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	11.252.000	11.252.000	Woningbouw	53.127.000	53.342.000
Bouw- en woonrijpmaken	23.211.000	22.937.000	Niet-woningbouw	6.280.000	6.307.000
Plankosten	4.991.000	5.193.000	Overige opbrengsten	7.126.000	7.126.000
Overige kosten	14.000	14.000	Opbrengstenstijging	515.000	442.000
Rente en kostenstijging	7.776.000	7.669.000			
Totale kosten	**47.244.000**	**47.065.000**	**Totale opbrengsten**	**67.048.000**	**67.217.000**
Gerealiseerd tot datum	45.496.000	45.505.000	Gerealiseerd tot datum	59.571.000	59.571.000
Gerealiseerd in periode	337.000	9.000	Gerealiseerd in periode	731.000	0
Nog te realiseren	1.748.000	1.560.000	Nog te realiseren	7.478.000	7.646.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 20.153.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 16.208.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 15.616.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ 592.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen

Voor de Plankosten is de raming voor de (zowel interne als externe) kosten geactualiseerd. De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Per saldo leidt dit tot een kostenverlaging van 0,07 mln. Hier tegenover staat een verbetering van de opbrengsten in de post Woningbouw en Niet-Woningbouw van ca. 0,24 mln. o.b.v. het nieuwe grondprijzenadvies voor de nog uit te geven plandelen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging de aanpassing van de parameters in 2022 en 2023 heeft per saldo een positief effect van 0,1 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt veroorzaakt door de aanpassing van deze parameters en heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,08 mln.
Dit alles leidt uiteindelijk tot een positieve verandering van de NCW van ca. € 592.000.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningbouw	0	0	5
Niet Woningbouw			

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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 950 à 1.000 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 900 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	4.500 m² brede school
Openbare ruimte	Circa 25 ha
Opp. plangebied	Circa 41 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

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 (ca. 190 woningen) en tweede fase (ca. 250 woningen) zijn, behoudens een paar vrije kavels voor particuliere opdrachtgeverschap inmiddels voltooid. De derde fase omvat ca. 130 woningen, waarvan 10 vrije kavels voor particuliere opdrachtgeverschap en ca. 120 woningen voor projectmatige bouw. Voor die ca. 120 woningen, waarvan 37 woningen bestemd voor sociale huurwoningen, zijn reeds afspraken gemaakt met twee verschillende marktpartijen en Portaal. Op basis van de door hun opgestelde bouwplannen wordt fase 3 momenteel bouwrijp gemaakt. Bouwrijpe oplevering vindt plaats eind eerste kwartaal 2023. Alsdan kan met de bouw van de woningen gestart worden.
Voor het oostelijk deel (Zuiderveld-oost) zijn in 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 300 woningen en een basisschool. Deze verkenningen vormen de basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan dat in 2023 aan de Raad ter vaststelling zal worden aangeboden. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsterrein dat mogelijkerwijs een risico kan vormen voor planontwikkeling Zuiderveld Oost als gevolg van een hinderzone. Met de betreffende eigenaar worden al vanaf 2021 onderhandelingen gevoerd. Ten tijde van het opstellen van deze tekst als deelbijdrage van het VGP 2023 is er een principe akkoord bereikt over de aankoop door de gemeente van het betreffende bedrijfsterrein. Met de aankoop als beheersmaatregel vervalt een grote hindercontour ten gunste van het mogelijk maken van woningbouw in het merendeel van Zuiderveld Oost. Ook met de eigenaren van drie andere aan de noordzijde van Zuiderveld Oost gelegen bedrijfsterreinen vinden gesprekken plaats om te verkennen op welke wijze hun hindercontouren opgeheven kunnen worden dan wel tot een aanvaardbaar niveau kan worden teruggebracht, zodanig dat dat geen belemmering meer oplevert voor woningbouw.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	25.709.000	25.709.000	Woningbouw	62.627.000	71.965.000
Bouw- en woonrijpmaken	20.736.000	24.734.000	Niet-woningbouw	919.000	960.000
Plankosten	5.257.000	5.474.000	Overige opbrengsten	3.961.000	3.156.000
Overige	-14.000	-14.000	Opbrengstenstijging	2.407.000	2.438.000
Rente en kostenstijging	16.207.000	16.572.000			
Totale kosten	**67.895.000**	**72.475.000**	**Totaal geraamd**	**69.914.000**	**78.519.000**
Gerealiseerd tot datum	56.221.000	59.518.000	Gerealiseerd tot datum	30.629.000	31.494.000
Gerealiseerd in periode	1.155.000	3.297.000	Gerealiseerd in periode	2.614.000	865.000
Nog te realiseren	11.674.000	12.958.000	Nog te realiseren	39.285.000	47.025.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 6.043.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 4.860.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 1.592.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ 3.268.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd. Plandeel Oost is uitgewerkt en verder uitgebreid. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 4,0 mln.
Door een wat langere looptijd zijn de Plankosten verhoogd met € 0,2 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Tezamen met een aangepast (groter) programma (o.a. op de locatie Stationsstraat 52-54) levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 9,3 mln.
De Overige opbrengsten zijn aangepast omdat de woning Stationsstraat 52-54 niet wordt verkocht maar gesloopt op die plek komen nieuwe woningen. Dit levert een nadeel op van € 0,8 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft op dit deelplan echter nagenoeg geen effect, omdat ook de grondprijzen zijn gestegen en het programma is uitgebreid.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	71	41	96
Brede school (m² kavel)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. In Zuiderveld bestaat het risico dat het gebied niet volledig kan worden ontwikkeld volgens de plannen vanwege diverse belemmeringen en hindercirkels. Wellicht kunnen er daarom minder woningen worden gerealiseerd, waardoor er minder opbrengsten worden gegenereerd.

6. Beslispunten

Aankoop en ontwikkeling van de locatie Toorank. Hierdoor wordt een hindercirkel opgeheven. De aankoop kan budgetneutraal plaatsvinden, omdat op de vrijkomende locatie woningbouw kan worden ontwikkeld.

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.

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 m² voor brede school
Openbare ruimte	Circa 12 ha
Opp. plangebied	Circa 21 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Stelt Zuid voorziet in de realisatie van ca. 260 woningen, een basisschool (inclusief kinderdagverblijf) en een gym-/sportzaal. Deze voorzieningen alsmede het merendeel van het woningbouwprogramma is dit jaar voltooid. In 2021 heeft de tender plaatsgevonden voor woningbouw van het laatste deel (ca. 70 appartementen) op de locatie 'het plateau' aan de westkant van Stelt-Zuid. De hoogste bieder voldeed echter niet aan de Bibob-eisen. Begin 2023 zal deze locatie opnieuw via een tender op de markt worden gebracht.
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, etc. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen zoals opstellen bodemsaneringsplan, Niet Gesprongen Explosieven-onderzoek, zettingsonderzoeken etc. Het betreft hier een complexe materie vanwege het feit dat hier gebouwd wordt op een voormalige vuilstortplaats. Bovengenoemde werkzaamheden zijn feitelijk na het zomerreces 2022 in uitvoering genomen. Vanwege het zettingsrisico zal de aan te brengen voorbelasting (lees: extra opgehoogde grond) minimaal 6 maanden in situ moeten blijven liggen in Stelt Oost.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	9.305.000	9.305.000	Woningbouw	39.253.000	36.013.000
Bouw- en woonrijpmaken	12.069.000	12.381.000	Niet-woningbouw	1.038.000	1.038.000
Plankosten	6.052.000	6.276.000	Overige opbrengsten	9.073.000	9.529.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	461.000	182.000
Rente en kostenstijging	15.343.000	15.739.000			
Totale kosten	**42.769.000**	**43.701.000**	**Totaal geraamd**	**49.825.000**	**46.762.000**
Gerealiseerd tot datum	36.914.000	38.587.000	Gerealiseerd tot datum	29.375.000	36.662.000
Gerealiseerd in periode	539.000	1.673.000	Gerealiseerd in periode	921.000	7.287.000
Nog te realiseren	5.855.000	5.114.000	Nog te realiseren	20.451.000	10.101.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 3.062.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 2.462.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 5.565.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ 3.103.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,3 mln.
Ook de raming voor de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,2 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Ook is de tender voor de appartementen op het plateau niet afgenomen voor de afgesproken prijs. Nu is deze opnieuw geraamd conform het nieuwe grondprijsadvies. Dit levert een nadeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 3,2 mln.
De post Overige opbrengsten laat € 0,5 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 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	70	0	35

5. Risico(beheersing)

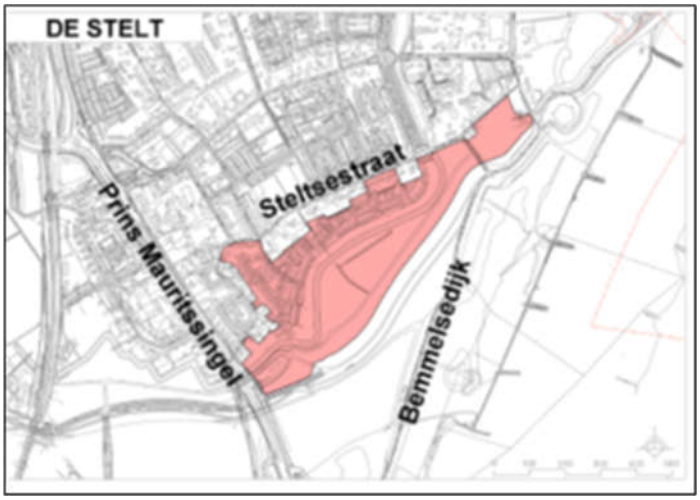
In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

2. In het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is sprake van belemmeringen op het gebied van zowel bodemsanering (voormalige vuilstort) als NGE. De exacte extra kosten om woningbouw mogelijk te maken zijn nog onvoldoende in beeld.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G289 Vlek 34 Hoge Bongerd

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 245 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	Ca. 245
Parkeren	Maaiveld, langs dijkzone gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 4 ha
Opp. plangebied	Ca. 8 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Dit deelgebied maakt onderdeel uit van het project Stadseiland (Veur Lent en Hoge Bongerd). In 2022 is de gemeenteraad intensief meegenomen in het planproces van dit project. Op nadrukkelijke wens van de gemeenteraad is een stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad om hun voorkeuren uit te spreken over de inrichting van Stadseiland. In die stadspeiling waren voor Veur Lent vier verschillende varianten uitgewerkt en voor Hoge Bongerd een variant, zijnde een groen-stedelijk woonmilieu (ca. 245 woningen). De resultaten van de stadspeiling zijn na het zomerreces behandeld in de gemeenteraad. Met het door de meerderheid van de gemeenteraad aanvaarde initiatiefvoorstel d.d. 28 september 2022 heeft de gemeenteraad de contouren vastgesteld waarmee het college verder kan met de realisatie van het project Stadseiland. Voor Veur Lent voorziet het initiatiefvoorstel in de aanleg van een Waalpark met voorzieningen. Voor Hoge Bongerd voorziet het initiatiefvoorstel in de realisatie van een groen-stedelijk woonmilieu in de lijn van de in de stadspeiling gepresenteerde globale planuitwerking, opgesteld door het extern stedenbouwkundig bureau Palmbout. Het negatieve resultaat van deze planuitwerking Stadseiland bedraagt ca. € 13 mln. Conform het initiatiefvoorstel wordt dat resultaat verminderd met ca. € 6 mln. door optimalisatie van het woningbouwprogramma Hoge Bongerd. Dat gegeven is inmiddels in het voorliggende VGP 2023 verwerkt. Daarnaast ligt er een opdracht bij het college om de haalbaarheid van een commerciële plint op de kade van Hoge Bongerd te onderzoeken. Dat zou kunnen resulteren in het bewerkstelligen van een verdere financiële optimalisatie van ca. € 1 mln.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	6.178.000	6.178.000	Woningbouw	13.788.000	22.658.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.538.000	6.657.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	1.963.000	2.089.000	Overige opbrengsten	649.000	107.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	1.946.000	1.626.000
Rente en kostenstijging	6.095.000	5.662.000			
Totale kosten	**18.774.000**	**20.586.000**	**Totaal geraamd**	**16.383.000**	**24.391.000**
Gerealiseerd tot datum	7.517.000	12.687.000	Gerealiseerd tot datum	6.000	6.000
Gerealiseerd in periode	-288.000	5.170000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	11.257.000	7.900.000	Nog te realiseren	16.376.000	24.384.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 3.804.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 3.060.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 1.886.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 4.946.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. De raad heeft een besluit genomen over de stadspeiling over het Stadseiland. De uitwerking die daarbij is gepresenteerd voor Hoge Bongerd is nu opgenomen in de ramingen. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 2,1 mln.
De raming van de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.
De opbrengsten Woningbouw zijn gestegen. Dit komt doordat de grondprijzen aangepast zijn aan het nieuwe grondprijzenadvies. Daarnaast is de uitwerking uit de stadspeiling meegenomen met een ander programma. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 8,9 mln.
De post Overige opbrengsten is gedaald met € 0,5 mln. Dit komt omdat de opbrengst voor reststroken nu opgenomen is onder Woningbouw.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect. Daarnaast is de uitgifteplanning naar voren gehaald en heeft het project een veel gunstiger resultaat gekregen door de nieuwe uitwerking. Dat heeft een positief effect. Dit heeft per saldo een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

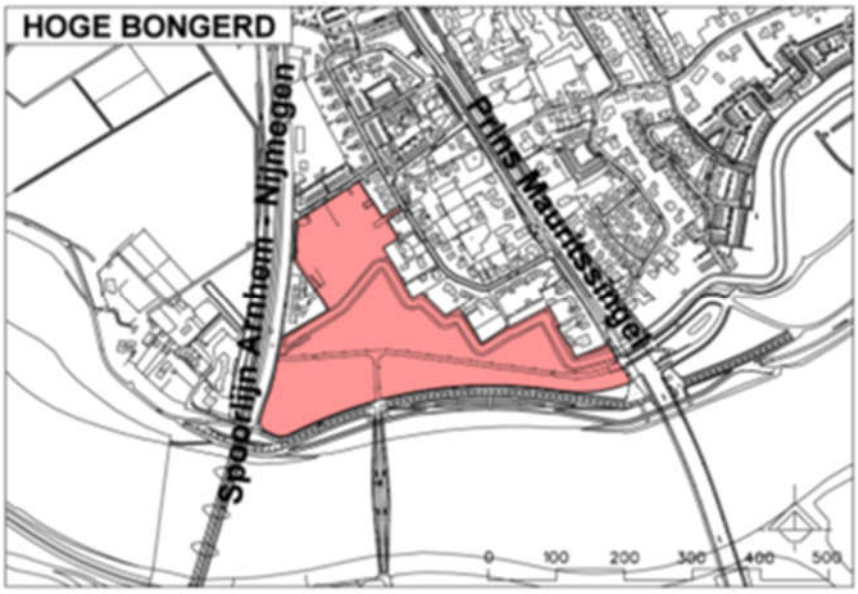
1. Het spoortalud is instabiel en moet worden aangepast. Mogelijk volgen hier ook kosten (of minder grondopbrengst als gevolg van verkleining van ontwikkelgebied) uit voor de gemeente.

2. Er is nog onvoldoende duidelijkheid over de bodemgesteldheid in het plangebied. Daarom vallen de geraamde milieukosten mogelijk hoger uit.

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	Ca. 21 ha
Opp. plangebied	Ca. 46 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Lentseveld en Laauwik zijn met uitzondering van een locatie die tijdelijk als noodschool werd gebruikt volledig verkocht. De verkoop van 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 was in eerste aanleg overeenstemming bereikt over aankoop en verplaatsing van de tennisvereniging naar de Margaretha van Mechelenweg (naast de brandweer). Nadere uitwerking van de eerste ruimtelijke en planologische verkenning heeft geresulteerd in de conclusie dat de locatie naast de brandweer niet haalbaar is. In goed overleg met de tennisclub wordt thans een vervangende locatie in het plangebied Koudenhoek verkend. Dit alles leidt wel tot vertraging in de beoogde verplaatsing. De kosten voor de verhuizing komen ten laste van de planexploitatie Laauwik.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	31.686.000	32.182.000	Woningbouw	58.143.000	57.914.000
Bouw- en woonrijpmaken	24.397.000	24.325.000	Niet-woningbouw	2.561.000	2.561.000
Plankosten	6.447.000	6.466.000	Overige opbrengsten	15.144.000	15.143.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	0	8.0000
Rente en kostenstijging	22.335.000	22.418.000			
Totale kosten	**84.865.000**	**85.391.000**	**Totale opbrengsten**	**75.870.000**	**75.626.000**
Gerealiseerd tot datum	83.725.000	83.527.000	Gerealiseerd tot datum	75.341.000	75.349.000
Gerealiseerd in periode	489.000	-198.000	Gerealiseerd in periode	16.000	8.000
Nog te realiseren	1.140.000	1.864.000	Nog te realiseren	529.000	277.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 9.766.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 7.854.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 7.092.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 762.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
In de post verwervingen is de grondoverdracht vanuit Koudenhoek m.b.t. de verplaatsing van de Tennisvereniging opgenomen. Dit leidt tot een verhoging van deze kostenpost van ca. 0,5 mln.
De posten Bouw- en woonrijp maken en Plankosten zijn geactualiseerd en geïndexeerd. Per saldo leidt dit tot een kostenverlaging van € 0,04 mln.
De opbrengsten Woningbouw zijn gedaald door wijziging van het programma naar sociaal. Dit leidt voor de post Woningbouw tot een verlaging van de opbrengsten van ca. 0,23 mln. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter Per saldo heeft dit een nagenoeg geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
woningbouwkavels	0	0	0

5. Risico(beheersing)

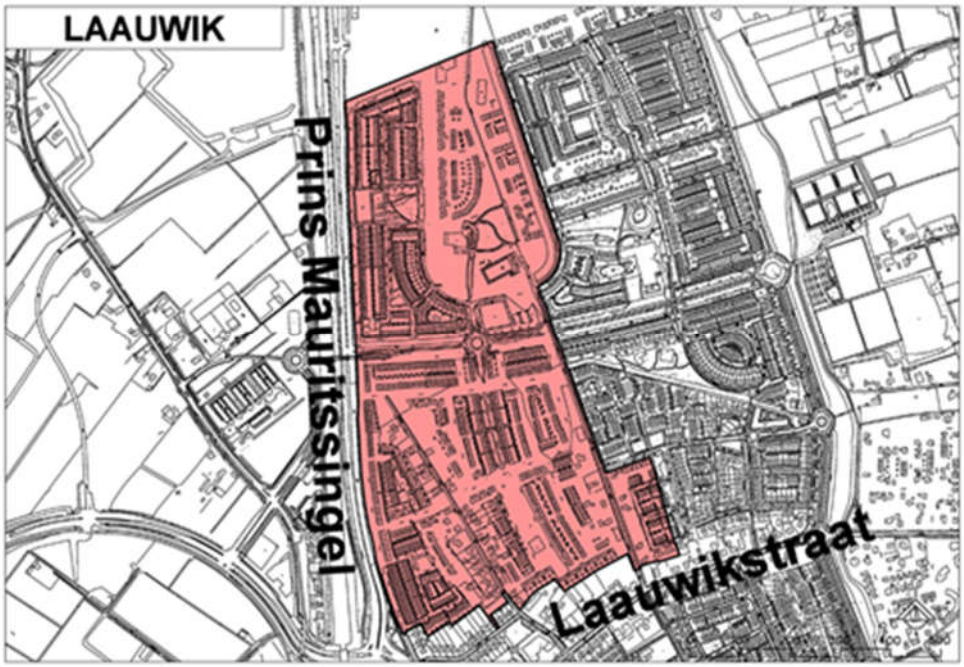
In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

Mogelijk ontstaan er meerkosten voor de verplaatsing van de tennisvelden naar Kouden Hoek. In 2023 wordt dit nader onderzocht.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G292 Vlek 36 Koudenhoek (vml. Broodkorf)

1. Kerninformatie

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

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	479 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	6.700 m2 BVO c.q. 15.778 m2 terrein
Openbare ruimte	90.491 m2
Opp. plangebied	169.894 m2
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / P. Smaal
Ontwikkelaar extern	Jongen-Zuid (KH Zuid), BPD/Van Wonen en Talis (KH Noord)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Koudenhoek is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en is de woningbouw in uitvoering. De oplevering is voorzien in 2023. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (nu ca. 375 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de uitwerking, de definitieve planvorming en de programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten plaatsvinden.
Er worden twee bestemmingsplannen gemaakt, één voor het programma sport voor de te realiseren c.q. te verplaatsen tennisvelden, en één voor het programma wonen waarvan de uitwerking eerst nog moet worden afgerond. De bestemmingsplannen zijn op dit moment nog niet afgerond.
Inventarisatie kosten.
Voor de twee onderscheiden deelplannen is het ruimtegebruik opgesteld conform de laatst bekende plannen. Op basis van dit ruimtegebruik zijn in 2020 nieuwe kostenramingen opgesteld welke vorig en dit jaar zijn geïndexeerd. Op dit moment is het ruimtegebruik en zijn de daarop gebaseerde kostenramingen in basis gelijk gehouden aan de eerdere uitwerking. De nieuwe programmering en het ruimtegebruik moeten nog uitgewerkt worden waarmee een nieuwe basis voor ruimtegebruik en kostenraming zal ontstaan. Naar verwachting zal een en ander in 2023 verder kunnen worden uitgewerkt.
Ten aanzien van de plankosten is, zoals ook vorig jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Woenderskamp en Hof van Holland, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, een nieuw overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Op basis van de voor 2022 vastgestelde en deels gerealiseerde plankosten zijn voor de komende jaren inschattingen gemaakt voor de benodigde plankosten in de toekomstige jaren. Afhankelijk van nog te maken afspraken over de taakverdeling in de planvorming met de marktpartijen kunnen de plankosten in de komende jaren nog gaan wijzigen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	16.673.000	16.682.000	Woningbouw	32.434.000	31.579.000
Bouw- en woonrijpmaken	11.282.000	12.503.000	Niet-woningbouw	2.795.000	3.050.000
Plankosten	4.807.000	4.872.000	Overige opbrengsten	1.164.000	304.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	1.198.000	1.318.000
Rente en kostenstijging	10.249.000	11.030.000			
Totale kosten	**43.011.000**	**45.087.000**	**Totale opbrengsten**	**37.591.000**	**36.251.000**
Gerealiseerd tot datum	29.259.000	30.804.000	Gerealiseerd tot datum	11.964.000	11.998.000
Gerealiseerd in periode	- 71.000	1.545.000	Gerealiseerd in periode	8.155.000	34.000
Nog te realiseren	13.752.000	14.283.000	Nog te realiseren	25.626.000	24.255.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	8.835.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€	7.106.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€	4.273.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€	2.833.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is met bijna € 1,2 mln. opgehoogd. De oorzaak ligt voor het grootste deel in de indexering. De Plankosten zijn, in samenhang met de deelplannen Woenderskamp en Hof van Holland, opnieuw in beeld gebracht en de kosten vanaf 2023 zijn daarbij ingeschat. Er is sprake van een bescheiden toename.
De post Rente- en kostenstijging is met ca. € 0,78 mln. toegenomen. Oorzaak is voornamelijk de indexering van de kosten.
De opbrengsten Woningbouw zijn met ca. € 0,86 mln. afgenomen. Dit als gevolg van een afname van het woningaantal in Koudenhoek-Noord met 44 woningen. Hier staat een indexatie van de opbrengsten van de opgenomen woningen tegenover.
De post Niet woningbouw is in deze exploitatie met ca. € 0,26 miljoen toegenomen, voornamelijk vanwege indexering.
De post Overige opbrengsten is afgenomen met ca. € 0,86 mln. Hiervoor zijn er paar oorzaken voor aan te wijzen. Vorig jaar was de afroming deelplan zuid abusievelijk tweemaal opgenomen, de onrendabele toppen voor gebouwd parkeren zijn a.g.v. de nieuwe prijsadviezen gestegen en de opbrengst Griftdijk 14 is op basis van de nieuwe WOZ-waarde toegenomen.
De post Opbrengstenstijging is met ca. € 0,12 mln. toegenomen vanwege de aangepaste parameters en fasering.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Koudenhoek	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Koudenhoek-Noord	105	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	970 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	4.300 m2 BVO c.q. 4.680 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	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Woenderskamp is de planontwikkeling zo goed als gereed. Ook de uitvoering is voor de meeste deelplannen gereed.
We maken onderscheid tussen het binnengebied (tussen Griftdijk-Noord en singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).
Planvorming Binnengebied.
De planvorming is hier afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld.
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 verwerkt. Voor het resterende deelplan 1 is de uitwerking nagenoeg gereed. Gemeente heeft de onderhandeling met de marktpartij nagenoeg afgerond.
Inventarisatie kosten.
Er is aangesloten op de boekwaarde en resterende verplichtingen voor de opgedragen uitvoeringswerkzaamheden. Voor specifieke werkzaamheden zijn soms separate kostenramingen opgesteld.
Voor de ontwikkeling van Dijkzone Vlek 1 en omgeving moeten nog nadere kostenramingen worden opgesteld.
Vooralsnog zijn de bestaande kostenraming naar prijspeil 1-1-2023 geïndexeerd.
Ten aanzien van de plankosten is, analoog aan de werkwijze van vorig jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Koudenhoek (Broodkorf) en Hof van Holland, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, een nieuw overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Voor de komende jaren is, op basis van de bestede en deels nog te verwachten bestedingen in 2021, een doorkijk gemaakt voor de te verwachten plankosten in de komende jaren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	10.509.000	10.509.000	Woningbouw	56.061.000	56.480.000
Bouw- en woonrijp maken	15.074.000	15.645.000	Niet-woningbouw	919.000	919.000
Plankosten	7.225.000	7.560.000	Overige opbrengsten	729.000	1.284.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	14.000	68.000
Rente en kostenstijging	12.489.000	12.586.000			
Totale kosten	**45.297.000**	**46.300.000**	**Totale opbrengsten**	**57.723.000**	**58.751.000**
Gerealiseerd tot datum	39.055.000	40.348.000	Gerealiseerd tot datum	38.456.000	51.202.000
Gerealiseerd in periode	3.452.000	1.293.000	Gerealiseerd in periode	14.682.000	12.746.000
Nog te realiseren	6.243.000	5.953.000	Nog te realiseren	19.267.000	7.549.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	12.450.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€	10.013.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€	9.797.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€	216.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken kent per saldo een afwijking t.o.v. vorig jaar van ca. € 0,57 miljoen (hoger). Grootste oorzaak is de indexering van de nog te realiseren posten. De post Plankosten is op basis van een, voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde, nieuwe inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2022 op basis van de besteding in 2022 inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. In Woenderskamp wordt, mede vanwege een paar vertragingen, ca. € 0,34 miljoen meer aan plankosten verwacht.
De post Woningbouw neemt met ruim € 0,4 miljoen toe als gevolg van afgesloten contracten.
De post overige opbrengsten neemt met ca. € 0,56 miljoen toe. De aftrekpost wegens gebouwd parkeren is hier op basis van de huidige inzichten gewijzigd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Woenderskamp	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Deelplan 1 Dijkzone; proj.	77		77
Deelplan 3 Binnen; proj.	8		8

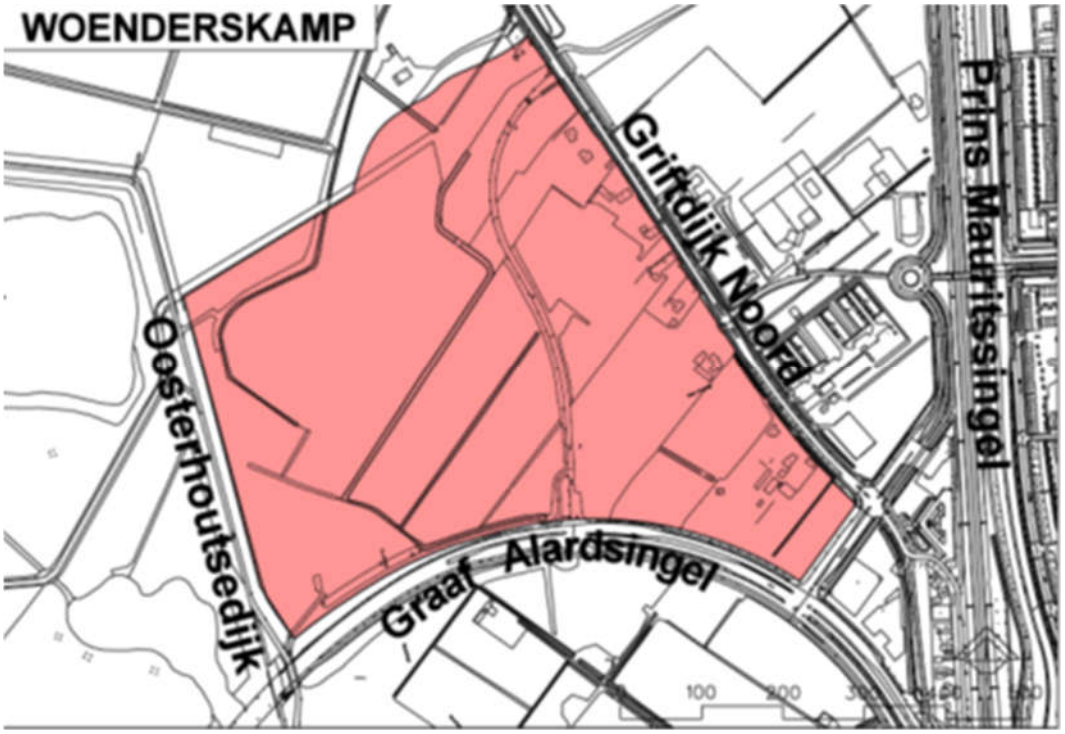
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G295 Sporthal Noord, WS HvH

1. Kerninformatie

De raad heeft in november 2018 een aanvullend budget ter beschikking gesteld zodat de eerder al geplande sportvoorziening in de Waalsprong kon worden uitgebreid naar een Sporthal Plus. Eind 2018 kwam de wens naar voren om de sportaccommodatie te combineren met een gezondheidsplein waar maatschappelijke functies van Stip en sociale wijkteams (inmiddels brede wijkteams) worden gehuisvest en een gezondheidscentrum. Dit ruimtelijk programma is na een verkenningsfase toegevoegd aan de opgave. Het gezondheidscentrum wordt volledig gefinancierd door een private ontwikkelaar en maakt geen deel uit van deze planexploitatie.

Planexploitatie vastgesteld: n.v.t oplevering: 01-07-2022 (oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Onder de hal en in de openbare ruimte voor regulier gebruik, mobiliteitsplan voor evenementen
Bijzondere doeleinden	Sporthal en gezondheidscentrum
Openbare ruimte	OR d.m.v. bijdrage aan exploitatie Hof van Holland
Opp. plangebied	4.254 m2
Ontwikkelaar intern	M.de Krijger
Ontwikkelaar extern	Cortese (deel gezondheidscentrum)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In juli 2022 is de sporthal door de aannemer opgeleverd. Na de zomer is de accommodatie in gebruik genomen. Op 10 september volgde de feestelijke opening van de sporthal door de burgemeester tijdens een zeer goed bezochte open dag voor geïnteresseerden.
Er vinden nog laatste gesprekken plaats met oog op de financiële afronding van het project. Hierbij valt onder andere te denken aan indexatiekosten en toedeling van kosten aan de verschillende eigenaren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	667.000	667.000	Verkopen		
Bouw- en woonrijpmaken	14.105.000	14.360.000	Gemeentelijke bijdr. (inv.)	14.067.000	14.067.000
Plankosten	1.009.000	1.008.000	Overige opbrengsten	1.711.000	1.997.000
Rente en kostenstijging	6.000	29.000			
Totale kosten	**15.787.000**	**16.064.000**	**Totale opbrengsten**	**15.778.000**	**16.064.000**
Gerealiseerd tot datum	4.069.000	15.819.000	Gerealiseerd tot datum	677.000	1.962.000
Gerealiseerd in periode	4.069.000	11.750.000	Gerealiseerd in periode	677.000	1.285.000
Nog te realiseren	11.718.000	245.000	Nog te realiseren	15.101.000	14.102.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	9.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

n.v.t.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

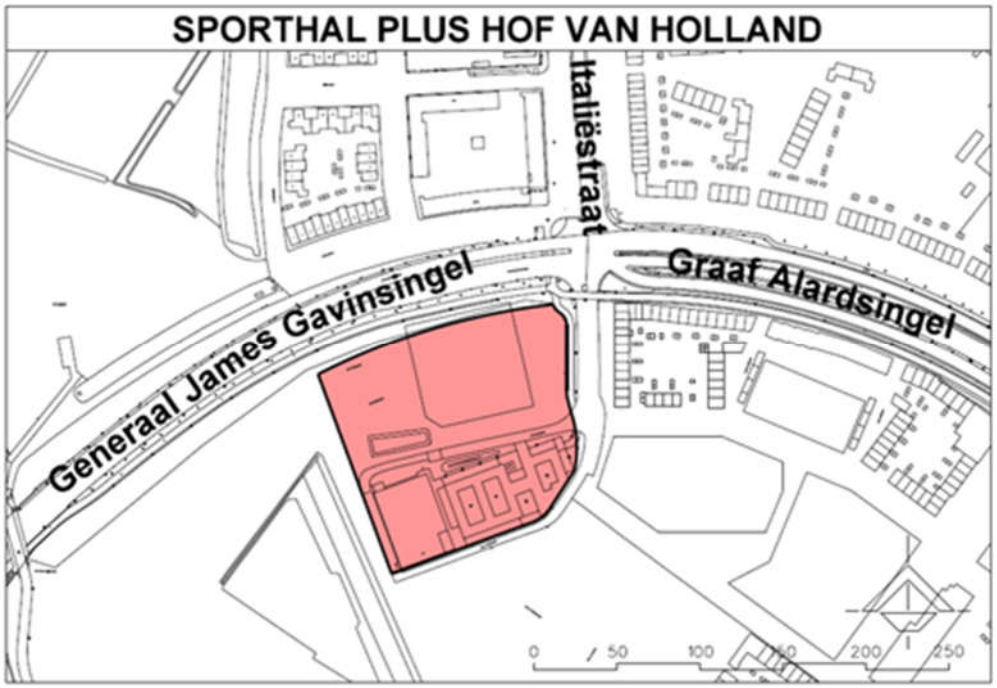
5. Risico(beheersing)

De indexatie van de bouwkosten kan nog leiden tot hogere kosten. Hierin laten we ons adviseren door het gemeentelijk indexeringsteam.

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 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	2.410 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	28.641 m2 BVO c.q. 28.091 m2 terrein
Openbare ruimte	237.412 m2 incl. Dijkzone
Opp. plangebied	403.668 m2 incl. Dijkzone
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen
Ontwikkelaar extern	Diverse ontwikkelaars

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Hof van Holland is in 2022 veel progressie gemaakt in zowel planvorming als uitvoering. We maken onderscheid in het Binnengebied (tussen spoorlijn en t/m singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).

Planvorming Binnengebied.

Naast de verdere uitwerking én uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt in de andere deelplannen. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten in uitvoering, ook de sporthal in deelplan 1 is gerealiseerd en opgeleverd. Er zijn in 2022 diverse onderhandelingen geweest welke nog tot nieuwe uitgiftecontracten moeten leiden. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet en de ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt. Over programma en opbrengsten moet in deelplan 8 nog definitief worden onderhandeld. Dit geldt ook voor deelplan 10.

Planvorming Dijkzone.

Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was vorig jaar al in de exploitatie verwerkt. De grondopbrengsten van deelplan 4, zal op basis van nader gemaakte afspraken, nog in het vierde kwartaal van 2022 worden afgerekend. Deelplan 6 is in aanbouw. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouwkavels in de dijkzone heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. De woningbouwopbrengsten zijn hier aangepast aan de nieuwe situatie én de nieuwe eenheidsprijzen per 1-1-2023.

Inventarisatie kosten.

Voor alle deelplannen is vorig jaar op basis van het laatst bekende stedenbouwkundig plan het bijbehorend ruimtegebruik opnieuw vastgesteld. Het bouwrijpmaken is voor vele deelgebieden reeds uitgevoerd. De deelgebieden 7, 8 en 10 moeten op basis van de nieuwe uitwerking nog bouwrijp worden gemaakt. Voor het woonrijpmaken van het binnengebied is vorig jaar een nieuwe kostenraming opgesteld waarmee tussen planvorming en kostenraming een goede aansluiting bestaat. Voor sommige specifieke werkzaamheden zoals kunstwerken, gemalen etc. zijn ook separate (deel-) kostenramingen opgesteld. De betreffende kosten zijn naar het prijsniveau van 1-1-2023 geïndexeerd.

Ten aanzien van de plankosten is dit jaar, zoals vorig jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Koudenhoek (Broodkorf) en Woenderskamp, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, opnieuw een overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de opnieuw toenemende complexiteit van uitvoering nu veel deelprojecten tegelijkertijd in uitvoering zijn.

De kostenverdeling tussen Prorail en Gemeente van met name de noodzakelijke verbetering van de stabiliteit van de spoordijk is nog in onderhandeling en heeft de nodige aandacht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	19.820.000	19.820.000	Woningbouw	100.333.000	106.396.000
Bouw- en woonrijpmaken	28.733.000	31.577.000	Niet-woningbouw	18.432.000	16.213.000
Plankosten	18.544.000	19.428.000	Overige opbrengsten	-600.000	- 622.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	1.061.000	1.274.000
Rente en kostenstijging	12.763.000	13.364.000			
Totale kosten	**79.860.000**	**84.189.000**	**Totale opbrengsten**	**119.226.000**	**123.261.000**
Gerealiseerd tot datum	56.771.000	64.508.000	Gerealiseerd tot datum	41.305.000	74.715.000
Gerealiseerd in periode	2.950.000	7.737.000	Gerealiseerd in periode	10.197.000	33.410.000
Nog te realiseren	23.089.000	19.681.000	Nog te realiseren	77.920.000	48.546.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	39.071.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€	31.424.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€	31.040.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€	384.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn met ruim € 2,8 miljoen toegenomen. De grootste oorzaak hiervan is indexering. Verder is aangesloten op de stand van zaken van de verplichtingen en zijn de aanbestedingsresultaten ingeboekt.
De post Plankosten is op basis van een, voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde, nieuwe inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2022 algemene inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. De plankosten zijn op basis van de bestedingen in 2022 hoger ingeschaald ten opzichte van vorig jaar. De opnieuw toegenomen complexiteit vanwege het feit dat veel plannen tegelijkertijd in uitvoering zijn gekomen vergen extra plancapaciteit én leiden daarnaast ook tot extra (tijdelijke maatregelen) uitvoeringskosten. De toename bedraagt ca. € 0,88 miljoen.
De post Rente en kostenstijging is vanwege de nieuwe boekwaarde en hogere index op de nog te verwachten investeringen met ruim € 0,6 miljoen toegenomen.
De woningopbrengsten nemen met ca. € 6,1 miljoen toe. Voor een groot deel ligt de oorzaak hiervan in nieuwe definitieve prijsafspraken (contracten) waardoor de opbrengsten toenemen en voor een deel is de nieuwe prijsadvisering (Metafoor) voor nog te realiseren woningbouw de oorzaak.
De post Niet-woningbouw is met ca. € 0,4 miljoen afgenomen. Dit heeft grotendeels te maken met het “verhuizen” van bijdragen naar de post gemeentebijdrage overig (AG 410) en de wijziging van het programma in de deelplannen 7 en 8.
De Opbrengstenstijging neemt, met name vanwege de aangepaste opbrengstpercentages met ca. € 0,2 miljoen toe. Het effect is beperkt omdat veel opbrengsten inmiddels zijn gerealiseerd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Hof van Holland	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Deelplan 1 Binnen; proj.	72	77	0
Deelplan 7 Binnen; tender	70	0	0
Deelplan 8 Binnen; proj.	516	0	164
Deelplan 10 Binnen; proj.	116	0	82
Deelplan 2-4, Dijkzone, tender	57	57	0
Deelplan 5,7,8 Dijkzone; kav.	9	0	21

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G298 Vlek 39 Veur Lent

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvatte oorspronkelijk een woningbouwlocatie van circa 100 woningen met horeca op het eiland aan de zuidzijde van de Spiegelwaal in de Waalsprong. Met besluitvorming door de raad d.d. 28 september 2022 over het initiatiefvoorstel Stadseiland wordt de opgave nu het realiseren van een stadspark met voorzieningen. 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	N.v.t.
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
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De dijkverlegging heeft er voor gezorgd dat er nieuwe aantrekkelijke woonlocaties, recreatie- en sportmogelijkheden kunnen ontstaan aan het water. Op basis van de uitwerking Ruimte voor de Rivier kon ook de gebiedsontwikkeling van dit bijzondere deel van de Waalsprong, de gebieden Veur Lent en Hoge Bongerd (tezamen Stadseiland geheten), 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 heeft geleid tot een ander planproces dan doorgaans bij de overige deelgebieden in de Waalsprong.
Het oorspronkelijk planproces voorzag in een partnerselectie waarmee een ontwikkelaar wordt gezocht die op basis van een ambitiedocument en een intensief en interactief planproces met de omgeving de plannen voor Stadseiland zou uitwerken en ontwikkelen.
In 2021-2022 is de gemeenteraad intensief meegenomen in het planproces van het project Stadseiland. Op nadrukkelijke wens van de gemeenteraad is een stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor de inrichting van Stadseiland. In die stadspeiling waren voor Veur Lent vier verschillende varianten uitgewerkt en voor Hoge Bongerd een variant, zijnde een groen-stedelijk woonmilieu (ca. 245 woningen). De stad heeft via de stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 28 september 2022 een besluit genomen over het initiatiefvoorstel Stadseiland. Daarmee heeft de gemeenteraad de contouren vastgesteld waarmee het college verder kan met de realisatie van het project Stadseiland. Voor Veur Lent voorziet het initiatiefvoorstel in de aanleg van een Waalpark met voorzieningen. Het negatieve resultaat van deze planuitwerking Stadseiland bedraagt ca. € 13 mln. Conform het initiatiefvoorstel wordt dat resultaat verminderd met ca. € 6 mln. door optimalisatie van het woningbouwprogramma Hoge Bongerd. Het college onderzoekt de kansen voor voorzieningen in de variant Waalpark en zal dit afstemmen met de mogelijkheden voor commerciële ruimte in de plint Hoge Bongerd. Het planproces voor de gebiedsontwikkeling van Veur Lent wordt begin 2023 gestart. Participatie met de stad is een voorwaarde.
Op het eiland Veur Lent wordt het Watersportcentrum Nijmegen gerealiseerd. De gemeenteraad heeft daartoe in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Met 5 verenigingen is verder gewerkt aan een haalbaar en betaalbaar planconcept. Het watersportcentrum loopt vertraging op als gevolg van de aansluitbeperking op het

elektriciteitsnet (grootverbruik). Dit is met de verenigingen afgestemd. De oplevering zal daarom pas in het voorjaar 2023 plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	51.000	51.000	Woningbouw	12.604.000	0
Bouw- en woonrijpmaken	6.478.000	7.563.000	Niet-woningbouw	320.000	320.000
Plankosten	2.350.000	2.678.000	Overige opbrengsten	5.545.000	6.982.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	1.037.000	6.000
Rente en kostenstijging	-30.000	758.000			
Totale kosten	**8.849.000**	**11.050.000**	**Totaal geraamd**	**19.506.000**	**7.308.000**
Gerealiseerd tot datum	2.878.000	7.392.000	Gerealiseerd tot datum	748.000	1.044.000
Gerealiseerd in periode	654.000	4.514.000	Gerealiseerd in periode	13.000	296.000
Nog te realiseren	5.971.000	3.657.000	Nog te realiseren	18.758.000	6.263.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 3.742.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 3.009.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 8.403.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ 11.412.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is met € 1,1 mln. toegenomen. Dit komt met name door de aanpassing van kosten voor het watersportcentrum en de inrichting van het park.
De raming van de Plankosten is geactualiseerd voor met name het watersportcentrum. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,3 mln.
De raad heeft een besluit genomen over de stadspeiling over het Stadseiland. Dit betekent dat er geen woningbouw meer zal plaatsvinden op Veur Lent. Dit levert een nadeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 12,6 mln.
De post Overige opbrengsten is gestegen met € 1,4 mln. Dit komt grotendeels door een hogere dekking voor het watersportcentrum.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,8 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Daarnaast vindt er geen woningbouw meer plaats op Veur Lent. Dit heeft per saldo een negatief effect op dit deelplan van € 1,0 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	0	0	0
Horeca (m² bvo)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. Nader overleg met de Staat 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.
2. Verder is er nog onvoldoende duidelijkheid over de bodemgesteldheid in het plangebied. Daarom vallen de geraamde milieukosten mogelijk hoger uit.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G301 Waalsprong algemeen

1. Kerninformatie

De 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 gelabeld zijn aan een subsidiebeschikking. In de grex 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. 2 x 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 ha totale Waalspronggebied (waarvan 2,9 ha buiten de gemeentegrens)
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Elk half jaar informeren we de raad over de stand van zaken van projecten in de Waalsprong. Per deelexploitatie rapporten we 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 70% gedeclareerd worden. Er is geïnventariseerd waar nog onderzoek moet plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	30.566.000	30.566.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	38.443.000	38.591.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	104.450.000	101.830.000	Overige opbrengsten	202.216.000	201.099.000
Overige	-17.272.000	-17.272.000	Opbrengstenstijging	4.000	8.000
Rente en kostenstijging	-29.539.000	-29.967.000			
Totaal geraamd	**126.648.000**	**123.748.000**	**Totaal geraamd**	**202.220.000**	**201.107.000**
Gerealiseerd tot datum	119.072.000	118.226.000	Gerealiseerd tot datum	195.113.000	200.829.000
Gerealiseerd in periode	-569.000	-846.000	Gerealiseerd in periode	190.000	5.716.000
Nog te realiseren	7.577.000	5.522.000	Nog te realiseren	7.107.000	277.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 77.358.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 62.216.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 59.587.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ 2.629.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is met € 0,1 mln. toegenomen. Dit komt door een aanpassing van het budget voor de uitvoering van het SMP.
De post Plankosten is met € 2,6 mln. afgenomen. Dit heeft met name te maken met een lager aandeel in de verdeling van de algemene kosten over alle projecten en een lager budget voor marketing.
De post Overige opbrengsten is met € 1,1 mln. 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 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect. Daarnaast heeft dit plandeel elk jaar een grote rentebijschrijving vanwege het hoge positieve saldo. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft op dit deelplan een marginaal effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
N.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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. Binnen deze deelexploitatie wordt ook de realisatie van 57 zorgstudio's verantwoord.

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

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	57 zorgstudio's
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	5,5 ha grootschalige detailhandel, een tankstation en een restaurant
Openbare ruimte	O.a. 12 ha parkachtige inrichting
Opp. plangebied	Circa 19 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Op deze locatie komen een grote bouwmarkt, een tankstation en een restaurant. Het overige deel van Ressen zal parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezegen. De afspraken tussen provincie en Nijmegen zijn in het RPW verwerkt. De gemeenteraad heeft in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Zomer 2021 heeft na een beroepsprocedure ook de Raad van State ingestemd met het bestemmingsplan. Doordat er lang gewacht moest worden op de uitspraak RvS heeft de realisatie van het bouw- en woonrijpmaken vertraging opgelopen. Hornbach is medio 2022 gestart met de bouw. Deze is voor zomer 2023 gereed.
Met diverse stakeholders is het plan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. De verwachting is dat er begin 2023 wordt gestart met de aanleg van dit park. Voor het tankstation en het restaurant werken we aan de voorbereiding van een tender.
Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de Hoeksehofstraat. Het betreft 57 zorgunits op het perceel van de boerderij aan de Hoeksehofstraat. Het bestemmingsplan wordt begin 2023 in procedure gebracht. Dit complex zal in de deelexploitatie G302 Ressen worden verantwoord.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	3.145.000	3.145.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	3.971.000	4.226.000	Niet-woningbouw	13.584.000	13.960.000
Plankosten	2.008.000	2.192.000	Overige opbrengsten	268.000	458.000
Overige	1.699.000	1.699.000	Opbrengstenstijging	21.000	22.000
Rente en kostenstijging	7.321.000	7.423.000			
Totaal geraamd	**18.144.000**	**18.685.000**	**Totaal geraamd**	**14.143.000**	**14.440.000**
Gerealiseerd tot datum	15.012.000	16.404.000	Gerealiseerd tot datum	268.000	12.242.000
Gerealiseerd in periode	1.112.000	1.392.000	Gerealiseerd in periode	0	11.974.000
Nog te realiseren	3.132.000	2.281.000	Nog te realiseren	13.875.000	2.198.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.246.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 3.415.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 3.156.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 259.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is verhoogd. Dit komt met name door actualisatie en indexatie van de kosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,3 mln.
De post Plankosten is verhoogd met € 0,2 mln. Dit komt met name door actualisatie en indexatie van de kosten.
De grondprijzen voor Niet-woningbouw zijn aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert een voordeel op van € 0,1 mln.
De post Overige opbrengsten is verhoogd met € 0,2 mln. Dit komt met name omdat er een exploitatieovereenkomst is gesloten t.b.v. een particulier ontwikkeling.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een marginaal effect op dit deelplan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Bedrijventerrein (ha)	0,9	4,6	0,9

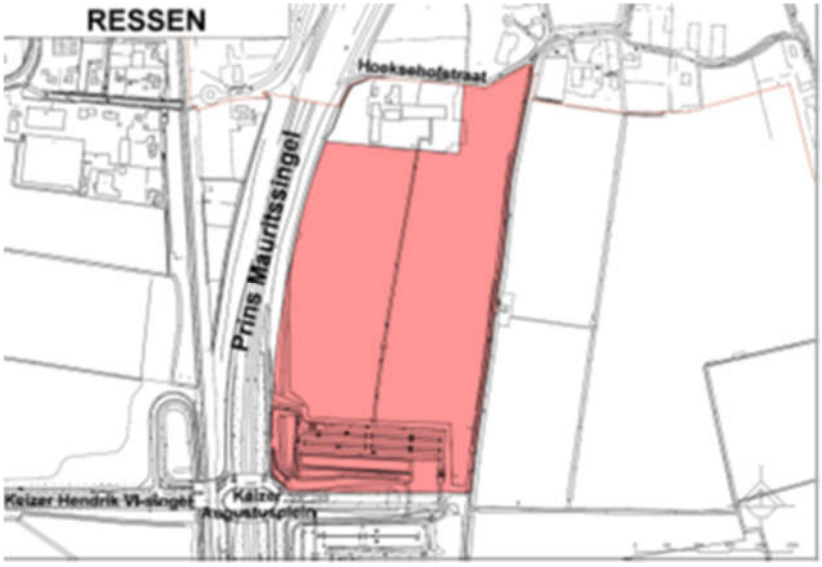
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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	Megabioscoop 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
Ontwikkelaar 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 max. 50 woningen ten noorden van de Zandse Plas vastgesteld. Nadat in 2021 de tender voor realisatie van 50 woningen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid, is het plan aangepast en zal deze opnieuw in de markt gezet worden. Het aandeel tender bedraagt nu 30 woningen. De gemeente zal daarnaast 20 zelfbouwkavels in de markt zetten voor particulieren. De tender start voorjaar 2023. Later dat jaar start de verkoop van vrije kavels.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	2.353.000	2.353.000	Woningbouw	11.895.000	12.022.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.342.000	4.476.000	Niet-woningbouw	3.338.000	3.338.000
Plankosten	1.428.000	1.460.000	Overige opbrengsten	785.000	785.000
Overige	5.000	5.000	Opbrengstenstijging	272.000	432.000
Rente en kostenstijging	2.355.000	2.647.000			
Totaal geraamd	**10.483000**	**10.941000**	**Totaal geraamd**	**16.290.000**	**16.577.000**
Gerealiseerd tot datum	7.733.000	7.854.000	Gerealiseerd tot datum	3.994.000	3.994.000
Gerealiseerd in periode	-31.000	121.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	2.750.000	3.087.000	Nog te realiseren	12.296.000	12.583.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.636.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 4.533.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 4.579.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ 46.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd en daardoor met € 0,1 mln toegenomen. Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert per saldo 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 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	40	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G305 WS Bedr.terr.Griftdijk vlek 17

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie betreft de terreinen voor bedrijvigheidsprojecten De Grift. De locatie de Grift betreft een gefragmenteerd bedrijventerrein; het bestaat uit de deelgebieden noord,-zuid en west. De Grift betrof feitelijk twee deelexploitaties; Grift noord en Grift zuid. Nu het sein op groen staat om het gehele gebied in ontwikkeling te nemen is in de VGP 2022 van twee deelexploitaties één deelexploitatie gemaakt.

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 ha, verharding 2 ha en groen/water 1,7 ha. Inrichtingsniveau middel.
Opp. plangebied	70 ha bruto
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

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. In juni 2021 heeft Nijmegen groen licht gekregen om in het kader van het RPW (Regionaal programma Werklocaties) De Grift tot ontwikkeling te brengen. Nijmegen mag o.a. tot max. 15 ha. terreinen uitgeven voor grootschalige logistiek.
In januari 2023 wordt het bestemmingsplan voor uitbreiding van De Grift in procedure gebracht. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een beeldkwaliteitsplan en een planMER. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Inmiddels is er een voorkeursrecht van kracht; een exploitatieplan is in voorbereiding.

In 2022 zijn twee terreinen verkocht; een perceel aan de Stationsstraat naar Barenbrug en een perceel aan de Griftdijk; samen ca 2,5 ha.

Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor passende verkeersmaatregelen op het weggedeelte Olympiasingel (Overbetuwe) en Keizer hendrik VI singel (Nijmegen). 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 mln. gereserveerd. Dit is incl. de BO MIRT bijdrage van het Rijk. Samen met 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. De realisatie van de aanpak A15 loopt echter vertraging op als gevolg van de stikstofproblematiek; op 22 november 2022 heeft hierover een zitting bij de RvS plaatsgevonden. Op de uitspraak wordt nog gewacht. De investeringsbijdrage voor aanpassing Afslag 38 zijn in deze exploitatie opgenomen.

Op de locatie De Grift zijn inmiddels 4 windturbines in werking. Deze voorzien samen circa 8.000 huishoudens van elektriciteit. We hebben een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een energiepark aan de oostzijde van Grift Noord (Energielandschap De Grift). Hier zijn op een oppervlak van ruim 4 ha zonnepanelen aangebracht. Ook wordt op de locatie Grift Oost het project Skaeve Huse gerealiseerd.
Nijmegen heeft begin 2021 met Tennet en Liander een koopovereenkomst gesloten over de realisatie van een transformatorstation nabij Afslag 38. Met de uitvoering is inmiddels gestart en werkzaamheden moeten juni 2023 gereed zijn. De gemeenteraad heeft voor de realisatie van dit transformatorstation in 2020 het bestemmingsplan

vastgesteld. Om het elektriciteitsnet in de Waalsprong op orde te brengen worden er momenteel door het hele plangebied 20KV leidingen gelegd. We verkennen met ontwikkelaar Bluevest (Park 15) de kansen voor een clean energy hub nabij Afslag 38.

De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf maken geen deel uit van deze exploitatie. Wel is voor dit gebied een actualisatieplan (bestemmingsplan) in procedure gebracht. We werken momenteel aan het verwerken van zienswijzen en naar vaststelling door de gemeenteraad voorjaar 2023. Via het coalitieakkoord 2022 is er € 3,8 mln. vrijgemaakt voor een upgrade van deze bestaande bedrijventerreinen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	30.433.000	30.982.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	21.039.000	21.882.000	Niet-woningbouw	65.354.000	66.608.000
Plankosten	7.449.000	8.100.000	Overige opbrengsten	5.177.000	5.238.000
Overige	1.840.000	1.839.000	Opbrengstenstijging	6.560.000	4.624.000
Rente en kostenstijging	19.597.000	19.278.000			
Totale kosten	**80.358.000**	**82.081.000**	**Totaal geraamd**	**77.091.000**	**76.470.000**
Gerealiseerd tot datum	50.010.000	51.190.000	Gerealiseerd tot datum	14.788.000	14.969.000
Gerealiseerd in periode	1.178.000	1.180.000	Gerealiseerd in periode	2.745.000	181.000
Nog te realiseren	30.348.000	30.892.000	Nog te realiseren	62.303.000	61.500.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.614.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 4.515.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 2.576.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 1.939.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Verwerving is verhoogd met € 0,5 mln. door indexatie en een ruiling van een kavel. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten opgenomen en geactualiseerd. Ook is het nieuwe uitwerkingsplan vertaald in nieuwe en bijgestelde ramingen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,8 mln. De post Plankosten is verhoogd met € 0,7 mln. a.g.v. het nieuwe uitwerkingsplan. De opbrengsten Niet-woningbouw zijn verhoogd met € 1,3 mln. vanwege het nieuwe grondprijzenadvies.
Het verschil in Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026) en een gewijzigde fasering. Dit leidt per saldo tot een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln. Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de parameter in 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 1,9 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	**UITGEGEVEN in 2022**	**Programma 2023 cfm VGP 2023**
Bedrijven (ha) Grift	0	2,5	0

5. Risico(beheersing)

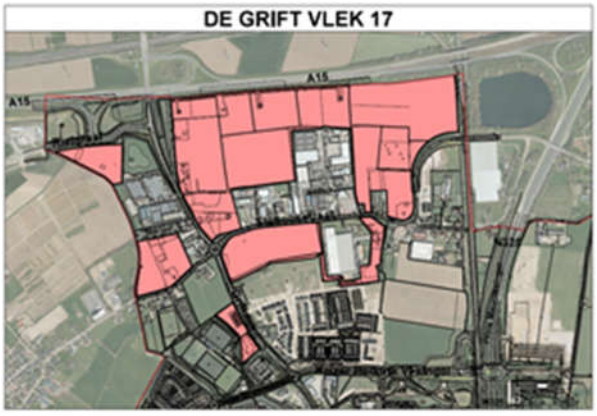
In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

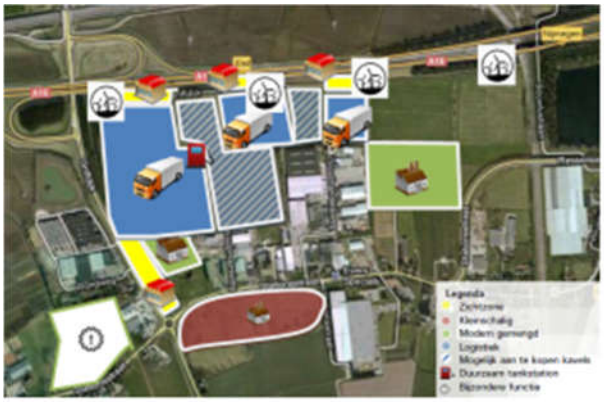
1. De vertraging van de aanleg van de A15 kan gevolgen hebben voor de planning van de uitgifte van bedrijventerrein de Grift.

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 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Ter Steege

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plan Waaijenstein voorzag onder andere in de uitgifte van 16 vrije kavels, de realisatie van een appartementengebouw, parkaanleg en infrastructuur. Alle kavels zijn verkocht. Het appartementengebouw is via een tender gegund. Hier zijn 85 appartementen gerealiseerd: 18 koop en 67 huur. De oplevering van de woningen heeft inmiddels al plaatsgevonden. Het appartementengebouw heeft een eigen ontsluiting via de wijk Woenderskamp. Daarmee worden de van Boetzelaerstraat en Volsellastraat ontlast. Het college heeft op 29 november 2022 de gemeenteraad geïnformeerd over haar zienswijze inzake de ontsluiting van vrije kavels op de Griftdijk. Het college houdt vast aan het eerder genomen besluit deze kavels te ontsluiten via de Volsellastraat. Bewoners worden hier nog nader over geïnformeerd. In het eerste kwartaal 2023 wordt een informatieavond georganiseerd.

Voor het hele gebied is een parkontwerp gemaakt. Dit parkplan is al met de bewoners gecommuniceerd en de realisatie is in 2021 gestart. Met de parkaanleg zal, naast de inpassing van het appartementengebouw, ook een fietsroute worden aangelegd welke het woonpark Oosterhout verbindt met Hof van Holland. In overleg met de moestuinvereniging de Pompoen wordt aan de dijkzone een moestuin gerealiseerd. Alle werkzaamheden worden in het voorjaar 2023 afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	2.904.000	2.904.000	Woningbouw	8.003.000	8.003.000
Bouw- en woonrijpmaken	2.163.000	2.172.000	Niet-woningbouw	469.000	469.000
Plankosten	1.393.000	1.430.000	Overige opbrengsten	233.000	233.000
Overige	6.000	6.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	3.993.000	3.977.000			
Totale kosten	**10.459.000**	**10.489.000**	**Totaal geraamd**	**8.705.000**	**8.705.000**
Gerealiseerd tot datum	8.569.000	9.246.000	Gerealiseerd tot datum	8.704.000	8.704.000
Gerealiseerd in periode	354.000	677.000	Gerealiseerd in periode	403.000	0
Nog te realiseren	1.890.000	1.242.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.784.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 1.435.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 1.383.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 52.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Per saldo heeft dit een marginaal effect op dit deelplan.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft op dit deelplan geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Woningen (aantal)	0	0	0

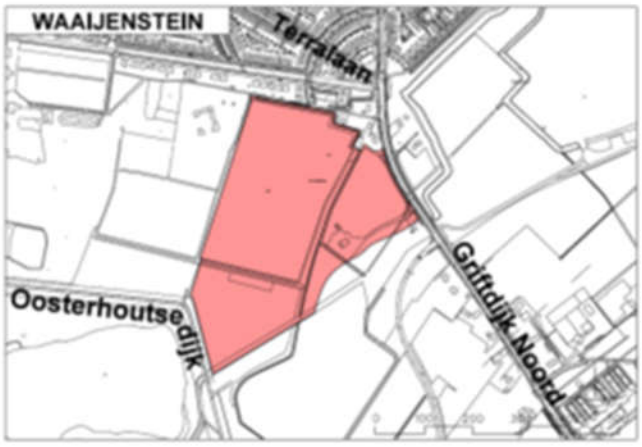
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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 worden 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	455 (5 kavels, 150 startersappartementen en 300 studentenwoningen)
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	10.000 m² bvo hotelvoorziening Knoop Lent incl. station, fietstunnel, geluidsschermen en Ovatonde
Openbare ruimte	Inrichtingsniveau middel 33,2 ha verharding en 0,9 ha uitgeefbaar
Opp. plangebied	33,9 ha.
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar 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 ten behoeve van woningen op de hoek Pastoor van Laakstraat-Geldershofstraat zijn verkocht en inmiddels gerealiseerd. Voor de Spoorstraat is via een intentieovereenkomst met SSH& de haalbaarheid verkend voor studentenwoningen en starterswoningen. Hier was voorheen nog sprake van verkoop gemeentelijk vastgoed. Op basis van de haalbaarheidsstudie hebben Nijmegen en SSH& besloten verder te gaan; de opgave nu is het maken van een bestemmingsplan voor 300 studentenwoningen en 150 starterswoningen voor ex-studenten SSH&. Inmiddels heeft het Rijk een subsidie toegekend van € 2 mln. in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen.

Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadelcollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan. Hier wordt een ontwerpstudie voor gemaakt. In realisatie voegen we dit project toe aan die van de Spoorstraat. Vanuit de Fietsprogrammering 21-25 wordt meebetaald aan de verkeersmaatregel.

De gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de oplossing voor de verkeersstructuur in de oostflank. Begin 2019 is de samenwerkingsovereenkomst(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. De provincie draagt € 2,8 mln. bij aan realisatie van het project Dorpensingel. In de 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. Het beschikbare budget is € 11,4 mln. Als gevolg van hogere materiaalkosten is de investeringsraming gestegen met € 360.000. Deze kosten worden door Nijmegen en Lingewaard gedekt via de verdeelsleutel resp. 2/3-1/3. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de beide gemeenteraden. De gesprekken met grondeigenaren voor aankoop om het tracé Dorpensingel te realiseren zijn gestart evenals de gesprekken met mensen uit het Vossenhol voor aankoop van enkele meters voortuin. Aan de westflank zijn we gestart met het inventariseren van de verkeersknelpunten op het tracédeel Griftdijk van Citadelcollege tot aan de rotonde Keizer Hendrik VI singel. In oktober 2022 is er een informatieavond geweest; de reacties worden

verzameld en er komt een advies voor een aanpak. Daarbij zal er ook aandacht zijn voor aspecten groen en cultuurhistorie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	9.436.000	12.298.000	Woningbouw	653.000	5.956.000
Bouw- en woonrijpmaken	105.523.000	107.043.000	Niet-woningbouw	1.625.000	1.625.000
Plankosten	27.316.000	27.472.000	Overige opbrengsten	103.644.000	101.781000
Overige	9.418.000	9.418.000	Opbrengstenstijging	30.000	215.000
Rente en kostenstijging	48.582.000	49.204.000			
Totale kosten	**200.275.000**	**205.435.000**	**Totaal geraamd**	**105.952.000**	**109.577.000**
Gerealiseerd tot datum	175.458.000	177.406.000	Gerealiseerd tot datum	96.734.000	96.004.000
Gerealiseerd in periode	2.332.000	1.948.000	Gerealiseerd in periode	4.669.000	-730.000
Nog te realiseren	24.817.000	28.029.000	Nog te realiseren	9.218.000	13.573.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 95.859.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 77.096.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 74.374.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 2.722.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De opname van de hernieuwde planontwikkeling Spoorstraat betekent een kostenverhoging in de Plankosten van € 0,2 mln. en in de post Verwerving een kostenverhoging van € 2,9 mln. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd, is de raming omgeving Spoorstraat bijgesteld, is de indexering van de uitvoering Dorpensingel opgenomen en zijn bovenwijkse kosten komen te vervallen. Dit leidt samen tot een kostenstijging van € 1,5 mln. De opbrengstenverlaging van € 1,9 mln. binnen de post Overige opbrengsten is het gevolg van de hernieuwde planontwikkeling Spoorstraat. Hierdoor is de post Woningbouw verbeterd met € 5,3 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,6 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door opname van de hernieuwde planontwikkeling Spoorstraat en door de aanpassing van de parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit leidt per saldo tot een positief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

- Mogelijk komen er meerkosten voor de Griftdijk a.g.v. herprofilering i.r.t. de knip, extra aansluitingen, benodigde upgrade, etc.

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 / parkaanleg; groen, bruggen en fietspaden
Openbare ruimte	84 ha, verharding 7.000 m^2 en groen/water 83,3 ha.
Opp. plangebied	Circa 82 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het hele project Realisatie Plassengebied is eind 2021 aan de gemeente opgeleverd. Na afhandeling van de laatste financiële open einden wordt het contract met de aannemer eind 2022 beëindigd. Daarmee is er een eind gekomen aan een langjarige overeenkomst met Boskalis.
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 SBB. Het hele project Oosterhoutse Waarden wordt pas eind 2023 opgeleverd nadat de aannemer het waterdeel ook heeft ingericht (verondieping en realisatie natuuroevers).
Met de eigenaar van Moeke wordt nog 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 gestart met de voorbereiding voor de bouw. Alle 27 woningen zijn verkocht en de woningen worden in 2021-mei 2023 gefaseerd opgeleverd.
In 2021 zijn we gestart met de tender voor realisatie 30 drijvende woningen op de Oosterhoutse Plas. Dit project loopt vanwege capaciteitsproblemen vertraging op. De tender wordt nu in het eerste kwartaal 2023 in de markt gezet.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	29.573.000	29.573.000	Woningbouw	13.515.000	13.882.000
Bouw- en woonrijpmaken	22.806.000	23.580.000	Niet-woningbouw	1.990.000	1.990.000
Plankosten	11.596.000	11.608.000	Overige opbrengsten	25.889.000	26.106.000
Overige	124.000	124.000	Opbrengstenstijging	177.000	133.000
Rente en kostenstijging	32.718.000	32.870.000			
Totale kosten	**96.817.000**	**97.755.000**	**Totaal geraamd**	**41.571.000**	**42.111.000**
Gerealiseerd tot datum	88.066.000	90.509.000	Gerealiseerd tot datum	34.993.000	36.864.000
Gerealiseerd in periode	4.021.000	2.443.000	Gerealiseerd in periode	4.372.000	1.871.000
Nog te realiseren	8.751.000	7.246.000	Nog te realiseren	6.578.000	5.247000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	55.643.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€	44.752.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€	43.561.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€	1.191.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd alsook de kosten van zand/grondafname. Ook zijn de kosten BRM/WRM OHP bijgesteld. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,8 mln. De zand/grondafname wordt binnen Overige opbrengsten opgenomen als doorbelasting naar de betreffende deelexploitaties. Dit leidt tot een opbrengstenverhoging van € 0,2 mln. De opbrengsten voor Woningbouw zijn € 0,4 mln. hoger vanwege het nieuwe grondprijzenadvies.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de parameter voor 2023 van 3% naar 2% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft nagenoeg geen effect op dit deelplan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Waterwoningen	10	0	10

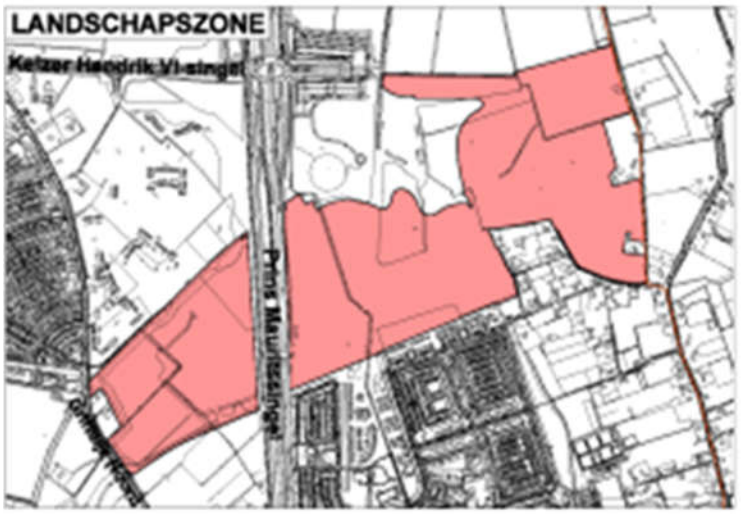
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

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
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het college heeft in 2019 een besluit genomen over de werkwijze m.b.t. archeologie in de Waalsprong. 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 en kunnen we aan de hand van dit handboek de cultuurhistorie van het gebied in nog op te starten projecten visualiseren. In 2022 zijn de rapportages opgeleverd van de archeologische begeleiding inspectieputten Hornbach in Ressen en het proefsleuvenonderzoek Koudenhoek. In 2022 is een vervolg gegeven aan de werkzaamheden voor het proefsleuvenonderzoek 't Klumpke Grote Boel en de rapportage van oude onderzoeken in Grote Boel en Stelt Oost. Daarnaast zijn de volgende grote werken nog in uitvoering; rapportage en uitwerking van het Merovingisch grafveld Laauwik en Synthese AMZ-onderzoek.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	0	0	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	23.104.000	23.370.000	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	2.544.000	2.643.000			
Totale kosten	**25.555.000**	**25.920.000**	**Totaal geraamd**	**17.692.000**	**17.692.000**
Gerealiseerd tot datum	20.672.000	21.031.000	Gerealiseerd tot datum	17.692.000	17.692.000
Gerealiseerd in periode	718.000	359.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	4.883000	4.890.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.229.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 6.618.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 6.201.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 417.000,-	Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is gestegen met € 0,3 mln. door indexering van de resterende budgetten. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2023 van 2% naar 4,5% (Stadsbegroting 2023-2026). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
n.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G550 Nijmegen aardgasvrij

1. Kerninformatie

De doelstellingen aardgasvrij Nijmegen zijn beschreven in het projectplan Aardgasvrij en het communicatie-en participatieplan, die in december 2019 in de raad unaniem zijn vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen zijn het opstellen van wijkwarmteplannen en uitvoeringsplannen op wijkniveau zoals omschreven in de warmtevisie in samenspraak met de bewoners, corporaties en overige stakeholders, het uitvoeren van een gemeente breed programma om de warmtevraag van woningen te verminderen en het uitvoeren van twee BZK aardgasvrije wijk projecten: Zwanenveld (4000 woningen met warmte van de ARN) en Buurt Energie Systeem Hengstdal, waarbij 500 woningen vanuit een coöperatie met een collectieve warmtepomp van warmte worden voorzien. Tevens is afgelopen 2 jaar vanuit Aardgasvrij meer ingezet op besparen van warmte en energie. Tevens heeft team aardgasvrij dit jaar stevig ingezet op energiearmoede door continue bewoners uitleg te geven over de hoge energie/warmteprijzen en tevens het opzetten van het project van de energiefixers en -coaches.

Planexploitatie: vastgesteld 8 juli 2020; omzet € 13.090.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2022.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

Doorpakken de komende 4 jaar:
We pakken door met een meerjarige en projectmatige aanpak voor een transitie naar duurzame, schone en betaalbare vormen van warmte en elektriciteit. Het doel is om 10.000 woningen de komende 8 jaar van het aardgas te halen. Dat doen we langs vier actielijn:

- **Besparen:** Met campagnes en collectieve acties helpen we bewoners, bewonersinitiatieven en bedrijven om energie te besparen door te isoleren. Voor de jaren 2023, 2024, 2025 is € 1,7 miljoen per jaar beschikbaar gesteld om dit werkpakket verder uit te breiden naast de nationale actielijnen van het Rijk. Ten slotte zetten we extra in op het terugdringen van het verbruik van aardgas en elektriciteit bij de bedrijven die het meeste verbruiken in de stad.
- **Duurzame warmte**: We starten met een projectmatige aanpak van de warmtetransitie en doen dit nadrukkelijk samen met inwoners. We gaan de komende vier jaar aan de slag met acht concrete projecten, waarmee we in totaal 10.000 woningen aardgasvrij gaan maken. Per project onderzoeken we samen met betrokken partijen in de wijk wat mogelijk is en leggen een businesscase voor aan de gemeenteraad. We maken daarbij gebruik van de kennis en ervaring van het Nijmeegse Klimaatberaad. Om deze projectmatige aanpak mogelijk te maken, zetten we vaart achter het aanleggen van warmtenetten. We beschouwen dit als een nutsvoorziening en kiezen voor twee oplossingsrichtingen: we ondersteunen bewonerscollectieven in de stad die zelf een duurzame warmteoplossing vinden èn investeren samen met publieke partijen in collectieve transportnetten. Hiermee kunnen we het publieke belang waarborgen: duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid voor bewoners en ondernemers. We doen dit zonder winstbejag en met lange termijnrendement. We starten met collectieve publieke warmtelevering in de wijken Dukenburg en mogelijk Winkelsteeg omdat daar al een concrete warmtebron is. Daarnaast zien we het Stationsgebied en in het verlengde daarvan het Centrum en Bottendaal als logische vervolgprojecten omdat hier sprake is van een mix van bestaande woningen en nieuwbouw. We gaan uit van circa € 30 miljoen voor de komende acht jaar voor infra en € 1,7 miljoen voorbereidingskosten per jaar. Dit is de sleutel tot het versnellen van de warmtetransitie en daarom ook in het coalitieakkoord opgenomen. We blijven ten slotte investeren in onze lobby om de nieuwste innovaties en kennis naar Nijmegen te halen.
- **Duurzame elektriciteit:** We grijpen alle mogelijkheden aan om duurzame elektriciteit op te wekken. Dat doen we door in regionaal verband uitvoering te geven aan de Regionale Energiestrategie en met onze ambitie om op alle daken van nieuwe gebouwen zonnepanelen te laten leggen. We onderzoeken de mogelijkheden om dit te verplichten en stellen hiervoor extra budget beschikbaar. We sporen eigenaren van maatschappelijk vastgoed aan om te verduurzamen en stimuleren mogelijkheden op het gebied van groene waterstof. Ook bieden we eigenaren van monumenten meer mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen. Daarnaast gaan we meer elektrische laadpalen plaatsen. Al deze ontwikkelingen leiden tot een explosieve groei van vraag en aanbod op het elektriciteitsnet. We werken hierbij actief samen met de netbeheerders en versnellen vergunningprocedures waar mogelijk.
- **Duurzame initiatieven**: Naast deze projectmatige aanpak blijven we duurzame initiatieven van ondernemers en in de wijken stimuleren. We gaan hiervoor aan de slag met het Nijmegens Klimaatberaad. We blijven het netwerk van Power 2 Nijmegen en onze aanjaagsubsidies gericht inzetten om innovatieve initiatieven te

ondersteunen. Samen met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen onderzoeken we of we een Regionaal Expertisecentrum voor energietransitie voor bedrijven op kunnen zetten.

Volgend jaar wordt een voorstel gemaakt hoe de planexploitatie strategische project aardgasvrij kan worden verbreed om de totale opgave warmte en energie financieel éénduidig mee te nemen in de P&C-cyclus.

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	F. van Leest
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

- Voorbereiden op een mogelijk nieuwe rol van de gemeente in de warmtetransitie (publiek eigendom van warmte infra).
- Zwanenveld Dukenburg is het wijkwarmteplan vastgesteld met daarin de hoofdrichtingen voor collectieve/individuele warmte oplossingen. Belangrijk basis inhoudelijk, procesmatig en qua draagvlak in de buurt op weg naar een wijkuitvoeringsplan.
- Tevens is op hoofdlijnen onderzocht of een publiek warmtebedrijf met 4.000 woningen in Zwanenveld-Dukenburg haalbaar is.
- In de wijken Hengstdal en Bottendaal zijn de wijkwarmteplannen samen met bewoners en stakeholders afgerond. 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. Dit jaar is extra aandacht besteed aan: locatie keuze voor BES, huisbezoeken om iedereen inzicht te geven in de techniek en financiële plaatje per huishouden, technische uitwerking van het warmtenet en de businesscase.
- De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af. In totaal hebben nu 28.000 inwoners (zowel particulieren als huurders) meegedaan aan diverse acties: webinars, inkoopacties, energievouchers, energiescans, maatwerkadvies.
- Parallel aan de stadsbrede campagnes heeft de gemeente met de SPUK regeling van het Rijk ingezet op kleine energiebesparende maatregelen. Dit tijdelijke project is bekend onder de naam energiefixers en -coaches.
- Met de provincie wordt verkend of samenwerking in een provinciaal warmte-infrabedrijf voordelen biedt en uitvoerbaar is. Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals aquathermie en ultradiepe geothermie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	0	0	Bijdrage rijk	8.746.000	15.157.000
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage gemeente	1.372.000	30.756.000
Plankosten incl. VTU	9.842.000	44.385.000	Bijdrage provincie	67.000	822.000
Overige	0	0	Overige	0	85.000
Rente en kostenstijging	343.000	2.435.000			
Totale kosten	**10.185.000**	**46.820.000**	**Totale opbrengsten**	**10.185.000**	**46.820.000**
Gerealiseerd tot datum	**0**	**0**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**0**
Gerealiseerd in periode	**0**	**0**	Gerealiseerd in periode	**0**	**0**
Nog te realiseren	**10.185.000**	**46.820.000**	**Nog te realiseren**	**10.185.000**	**46.820.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Toelichting verschillen

1. Er zijn extra middelen ontvangen dan wel al toegekend voor:
   - Regeling Energiearmoede ad € 5,2 mln. (min. van BZK).
   - Bredere aanpak Besparen ad € 0,7 mln. (min. van BZK).
   - Uitvoeringskosten Klimaatakkoord ad € 0,95 mln. (Min. van BZK).
   - Subsidies Energieloketten 2022 t/m 2024 ad totaal € 0,54 mln. (provincie).
   - Coalitieakkoord Uitvoeringskosten en Onderzoek ad € 6,8 mln. (jaarlijks € 1,7 mln. periode 2023 t/m 2026).
   - Coalitieakkoord Investeringen Warmtenetten totaal € 15,0 mln. voor periode 2023 t/m 2026.
   - Coalitieakkoord Energie Besparen ad € 5,1 mln. (jaarlijks 1,7 mln. voor 2023 t/m 2025).
   - Oogst Zon op het dak, structureel € 0,06 mln. per jaar.
   - Restitutie middelen Dukenburg ad € 0,8 mln. (eenmalig)
2. Ter dekking van de plankosten zijn vnl. de gemeentelijke middelen ingezet. De rijksmiddelen alsmede die van de provincie zijn bestemd ter dekking van bepaalde uitvoeringskosten en specifieke bestedingsdoeleinden.
3. Tegenover deze extra middelen zullen ook meer kosten gemaakt worden voor plankosten en voor uitvoeringen van bepaalde regelingen.
4. De gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn in mindering gebracht op het krediet waardoor in bovenstaand overzicht de kosten en opbrengsten niet zichtbaar zijn.

5. Risico(beheersing)

1. De uitvoering van het projectplan kent vanwege de schaal en de complexiteit hoge ambtelijke uitvoeringskosten. Deze worden door het rijk deels gecompenseerd.
2. Het investeringsniveau voor de realisatie van een warmtenetten kent grote financiële risico's.
3. De daadwerkelijke realisatieperiode van de diverse projecten is onzeker.
4. Voor de realisatie van warmte en energieoplossingen is veel ambtelijke inzet en deskundigheid nodig die niet gelijk op gaat met de enorme urgentie die nu gevoeld wordt om te verduurzamen.

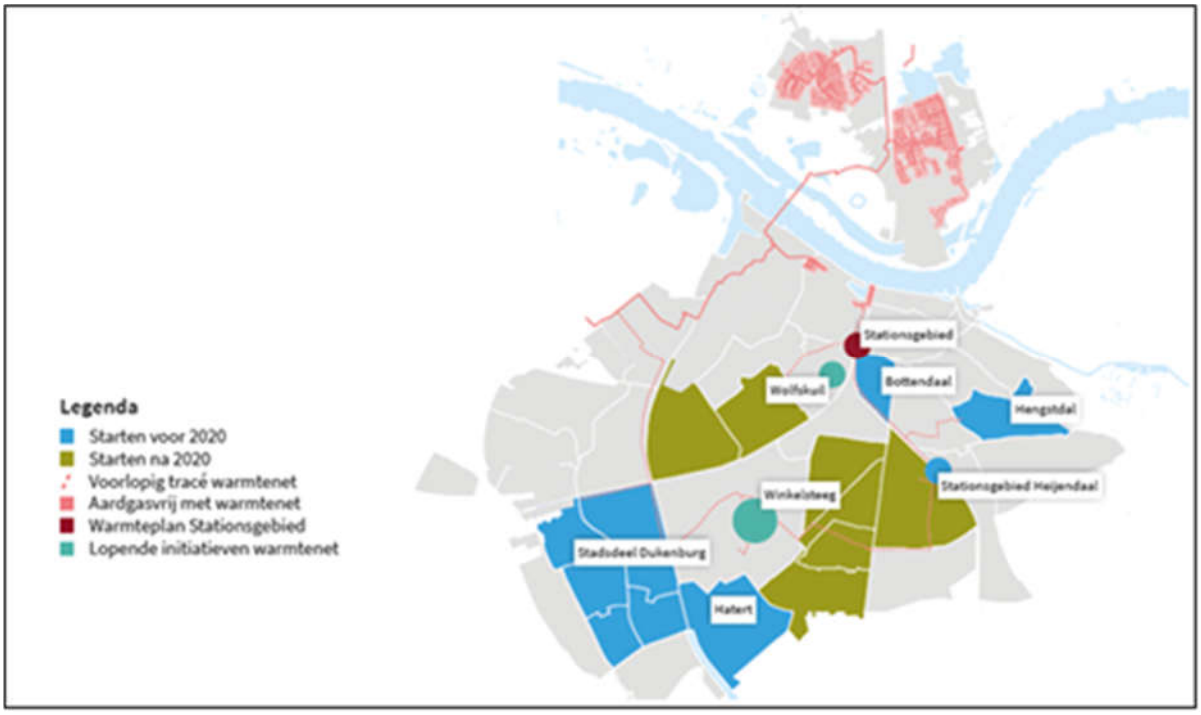
Beheersmaatregelen:

1. De plankosten worden maandelijks gemonitord en in meerjarig perspectief sluitend gemaakt overeenkomstig de beschikbare gemeentelijke en rijksmiddelen.
2. In de businesscase voor het warmtenet worden alle gevoeligheden geanalyseerd en de risico's waar mogelijk beheerst. Besluitvorming en verantwoording vindt plaats in de raad.
3. Periodiek de voortgang monitoren en wanneer/waar nodig diverse stakeholders (raad en subsidieverstrekkers) hierover benaderen en informeren.
4. Gemeente zet in om het team te verstevigen en tevens opgave gericht te introduceren om daarmee voldoende capaciteit vrij te spelen bij diverse gemeentelijke afdelingen o.a. stadsrealisatie, communicatie, juridische zaken, stadsontwikkeling.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G609 Microweg Synthon

1. Kerninformatie

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

Verwachte oplevering project: 2023.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

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

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Synthon geeft uitvoering aan de Campusontwikkeling 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. De openbare ruimte is opengebroken waarbij de riolering nog in ontvlechting zit.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	15.000	15.000	Verkopen	1.416.000	1.416.000
Bouw- & woonrijpmaken	222.000	222.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	976.000	985.000	Huuropbrengsten	69.000	69.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	21.000	26.000			
Totale kosten	**1.234.000**	**1.248.000**	**Totale opbrengsten**	**1.485.000**	**1.485.000**
Gerealiseerd tot datum	980.000	993.000	Gerealiseerd tot datum	1.485.000	1.485.000
Gerealiseerd in periode	38.000	9.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	**254.000**	**255.000**	**Nog te realiseren**	**0**	**0**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 251.000,- Voordelig*
Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 237.000,- Voordelig*

*Van dit resultaat is in totaal € 227.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Toelichting verschillen
De plankosten nemen toe omdat de looptijd van de planexploitatie is verlengd van 2022 naar 2023.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

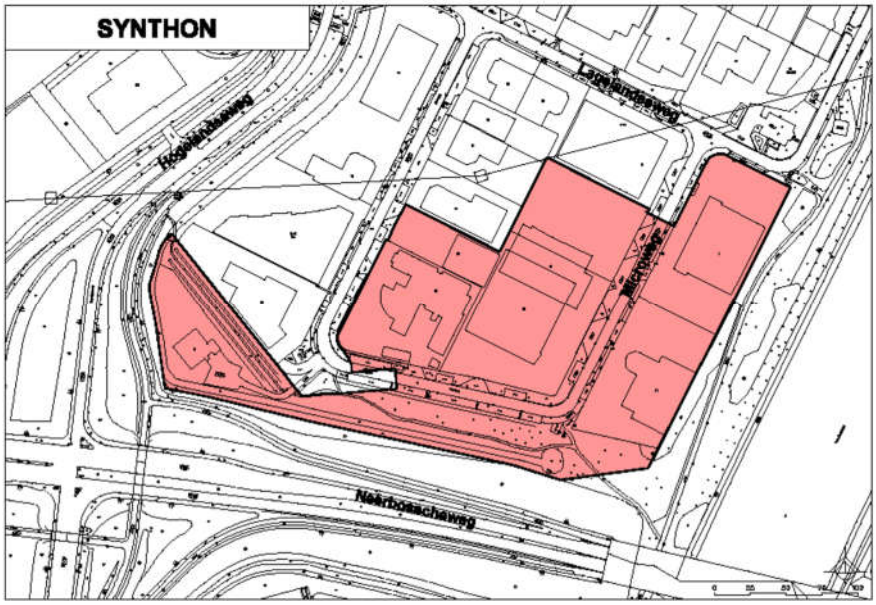
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



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.

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

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
Ontwikkelaar extern	Aldi

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn inmiddels onherroepelijk. De grond is in augustus geleverd aan de Aldi. Daarmee kan de Aldi de nieuwbouw gaan realiseren.
De aanpassingen ter compensatie voor het verdwijnen van het speelveld op 3 bestaande, nabijgelegen speellocaties worden deels dit jaar en deels na de jaarwisseling uitgevoerd. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	-	-	Verkopen	1.636.000	1.674.000
Bouw- & woonrijp maken	300.000	166.000	Bijdrage ontwikkelaar	-	-
Plankosten incl. VTU	413.000	388.000	Huuropbrengsten	-	-
Overige	-	-	Overige	-	6.000
Rente en kostenstijging	3.600	3.000		-	-
Totale kosten	**716.000**	**557.000**	**Totale opbrengsten**	**1.636.000**	**1.680.000**
Gerealiseerd tot datum	**422.000**	**498.000**	Gerealiseerd tot datum	**-**	**1.680.000**
Gerealiseerd in periode	**75.000**	**76.000**	Gerealiseerd in periode	**-**	**1.680.000**
Nog te realiseren	**295.000**	**61.000**	**Nog te realiseren**	**1.636.000**	**0**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 920.000,- Voordelig
Definitief eindresultaat per 01-01-2023 € 1.123.000,- Voordelig
Het project wordt afgesloten.

Toelichting verschillen
Het voordelige planresultaat is toegenomen door lager uitgevallen kosten en een hogere verkoopopbrengst. Het project wordt afgesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Winkelruimte	1.491 m2	1.491 m2	0 m2

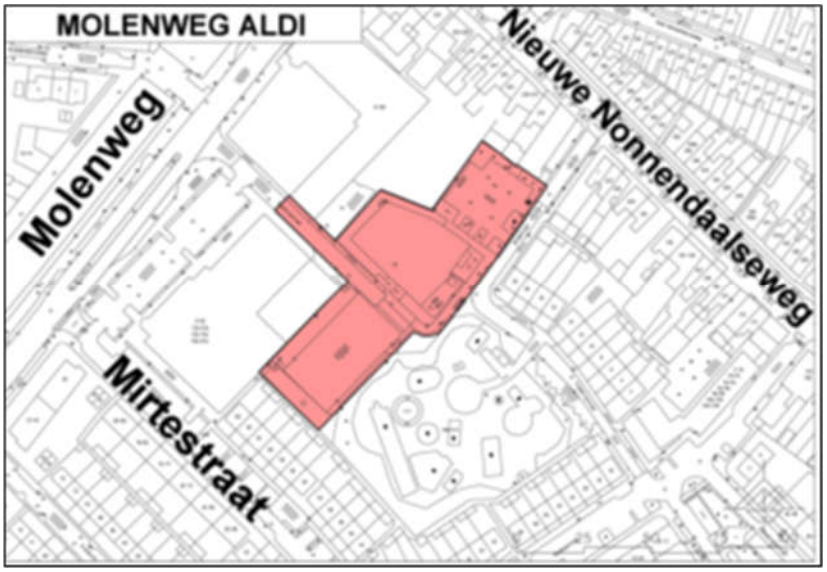
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G611 Hollandiaweg (energiecentrale)

1. Kerninformatie

De energiecentrale is per 1 januari 2016 gesloten als gevolg van de SER-afspraken. ENGIE heeft de ambitie deze locatie te herontwikkelen en om in te zetten op een breed scala aan functies als grootschalige energieopwekking, energieopslag, energieoverslag en -distributie en research en development op dat gebied. Voor de herontwikkeling van het terrein hebben ENGIE en de gemeente Nijmegen gedeelde ambities en hebben zij samen de Gebiedsvisie Waal Energie opgesteld die door de raad op 27 november 2019 is vastgesteld.
Planexploitatie: vastgesteld 5 juni 2018; omzet € 244.000; resultaat: € 0,-.

Verwachte oplevering project: 2019
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2029

2. Projectgegevens

Programma	
Ontwikkelaar intern	I van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Engie

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2022 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens 7 (Waal Energie) vrijgegeven voor inspraak, evenals de Milieu Effect Rapportage en het stedenbouwkundig raamwerk inclusief beeldkwaliteitsplan. Ook heeft het college besloten te starten met de gecoördineerde procedure conform raadsbesluit van 2 februari 2022 door het ontwerpbestemmingsplan, de concept-MER en de ontwerpvergunning Wet natuurbescherming gecoördineerd vrij te geven voor publicatie en zienswijzen voor 6 weken. Op 1 oktober 2022 is vervolgens een burendag georganiseerd door Engie waar de gemeente ook de mogelijkheid heeft gegeven aan de omgeving om zich te informeren over het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig raamwerk.
De oude kolencentrale is in 2022 door Engie in verschillende fase gesloopt.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	258.000	327.000
Plankosten incl. VTU	340.000	511.000	Huuropbrengsten		
Overige			Bijdrage coalitie akkoord		76.000
Rente en kostenstijging	0	3.000			
Totale kosten	**340.000**	**514.000**	**Totale opbrengsten**	**258.000**	**403.000**
Gerealiseerd tot datum	259.000	358.000	Gerealiseerd tot datum	136.000	242.000
Gerealiseerd in periode	50.000	88.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	**81.000**	**157.000**	**Nog te realiseren**	**122.000**	**161.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 82.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€ 111.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het budget voor plankosten is bij deze herziening naar boven bijgesteld. De gestegen plankosten worden deels gedekt door een extra bijdrage van de ontwikkelaar en ook in het Coalitieakkoord 2022 is geld beschikbaar gesteld.

Toelichting uitgifte cijfers
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Meer interne inzet benodigd in de voorbereiding van het bestemmingsplan door het experimentele karakter en de vertraging die is ontstaan vanwege de stikstofdiscussie

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G612 Van Rosenburgweg (Hippe Kip)

1. Kerninformatie

Het plangebied betreft het gebied dat wordt begrensd door de Van Rosenburgweg met ventweg, de Streekweg, het dijklichaam van de Teersdijk en snelweg A73. De locatie wordt ook wel de Hippe Kip genoemd door de gelijknamige voormalige kippenboerderij die in het plangebied is gelegen. De herontwikkeling van dit plangebied is gekoppeld aan de ontwikkeling van Winkelsteeg tot woon-werkgebied. Het is de intentie de locatie 'Hippe Kip' om te vormen tot een bedrijfslocatie voor autobedrijven (merkdealers).

Planexploitatie vastgesteld: planexploitatie vastgesteld VGP 1-1-22; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2026.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein/maaiveld
Bedrijvigheid	Circa 4 ha
Openbare ruimte	Circa 2 ha
Opp. plangebied	Circa 6 ha
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	n.n.b.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In de Omgevingsvisie is Winkelsteeg aangemerkt als een transformatiegebied ten behoeve van wonen en werken. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid en waar mogelijk een helder perspectief bieden voor ondernemers. Een aantal bedrijven, zoals bijvoorbeeld de autobedrijven en bedrijven in de grootschaligere distributie/logistiek (niet zijnde kleinschalige stadsdistributie gericht op last mile), passen niet in het toekomstige profiel van Winkelsteeg. Met deze bedrijven zijn we in gesprek over een passende alternatieve locatie en een goed toekomstperspectief. Zo is ook gekeken naar een alternatieve locatie voor de autobedrijven in ontwikkeling. Uit een locatieverkenning is de locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip als nieuwe locatie voor de vestiging van de autogarages naar voren gekomen. De planexploitatie G612 Van Rosenburgweg/Hippe Kip is begin 2022 vastgesteld (VGP-proces).

Voor de locatie Hippe Kip is de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) van toepassing en de gemeente is gestart met de voorbereidingen voor de verwerving van de gronden. Verder lopen er gesprekken met de showroom/garagebedrijven.

Ten behoeve van de herontwikkeling moet de agrarische bestemming worden omgezet naar een bestemming voor autogarages. Deze omzetting is opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in 2022 is vastgesteld. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van nieuwe en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024). Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van lokale bedrijventerreinen met een kavelgrootte vanaf 0,5 ha is regionale afstemming vereist. Bij de ontwikkeling van de Hippe Kip gaat het om een kavelgrootte van gemiddeld 1-1,5 ha en in totaal om circa 4 ha. Omdat het enkel gaat om een verplaatsing van autoshowrooms uit Winkelsteeg (het betreft dus een vervangingsvraag) kan worden volstaan met een melding bij het Interregionaal Overleg Werklocaties.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving & Bouw- en woonrijpmaken, Plankstn, Overige en Kostenstijging *	6.552.000	6.749.000	Verkopen	6.552.000	6.749.000
			Huuropbrengsten	0	0
			Overige	0	0
Totale kosten	**6.552.000**	**6.749.000**	**Totale opbrengsten**	**6.552.000**	**6.749.000**
Gerealiseerd tot datum	0	73.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	73.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	6.552.000	6.676.000	Nog te realiseren	6.552.000	6.749.000

** omdat onderhandelingen en aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale resultaat is gehandhaafd. Met name door indexatie zijn zowel de kosten als opbrengsten hoger uit.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing (uitgifte vindt later plaats)

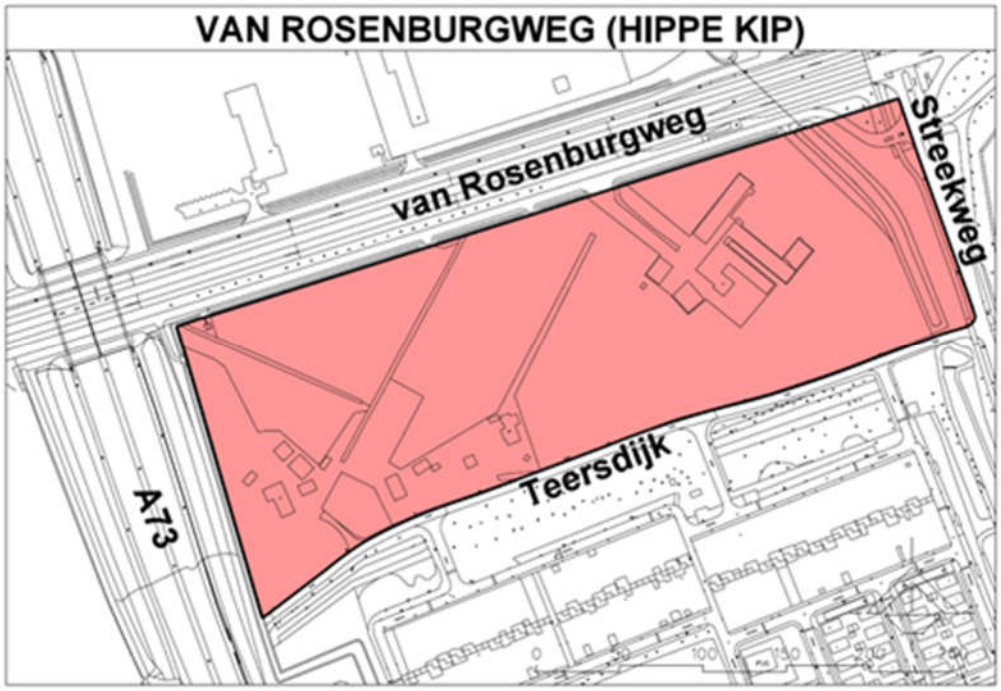
5. Risico(beheersing)

Risico's: verwerving, planologische procedure en uitgifte;
Beheersmaatregelen: zorgvuldig acteren en communiceren, voortgang uitgifte (auto)bedrijven goed monitoren.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G650 Winkelsteeg

1. Kerninformatie

In de omgevingsvisie 2040 “Nijmegen-stad in beweging” is besloten om Winkelsteeg te transformeren naar een nieuw werk-, woon, en verblijfsgebied. In het ambitiedocument Kanaalzone-Zuid is de overkoepelende visie geschetst voor dit gebied waaronder Winkelsteeg. In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is de beoogde transformatie nader uitgewerkt.

Deze gebiedsexploitatie (bestaande uit een planexploitatie en investeringen) maakt de transformatie van Winkelsteeg mogelijk binnen de door de raad bepaalde ontwikkelingsdoelen, ontwikkelingsprincipes en ruimtelijk raamwerk Winkelsteeg 2035. Met deze gebiedsontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan;
- een duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid
- het realiseren van een divers(er) woonmilieu inde Kanaalzone-Zuid
- aan het beter verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, en het verkleinen van de gevoelde/beleefde afstand tussen stadsdelen aan weerzijden.

Naast een nieuw aantrekkelijk verblijfsgebied worden er binnen de gemeentelijke planexploitatie circa 4.650 woningen, circa 245.000 m2 bvo aan bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen en short-stay voorzieningen beoogd te realiseren (zie programmatabel). De op basis van de ontwikkelingsvisie Winkelsteeg geformuleerde ontwikkelprincipes en ruimtelijk raamwerk Winkelsteeg vormen samen met deze planexploitatie het ruimtelijke, programmatische en financiële kader voor deze gebiedsontwikkeling.

In dit VGP wordt voor het eerst gerapporteerd in de vorm van een ‘gebiedsexploitatie’. Een integrale en grootschalige ontwikkeling als Winkelsteeg bestaat als gevolg van BBV-regelgeving uit drie financiële onderdelen:
- Planexploitatie: De gemeentelijke grondexploitatie;
- Investeringen: Investeringen in (bovenwijkse) publieke ingrepen die niet (volledig) in een planexploitatie mogen worden opgenomen;
- Faciliterend grondbeleid: De investeringen / kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een ontwikkeling van een derde en de vergoeding die deze derde hier voor betaald;

Op dit moment bestaat de gebiedsexploitatie Winkelsteeg alleen uit de planexploitatie en investeringen. Maar mogelijk zal komende jaren ook sprake zijn van faciliterend grondbeleid.

In het VGP wordt gerapporteerd over alle gemeentelijke planexploitaties en daarmee de waardering van de grondposities in de jaarrekening. Om voor Winkelsteeg een integraal beeld van de financiële stand van zaken te kunnen bieden, is er voor gekozen om in het VGP ook de andere onderdelen van de gebiedsexploitatie op te nemen. Daarmee krijgt de raad een integraler beeld, dan alleen de planexploitatie.

Planexploitatie vastgesteld: - vastgesteld 24 november 2021; resultaat € 0.
- herziening planexploitatie 8 maart 2023; resultaat -/- € 18.278.000

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2042

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 4.647 woningen + 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 5.200 gebouwde parkeerplaatsen en deels eigen terrein
Bedrijvigheid	Ca. 245.151 m² bvo (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte	Ca. 49,1 ha
Opp. plangebied gebiedsexploitatie	Ca. 140,2 ha
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / L. Koridon
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

Programma	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL		%
Woningbouw *	**1.137**	**2.529**	**282**		**699**	**4.647**	st.	100%
Sociale huur	560	596	119		119	1.394	st.	30%
Middeldure huur	297	367	33			697	st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	223	591	116			930	st.	20%
Dure koop	57	975	14		580	1.626	st.	35%
Niet woningbouw	**96.763**	**82.613**	**29.540**	**23.182**	**13.053**	**245.151**	**m² bvo**	
Smart Industry	60.729					60.729	m² bvo	
Light Industry		50.980	21.588	4.637		77.205	m² bvo	
Stadsdistributie		10.983	849	18.545		30.377	m² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	6.664	17.774	4.143		6.020	34.601	m² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709	m² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.661	2.876	2.960		7.033	35.530	m² bvo	

**** excl. tijdelijke woningbouw NDW21***

In afwijking van de VGP 2022 is het destijds opgenomen deelgebied Makersindustrie opgenomen onder deelgebied Kanaalknoop.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het afgelopen jaar is hard gewerkt aan de planuitwerking van met name de deelgebieden Stationsomgeving en Kanaalknoop. Er zijn ruimtelijke verkenningen uitgewerkt om het mogelijk te realiseren programma duidelijker in beeld te krijgen en het tracé voor het verleggen van de wegen in Stationsomgeving is verder uitgewerkt en de voorbereiding van de aanbesteding is opgestart. In oktober is als onderdeel van het participatieproces de omgeving uitgenodigd om te reageren op deze plannen.
Parallel zijn alle onderzoeken die benodigd zijn voor de Milieu Effect Rapportage uitgevoerd en is het eerste bestemmingsplan dat in procedure zal worden gebracht, opgesteld. Tevens is circa € 40 miljoen aan subsidie toegezegd voor de grotere infrastructurele investeringen in het gebied. Daarmee is de subsidieopgave voor Winkelsteeg op dit moment al volledig toegezegd en is zelfs meer toegezegd dan in het vorig VGP verwacht.
Als gevolg van de planvorming zijn er nieuwe inzichten ontstaan in het mogelijk te realiseren programma in Winkelsteeg. Zo kunnen er circa 875 woningen extra gerealiseerd worden, is het een reële optie om bedrijvigheid toe te voegen onder de sportvelden (sportvelden op het dak) en is in december 2022 besloten om een zwembad en sporthal in het gebied te realiseren. Om dit extra programma mogelijk te maken moeten autobewegingen beperkt worden en fiets- en voetgangersverkeer gestimuleerd worden. Daarvoor zijn extra investeringen nodig in infrastructuur, waaronder twee onderdoorgangen voor fiets- en voetgangersverkeer.
Gelet op deze wijzigingen heeft een herziening van de plan- en daarmee gebiedsexploitatie plaatsgevonden (Raadsvoorstel: Herziening gebiedsexploitatie Winkelsteeg en investeringsbesluit eerste deelgebieden in Winkelsteeg), die ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd. Deze herziene gebiedsexploitatie, maakt onderdeel uit van dit VGP.

4. Financiën

Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel is de samenvatting weergegeven van de Gebiedsexploitatie Winkelsteeg. Per saldo is voor circa € 77 mln. sprake van investeringen die geactiveerd worden op de balans en waarvan de lasten gedragen worden in de gemeentelijke begroting. Daarnaast is er sprake van een negatief saldo in de grondexploitatie van circa € 18 mln. op eindwaarde (2042). Dit leidt er toe dat de huidige verliesvoorziening opgehoogd dient te worden met circa € 11,5 mln. (netto contant, prijspeil 2023).

Gebiedsexploitatie Winkelsteeg	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investeringen	118.733.000	41.862.000	**-76.871.000**
Grondexploitatie	263.932.000	245.654.000	**-18.278.000**
Faciliterend grondbeleid	0	0	**0**
TOTAAL	382.665.000	287.516.000	**-95.149.000**

Tabel:1

Planexploitatie

In onderstaande tabel is de planexploitatie in het VGP 2023 o.b.v. de herziene planexploitatie weergegeven.

Projectkosten		Projectopbrengsten	
	Per 1-10-2022		Per 1-10-2022
Verwervingen	130.360.000	Grondopbrengsten	209.985.000
Bouw- en woonrijpmaken	66.552.000		
Plankosten	35.412.000	Bijdrage Rijk	3.041.000
		Bijdrage overig	1.213.000
Rente en kostenstijging	31.608.000	Opbrengstenstijging	31.415.000
Totale kosten	**263.932.000**	**Totale opbrengsten**	**245.654.000**
		Saldo	**-18.278.000**

Gerealiseerd tot datum (1-10)	**18.798.000**	Gerealiseerd tot datum (1-10)	**672.000**
Gerealiseerd in periode	**9.367.000**	Gerealiseerd in periode	**672.000**

Tabel: 2

Prognose VGP 2023 eindresultaat	€ 18.278.000	Nadelig
Prognose VGP netto contante waarde 01-01-2023	€ 12.300.000	Nadelig

Bij het VGP 2022 was nog geen sprake van een expliciet gesplitste Gebiedsexploitatie met een Planexploitatie en Investeringen. Bij het VGP 2022 waren de (totaal) te activeren Investeringen als een correctie op het bouw- en woonrijp (inclusief plankosten en prijsstijging) maken gepresenteerd. Hierdoor zijn de cijfers niet 1-op-1 te vergelijken. Hieronder zijn de belangrijkste verschillen toegelicht.

Toelichting op verschillen projectkosten

- Verwervingen: De verwachte verwervingskosten zijn gestegen van € 112,5 mln. naar circa € 130,5 mln. In 2022 zijn nieuwe taxaties uitgevoerd van de te verwerven percelen. Uit deze taxaties komen als gevolg van prijsontwikkelingen (zowel huurontwikkeling als beleggersmarkt) in de markt hogere verwervingsbedragen dan uit eerdere taxaties. Daarnaast zijn enkele te verwerven percelen uit de planexploitatie gehaald, omdat deze voor de ontwikkeling niet langer benodigd zijn. Ook is het plangebied vergroot door de ontwikkeling van het zwembad / sporthal en is daarmee de boekwaarde van de Jan Massink-hal toegevoegd aan de planexploitatie. Per saldo leidt dit tot een stijging van de verwervingskosten van € 18 mln.

- Bouw- en woonrijp maken: De verwachte kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn als gevolg van hogere prijsontwikkeling met circa € 5 mln. gestegen tot circa € 66,5 mln. Dit getal is zoals aangegeven niet 1-op-1 te vergelijken met het VGP 2022.

- Plankosten: Als gevolg van een groter programma (875 woningen en 20.000 m² bvo bedrijvigheid) neemt de looptijd en planvorming van de gebiedsontwikkeling toe. Als gevolg hiervan zijn de plankosten met circa € 3 mln. toegenomen. De totale kostenpost van € 35 mln. is zoals aangegeven niet 1-op-1 te vergelijken met het VGP 2022.

- Kostenstijging en rente: De door de raad bij de stadsbegroting 2023 vastgestelde parameters zijn toegepast op de kosten en de financieringsbehoefte van de planexploitatie en leidt in totaal tot een kostenpost van € 31,6 mln.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- Verkopen bouwgrond: De verwachte opbrengsten uit grondverkoop zijn gestegen van € 173 mln. naar 210 mln. De grondopbrengsten zijn in 2022 opnieuw gewaardeerd. Dit heeft geleid tot hogere verwachte grondopbrengsten voor zowel de woningen als niet-woningbouw. Tegelijk is de verwachte onrendabele top (negatieve grondprijs) voor het gebouwd parkeren toegenomen, doordat de bouwkosten harder zijn gestegen

dan de verwachte opbrengsten voor parkeren. Per saldo maken deze prijsontwikkelingen daarmee beperkt onderdeel uit van de toename van de grondopbrengsten.

De toename van de grondopbrengsten is voornamelijk (circa € 32 mln.) het gevolg van het extra vastgoedprogramma bestaande uit 875 woningen, circa 20.000 m^2 bvo bedrijvigheid en het zwembad en sporthal. Daarnaast zijn er als gevolg van BBV-regelgeving extra grondopbrengsten voor de sportvelden opgenomen in de planexploitatie, die vervolgens als kostenpost in de Investeringen zijn opgenomen. Per saldo voor de gebiedsexploitatie is dit neutraal.

- Bijdrage Rijk en overig: De subsidies in de planexploitatie zijn beperkt, omdat de toegezegde bijdragen betrekking hebben op de Investeringen. De in de planexploitatie opgenomen bijdragen zijn al toegekend.

- Opbrengstenstijging: De door de raad bij de stadsbegroting 2023 vastgestelde parameters voor de grondopbrengsten zijn als basis gehanteerd voor de opbrengstenstijging gedurende de looptijd van de planexploitatie.

Investeringen

In onderstaande tabel zijn de investeringen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg weergegeven. Een deel van deze investeringen worden gedekt uit reeds toegekende subsidies. Het resterende deel (€ 76,9 mln) wordt geactiveerd.

Projectkosten		**Projectopbrengsten**	
	Per 1-10-2022		Per 1-10-2022
Activering Riolering	17.408.000	Bijdrage Rijk (WBI)	8.366.000
		Bijdrage Rijk (Mob. Fonds)	33.496.000
Aanpassingen Nieuwe Dukenburgse weg	25.446.000		
Aanpassingen Stationgsomgeving Goffert - NTC	47.646.000		
Groen & sport	28.233.000		
Totale kosten	**118.733.000**	**Totale opbrengsten**	**41.862.000**
		Saldo	**-76.871.000**

Gerealiseerd tot datum (1-10)	**0**	Gerealiseerd tot datum (1-10)	**0**
Gerealiseerd in periode	**0**	Gerealiseerd in periode	**0**

Tabel:3

Toelichting op verschillen projectkosten

In dit VGP worden voor het eerst de Investeringen op deze wijze gepresenteerd. Daarom worden op het totaal de verschillen geduid. Bij het VGP 2022 was er een correctie van de te activeren investeringen van per saldo € 82 mln. opgenomen. Deze bestond uit € 91 mln. aan projectkosten (nu € 119 mln.) en € 9 mln. uit subsidie (nu € 42 mln.). Hieronder wordt ingegaan op de verschillen t.o.v. deze bedragen.

- Zowel bij de Jaarrekening 2021 als bij de begroting 2023 zijn extra middelen voor de hoge prijsontwikkeling opgenomen van in totaal circa € 4 mln.

- Er zijn per saldo voor circa € 18 mln. aan extra investeringen opgenomen t.b.v.:

    - Realiseren van een fiets-voetgangers-onderdoorgang Nieuwe Dukenburgseweg nabij Kanaalknoop;
    - Realiseren fiets-voetgangers onderdoorgang Graafseweg nabij Mandelaplein;
    - Hogere kosten fietsopgang Graafseweg
    - Een eerder opgenomen voetgangersbrug over de Neerbosscheweg komt te vervallen.

  Overigens is er voor deze extra investeringen van € 18 mln. circa € 9 mln. subsidie toegezegd.

- Vanwege BBV-regelgeving (o.a. de eerder genoemde sportvelden) zijn voor circa € 6 mln. extra investeringen opgenomen. Tegelijk zijn deze als opbrengsten in de planexploitatie opgenomen. Per saldo is dit voor de gebiedsexploitatie neutraal.

Toelichting op verschillen projectkosten

- Bijdragen derden: Op gebiedsexploitatie-niveau is er circa € 10 mln. extra subsidie opgenomen dan bij het VGP 2022. Dit totale bedrag van € 46 mln. (€ 42 mln. Investeringen en € 4 mln. planexploitatie) is reeds toegezegd. Naast deze toezeggingen (met name mobiliteitsfonds) zijn er vooralsnog geen extra subsidieverwachtingen opgenomen.

5. Risico(beheersing)

De risico's die samenhangen met de herziene gebiedsexploitatie zijn geactualiseerd. Het totale risicoprofiel voor de Planexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 93,1 mln. (netto contant, 1-1-2023) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%. Daarnaast kennen de Investeringen Winkelsteeg een risicoprofiel van € 4,0 mln. (netto contant, 1-1-2023). In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 97 mln.
Dit betekent een toename van het risicoprofiel van circa € 44 mln. t.o.v. het totale risicoprofiel zoals dit in het VGP 2022 was opgenomen (€ 53,1 mln.). Deze stijging wordt voornamelijk (circa € 39 mln.) veroorzaakt door de toename van macro-economische risico's bestaande uit mogelijk hogere kostenontwikkeling, lagere grondopbrengstenontwikkeling en rentestijging. Circa € 5 mln. van de stijging van het risicoprofiel is te relateren aan het extra te realiseren vastgoedprogramma in de planexploitatie en de daarmee gepaard gaande risico's.
De 5 grootste risico's zijn:

1. lagere grondopbrengstenontwikkeling (inflatie)
2. Hogere rentelasten
3. Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
4. Hogere onrendabele top gebouwd parkeren
5. Hogere verwervingskosten

Beheersmaatregelen:

Ad 1 De opbrengsten na 10 jaar voor woningbouw en bedrijvigheid worden niet geïndexeerd. Deze maatregel is ingezet om de onzekerheden en risico's die gepaard kunnen gaan met langlopende exploitaties te mitigeren. Ook kan wijziging van programma, tempo, toetsen marktconformiteit van de ontwikkeling en uitzetten van een tender ingezet worden als beheersmaatregel.

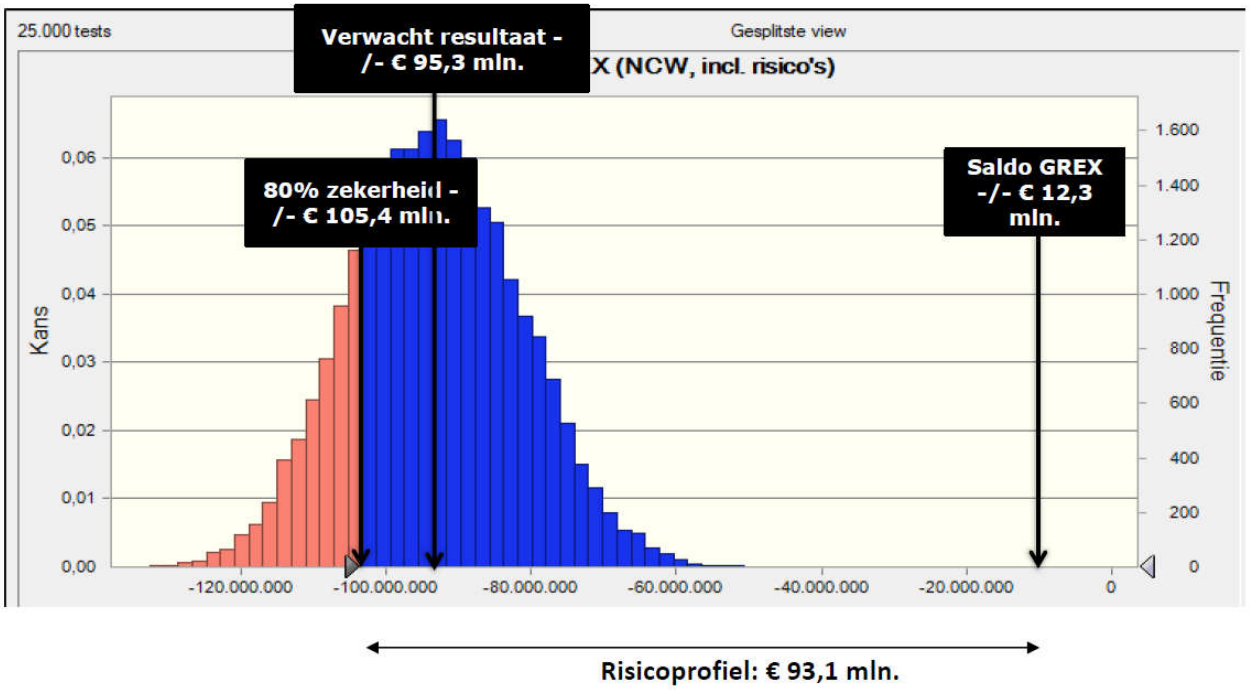
Ad 2 Om rentelasten te beperken moet de financieringsbehoefte (omvang en periode) tussen investeringen en de te realiseren opbrengsten zoveel mogelijk beperkt worden. Er wordt op gestuurd om deze financieringsbehoefte zo veel als mogelijk te beperken en bijvoorbeeld pas te investeren, wanneer opbrengsten redelijk zeker zijn. Ook het afsluiten van rentecontracten op de juiste momenten, draagt bij om dit risico te beheersten.

Ad 3 Gebiedsmarketing, het regelmatig doen van markttoetsen en –consultaties moet er voor zorgen dat de juiste product-marktcombinaties worden gerealiseerd, die passen bij de verwachte grondopbrengsten. Daarnaast moet een grote kwalitatieve impuls in het gebied er voor zorgen, dat er een woonomgeving gecreëerd wordt die aantrekkelijk is voor potentiele bewoners.

Ad 4 In de uitontwikkeling van deelgebieden wordt expliciet rekening gehouden met de type te realiseren parkeeroplossing, om daarmee op de bouwkosten te kunnen sturen. Daarnaast wordt het parkeerbeleid en daarmee parkeeropbrengsten voor Winkelsteeg op korte termijn verder uitgewerkt, waarmee er meer onderbouwing is voor de te realiseren opbrengsten.

Ad 5 Inspelen op mogelijkheden waarbij bedrijven aangeven te willen vertrekken. Getracht zal worden om gedwongen aankopen, en daarmee samenhangende extra kosten, zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen. Ook kan op basis van contacten met eigenaren kansen worden benut en meegedacht worden om ruimte vrij te spelen.

In onderstaande grafiek is de uitkomst van de Monte Carlo-analyse voor de planexploitatie weergegeven.



6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



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
Opp. plangebied	Circa 1,1 ha
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Dura Vermeer

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De voormalige school aan de Dobbelmannweg is gesloopt en met projectontwikkelaar Dura Vermeer is in 2020 een overeenkomst gesloten voor de bouw van 11 grondgebonden (duurzame) woningen. Het bestemmingsplan is medio 2021 onherroepelijk geworden. Kort daarna is de locatie in eigendom overgegaan naar de projectontwikkelaar. In 2021 is gestart met de bouw van de woningen die eind 2022/begin 2023 worden opgeleverd. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	587.000	587.000	Verkopen	1.500.000	1.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	360.000	301.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	771.000	820.000	Huuropbrengsten	560.000	560.000
Overige	0	0	Overige	401.000	409.000
Rente en kostenstijging	89.000	87.000	Opbrengstendaling	0	0
Totale kosten	**1.807.000**	**1.795.000**	**Totale opbrengsten**	**2.461.000**	**2.469.000**
Gerealiseerd tot datum	1.689.000	1.753.000	Gerealiseerd tot datum	2.461.000	2.469.000
Gerealiseerd in periode	62.000	64.000	Gerealiseerd in periode	1.398.000	8.000
Nog te realiseren	118.000	42.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	655.000,-	Voordelig
Definitief eindresultaat per 01-01-2023	€	674.000,-	Voordelig *

* van dit resultaat is eind 2021 een bedrag van € 612.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Het positieve eindresultaat bedraagt uiteindelijk € 674.000,- van dit resultaat is eind 2021 € 612.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve is toegevoegd.

Toelichting verschillen
Het voordelige plansaldo is iets toegenomen door lager uitgevallen uiteindelijke kosten bouw- en woonrijpmaken. Het project wordt afgesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
N.v.t. (uitgifte heeft in 2021 plaatsgevonden).

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied






TOONEN

G711 Dukenburg herstructurering

1. Kerninformatie

Op 27 mei 2009 heeft de raad de planexploitatie voor de ontwikkeling van 8 gemeentelijke locaties binnen het stadsdeel Dukenburg vastgesteld. Op 1 februari 2012 heeft de raad 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 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca 98
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	ca 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
Ontwikkelaar extern	o.a. Ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Na levering van de gronden aan de ontwikkelaar in 2020 is met de bouw van het nieuwe winkelcentrum Meijhorst gestart. De supermarkten zijn in 2021 opgeleverd en de levering aan de gemeente van gronden verbonden aan het oude winkelcentrum heeft in 2021 plaatsgevonden. In 2022 is de complete herinrichting van de openbare ruimte afgerond.

In het licht van de toegenomen woningbehoefte is in 2022 opnieuw gekeken naar de locaties 8, 9 en 10. Voor locatie 8 (Zwaneveld 14^{e} straat) is rekening gehouden met een plan van circa 50 appartementen. In het bestemmingsplan Dukenburg 2021 is hiertoe een delegatiebesluit genomen. Locatie 10 (Meijhorst) is nog in onderzoek waarin onderzocht wordt of aangesloten kan worden bij de plannen voor de herontwikkeling voor de 60^{e} straat Meijhorst.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	6.636.000	6.661.000	Verkopen	7.045.000	8.412.000
Bouw- & woonrijpmaken	2.491.000	3.088.000	Bijdrage gemeente	1.000.000	1.000.000
Plankosten incl. VTU	3.444.000	4.248.000	ISV	300.000	300.000
Overige	239.000	239.000	GSO	390.000	390.000
Rente en kostenstijging	506.000	578.000	Overig (gemeent. bijdr)	4.012.000	4.130.000
Totale kosten	**13.316.000**	**14.814.000**	**Totale opbrengsten**	**12.747.000**	**14.232.000**
Gerealiseerd tot datum	13.143.000	13.283.000	Gerealiseerd tot datum	12.238.000	12.847.000
Gerealiseerd in periode	4.016.000	140.000	Gerealiseerd in periode	509.000	100.000
Nog te realiseren	173.000	1.531.000	Nog te realiseren	0	1.385.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	569.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	582.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Voor dit project is een bedrag van € 560.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen
Het nadelige eindresultaat is nagenoeg gehandhaafd. Rekening houdend met een verdere ontwikkeling van met name locatie 8 zijn zowel de kosten als de opbrengsten gestegen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

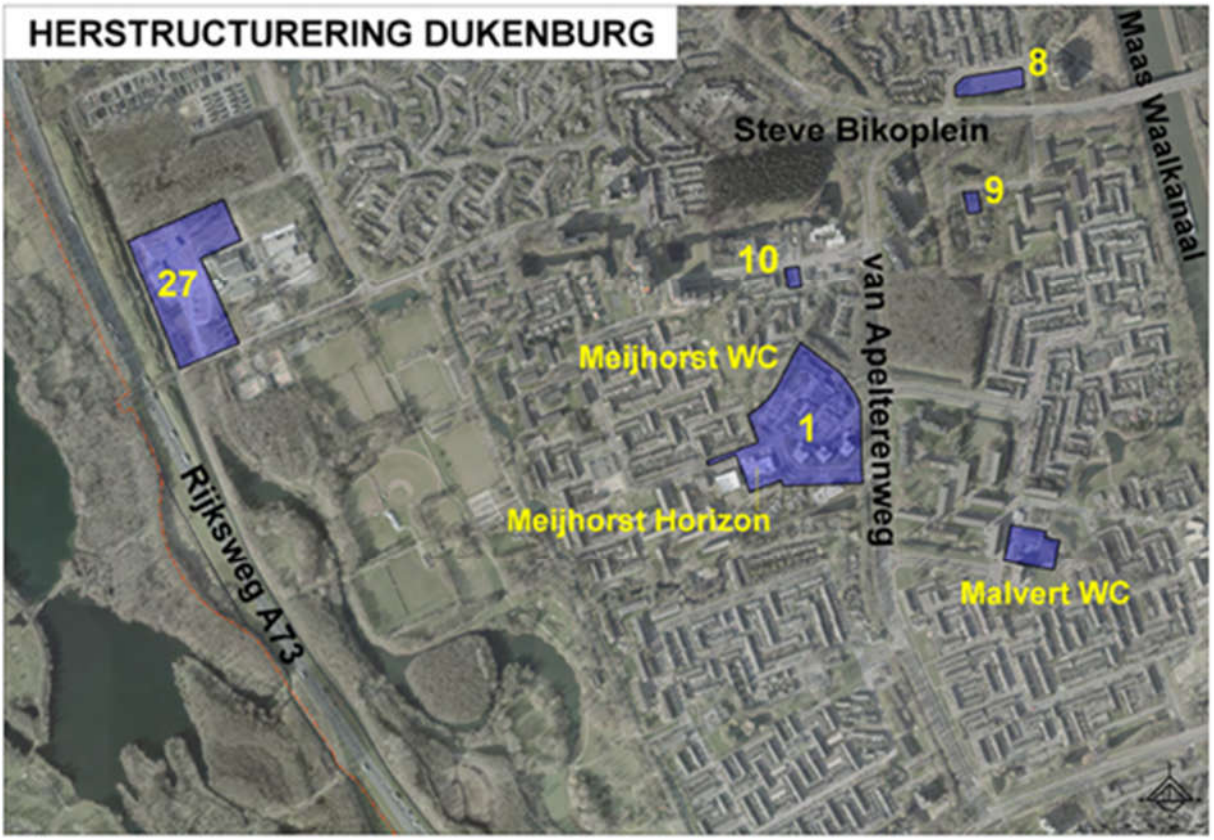
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied







G720 WC Weezenhof

1. Kerninformatie

Het bestaande winkelcentrum Weezenhof wordt herontwikkeld naar een nieuw winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen en daarboven 119 woningen in het middeldure en duurdere huursegment.

Planexploitatie vastgesteld: planexploitatie vastgesteld B&W 10-12-‘21; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2024.

Afsluiting planexploitatie (huidig): 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	119 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Winkels	Circa 3.600 m2 bvo (inclusief dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, waarvan max. 2.150 m2 bvo voor een supermarkt
Opp. plangebied	13.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de ontwikkelaar is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten over een plan met één supermarkt en 119 woningen daarboven. Daarnaast komt er ruimte voor aanvullende kleinschalige detailhandel/horeca en een medische voorzieningen. Door het sluiten van de overeenkomst worden de te maken plankosten en kosten van de openbare ruimte verhaald en zijn er afspraken gemaakt over aan- en verkoop van gronden.

Eind oktober 2021 heeft de initiatiefnemer het plan aan de buurt gepresenteerd. In januari en februari 2022 hebben 2 gesprekken met de bewonersvertegenwoordiging plaatsgevonden om de overwegingen bij het gemaakte plan te bespreken, de reacties daarop en het proces. De bewonersvertegenwoordiging heeft op basis daarvan geconcludeerd dat er voor hen onvoldoende basis was om verder in gesprek te gaan over het plan.

In juli 2022 is een bijeenkomst georganiseerd om met direct aanwonenden het concept voor de inrichting van de openbare ruimte, in afstemming met de school, te bespreken.

Inmiddels is op basis van alle beschikbare informatie een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dat heeft van eind september tot begin november 2022 ter visie gelegen. Op 3 oktober 2022 heeft de gemeente een informatiebijeenkomst over het plan gehouden. Het streven is de reactienota en het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2023 aan de gemeenteraad te besluitvorming voor te leggen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2021	Per 01-10-2022		Per 01-01-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	0	0	Verkopen	100.000	100.000
Bouw- & woonrijpmaken	35.000	35.000	Bijdrage ontwikkelaar	366.000	360.000
Plankosten incl. VTU	414.000	416.000	Huuropbrengsten	0	0
Rente en kostenstijging	11.000	9.000	Opbrengstendaling	0	0
Totale kosten	**466.000**	**460.000**	**Totale opbrengsten**	**466.000**	**460.000**
Gerealiseerd tot datum	90.000	228.000	Gerealiseerd tot datum	0	150.000
Gerealiseerd in periode	0	138.000	Gerealiseerd in periode	0	150.000
Nog te realiseren	376.000	232.000	Nog te realiseren	466.000	310.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale resultaat is gehandhaafd. Er zijn nagenoeg geen verschillen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

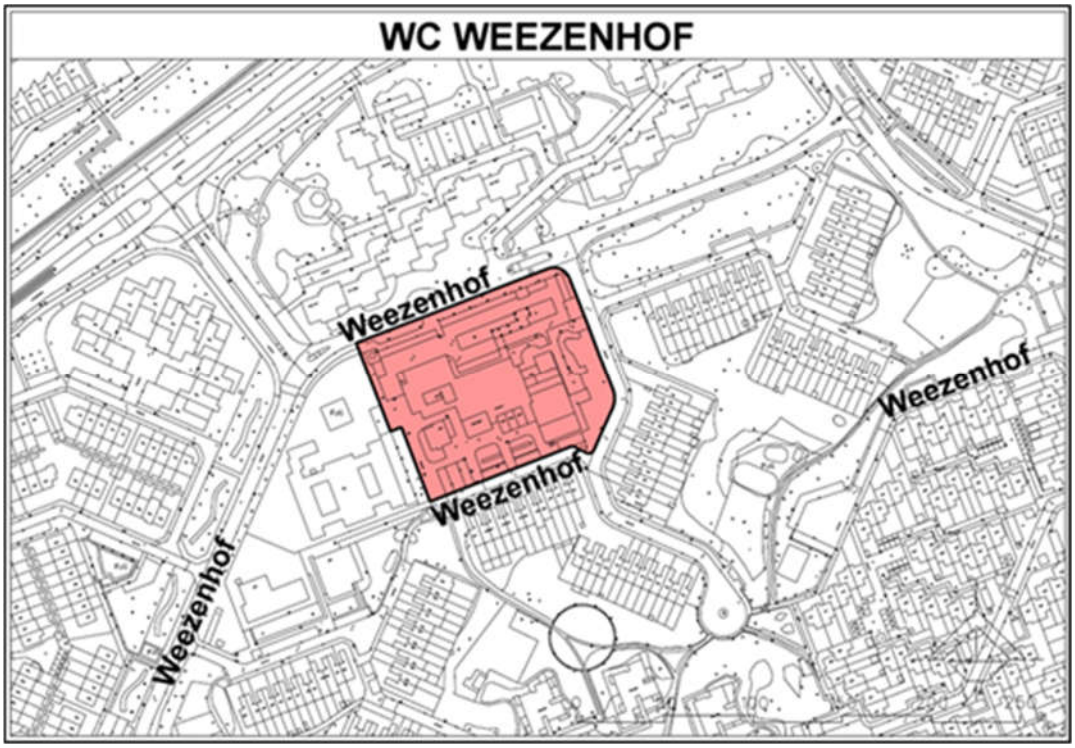
5. Risico(beheersing)

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

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G740 De Hulsen

1. Kerninformatie

De woonzorgvoorziening van IrisZorg is verouderd en voldoet niet meer aan de vigerende brandveiligheidsvoorschriften. IrisZorg kan de gewenste nieuwbouw niet bekostigen. Als gemeente zijn we verantwoordelijk dat de opvang en ondersteuning van cliënten wordt voortgezet. Ook willen we deze functie graag op deze plek behouden. Door als gemeente de woonzorgvoorziening van IrisZorg aan te kopen, te slopen en een nieuw gebouw te realiseren, wat tegen een kostendekkende huur wordt verhuurd aan IrisZorg, wordt de continuïteit van de zorgverlening aan deze cliënten garandeeerd.

Planexploitatie vastgesteld: 25 november 2020; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 31 december 2023 (oorspronkelijk)
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Bijzondere doeleinden	Woonzorgvoorziening voor 145 cliënten
Openbare ruimte	circa 60 parkeerplaatsen op eigen terrein
Opp. plangebied	Ca. 1,4 ha
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Iris Zorg

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Eind 2020 heeft het college van B&W ingestemd met de koopovereenkomst met IrisZorg inzake aankoop van De Hulsen en is de planexploitatie G740 De Hulsen vastgesteld. Halverwege 2021 is de koopovereenkomst door IrisZorg getekend. De noodzakelijke externe goedkeuringen van IrisZorg hebben extra tijd gevraagd.
Op 12 augustus 2022 heeft de notaris de akte gepasseerd en is de gemeente Nijmegen eigenaar geworden van het deel van de percelen waarop de nieuwbouw De Hulsen moet worden gerealiseerd.
De sloop van de bestaande opstallen is aanbesteed en gegund. De voorbereidende sloopwerkzaamheden zijn gestart in september 2022.
Gebouw De Flet blijft tot 2 maanden na gereedkomen van de nieuwbouw nog in gebruik door IrisZorg.
De nieuwbouw is aanbesteed in een zogenaamd UAV-GC project. Op basis van onze stukken en een voorlopig ontwerp is de markt gevraagd een plan- en een prijsaanbieding te doen. De basisovereenkomst voor plan en nieuwbouw van De Hulsen is in juli 2022 getekend. De aannemer is het plan verder aan het uitwerken zodat begin 2023 de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. De aannemer hoopt voor de bouwvak 2024 het project op te leveren.

De tijdelijke winteropvang op het voortrrein van De Hulsen is tijdelijke verhuisd naar NDW21. Het voorterrein is nodig om een veilige sloop- en bouwplaats te hebben.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving, Sloop, Bouw, Inrichting, Plankstn, Overige, Rente en Kostenstijging *	23.530.000	23.553.000	Verkopen	0	0
			Rendabel krediet	21.507.000	21.530.000
			Bijdrage Iriszorg	2.000.000	2.000.000
			Bijdrage Zorg Maas Waal	23.000	23.000
Totale kosten	**23.530.000**	**23.553.000**	**Totale opbrengsten**	**23.530.000**	**23.553.000**
Gerealiseerd tot datum	411.000	1.745.000	Gerealiseerd tot datum	23.000	2.023.000
Gerealiseerd in periode	355.000	1.334.000	Gerealiseerd in periode	0	2.000.000
Nog te realiseren	23.119.000	21.808.000	Nog te realiseren	23.507.000	21.530.000

** Incl. prijsstijgingen en BTW; omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden/lopen zijn enkel de totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters niet van toepassing (geen kostenstijging omdat deze reeds in de begroting is opgenomen).

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. Er zijn nagenoeg geen verschillen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

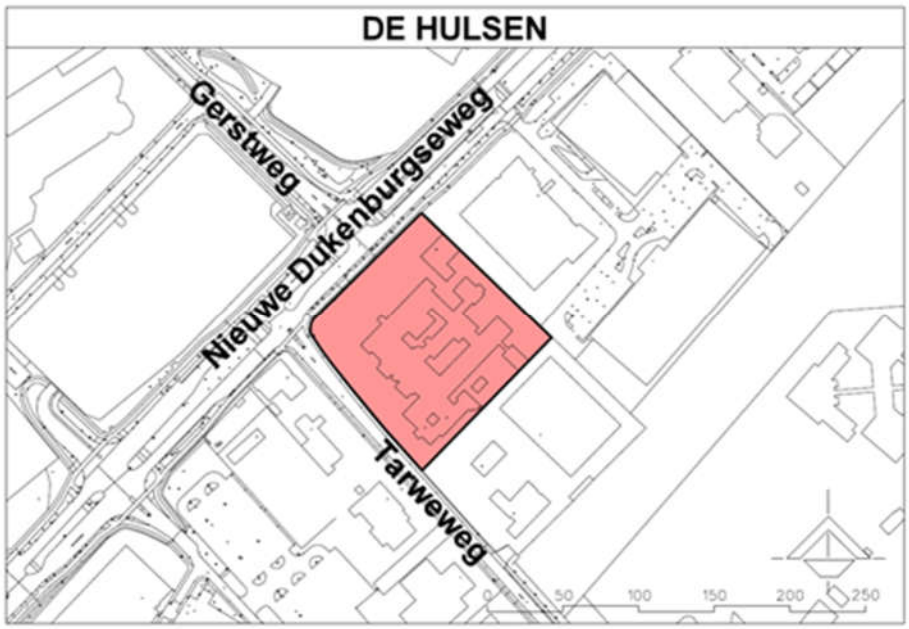
Risico's: ontwikkeling (bouw)kosten / huurder kan huur niet betalen / onverwachte asbest bij sloop / bodemverontreiniging / flora- en fauna.

Beheersmaatregelen: zorgvuldige aanbesteding en vervolgafspraken / accommodatie is flexibel en voldoende geschikt te maken voor andere zorgaanbieders en -vragers / bodemonderzoek na sloop en gesloten grondbalans / herhuisvesten gewone dwergvleermuis (latere sloop, overleg provincie en mitigerend maatregelen) heeft tijd omdat gebouw De Flet later wordt gesloopt.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied







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 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	8 woonunits en 1 begeleidingsunit
Parkeren	2 parkeerplekken voor de begeleidingsunit op maaiveld
Opp. plangebied	5.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Woongenoot

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De woonunits zijn begin 2022 opgeleverd. Op 1 april was er een kijkmiddag voor de buurt en een feestelijke sleuteloverdracht aan de betrokken zorginstellingen. De bewoners konden daarna hun intrek nemen in de units. Het project is daarmee afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	75.000	75.000	Bijdrage gemeente	623.000	632.000
Bouw- & woonrijpmaken	232.000	233.000	Bijdrage Provincie faunapassage	35.000	35.000
Plankosten incl. VTU	488.000	500.000	Pachtopbrengst	3.000	4.000
Overige	-	-	Subsidie BZK	120.000	120.000
Rente en kostenstijging	-4.000	-7.000	Rendabel krediet	10.000	10.000
Totale kosten	**791.000**	**801.000**	**Opbrengsten**	**791.000**	**801.000**
Gerealiseerd tot datum	**632.000**	**778.000**	Gerealiseerd tot datum	**444.000**	**476.000**
Gerealiseerd in periode	**6.000**	**119.000**	Gerealiseerd in periode	**1.000**	**1.000**
Nog te realiseren	**159.000**	**23.000**	**Nog te realiseren**	**347.000**	**325.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal

Toelichting verschillen
De gemeentelijke bijdrage is ca. € 9.000 hoger dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere plankosten .
Het project wordt eind 2022 afgesloten

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.

Verwachte oplevering project: 2025
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	191 wooneenheden, studenten
Parkeren	Onderzocht wordt hoe parkeren voor de verschillende deelplannen zo efficiënt mogelijk kan worden opgelost.
Bijzondere doeleinden	4.336 m2
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. plangebied	14.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	GGD (nieuwbouw), ontwikkelaar oude locatie nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan voor de Prof. Bellefroidstraat is onherroepelijk. Begin oktober 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de ODRN.
Er heeft zich een partij gemeld die interesse heeft in een deel van de grondpositie. Deze partij is in de gelegenheid gesteld tegen de verkoop bezwaar in te dienen. Een beslissing over de overdracht van het perceel aan de GGD kan pas worden genomen, nadat er duidelijkheid is of dit bezwaar wordt gehonoreerd, indien deze partij haar bezwaar doorzet.
Het voornemen van de gemeente om voor de vrijkomende locatie aan de Groenewoudseweg een koopovereenkomst af te sluiten met de SSH& ter realisatie van studentenwoningen is voor de zomer met een publicatie kenbaar gemaakt. Hierop is een zienswijze gekomen die uiteindelijk niet heeft geleid tot de indiening van een bezwaar. Over de koopovereenkomst is inmiddels overeenstemming met de SSH&. De koopovereenkomst is in 2022 vastgesteld door het college.
De voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure is gestart. De basis voor de plankaart is het aangepaste stedenbouwkundige plan dat in intensief overleg met een klankbordgroep met vertegenwoordigers uit de buurt tot stand is gekomen. In november is hiervoor een brede inloopovereenkomst georganiseerd voor de belanghebbenden.

Er is in het kader van een subsidie voor specifieke doelgroepen een subsidie ontvangen van € 1 mln. voor dit project. Met de SSH& zullen nog afspraken worden gemaakt over de toedeling van deze subsidie zodra meer duidelijkheid is over eventuele financiële consequenties van risico's binnen de planexploitatie waarvan nu nog niet duidelijk is in welke mate deze zich gaan voordoen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	2.322.000	2.322.000	Verkopen	3.002.000	2.712.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.934.000	1.915.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	1.108.000	1.195.000	Huuropbrengsten	1.140.000	1.268.000
Overige			Overige	1.326.000	1.333.000
Rente en kostenstijging	52.000	75.000			
Totale kosten	**5.416.000**	**5.507.000**	**Totale opbrengsten**	**5.468.000**	**5.313.000**
Gerealiseerd tot datum	2.899.000	3.170.000	Gerealiseerd tot datum	429.000	710.000
Gerealiseerd in periode	303.000	271.000	Gerealiseerd in periode	241.000	281.000
Nog te realiseren	2.517.000	2.337.000	Nog te realiseren	5.039.000	4.603.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 52.000,- Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 194.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De verslechtering van het geprognosticeerde eindresultaat kent meerdere oorzaken.

- De ramingen voor het bouw & woonrijp maken zijn geactualiseerd. Ze zijn geïndexeerd naar actueel prijspeil. Deze indexering naar actueel prijspeil is hoger dan in 2021 was voorzien en heeft te maken met de huidige economische situatie met hoge inflatiecijfers. Daartegenover staat dat de raming voor onderhoud en beheer naar beneden is bijgesteld omdat het gebruik beperkter is dan in 2021 was geprognosticeerd. Per saldo valt de totale post bouw- en woonrijpmaken lager uit dan vorig jaar.
- De plan en projectkosten zijn daar waar nodig geïndexeerd naar actueel prijspeil.
- De inflatiecijfers (kostenstijging) vallen dit jaar hoger uit dan vorig jaar voorzien. Ook de komende jaren zullen de indexcijfers hoger zijn dan vorig jaar werd voorzien. De rentekosten zijn gelijk aan vorig jaar.
- In de planexploitatie is voor de grondopbrengsten uitgegaan van de concept verkoopovereenkomst met SSH&. De grondopbrengsten die daarin zijn opgenomen, gebaseerd op 191 wooneenheden, zijn lager dan waarmee vorig jaar is gerekend. Het aantal wooneenheden kan hoger worden dan opgenomen waardoor er een kans is dat de grondopbrengsten hoger uit zullen vallen.
- De huuropbrengsten zijn hoger dan vorig jaar omdat verwacht wordt dat ook in het laatste exploitatiejaar nog huurpenningen zijn te verwachten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
M2's GGD	N.v.t.	N.v.t.	4.336 m2

5. Risico(beheersing)

Naast ontwikkeling van de nieuwe huisvesting van de GGD wordt er, op de vrijkomende locatie, gewerkt aan een nieuwe invulling. De mogelijke huisvesting van studenten vraagt om zorgvuldige afstemming en wordt in de buurt met aandacht gevolgd. De uiteindelijke uitwerking kan procedureel 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. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan voor de studentenwoningen.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 182.678 ter dekking van het tekort.

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 '21 (oorspronkelijk).
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2026.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 488 stuks
Parkeren	Meest op maaiveld; is maatwerk per locatie
Onderwijs	Ca. 10.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 132.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar 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 eerder overeenstemming bereikt over de bouw van 23 sociale huurappartementen op de locatie **Molukkenstraat 1** (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). De grondoverdracht aan de woningcorporatie wordt verwacht medio 2023 (binnen één maand na onherroepelijk worden omgevingsvergunning). Naast de realisatie van de huurappartementen worden op deze locatie 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen. De verkoopprocedure voor de kavels heeft in 2022 plaatsgevonden en de percelen worden medio 2023 overgedragen;
- Op de locatie **Marie Curiestraat 9** (voormalige locatie BS De Kleine Wereld; school is gesloopt) zijn vergaande plannen gemaakt voor nieuwbouw van BS Hidaya en nieuwbouw van een sportzaal. Voor BS Hidaya vormt Marie Curiestraat een geschikte, passende en toekomstbestendige locatie. Uitbreiding op de huidige locatie van Hidaya aan de Heiweg lukt niet omdat deze locatie te klein is. De nieuwbouwplannen voor BS Hidaya bieden een geschikt moment om de verouderde gymzalen aan de Marie Curiestraat en Heidebloemstraat 201 te vervangen door nieuwbouw van één sportzaal (twee zaaldelen). In de Stadsbegroting '22-'25 zijn middelen beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van de gymzaal. Voor de plannen is overeenstemming nodig met de aangrenzende BS De Kleine Wereld over medegebruik van parkeerplaatsen van deze school. Door deze ontwikkelingen kunnen de locaties aan de Heidebloemstraat 201 (oude gymzaal) en de Heiweg (oude locatie Hidaya) op termijn herontwikkeld worden.
- Voor de locatie **Elzenstraat/Vlierestraat** (voormalig Montessoricollege) is met woningcorporatie Woonwaarts een herontwikkelingsplan voor 36 (zorg)woningen uitgewerkt. Een concept koopovereenkomst ligt bij de corporatie. Daarnaast is in 2022 de openbare verkoopprocedure (tender) doorlopen voor 22 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op deze locatie met als resultaat de gunning en verkoop aan de winnende inschrijver. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden omgevingsvergunning (medio 2023).
De sloop van het voormalige schoolgebouw is begin 2022 afgerond;
- Voor de locatie **Streekweg 21** (voormalige school is gesloopt) worden de plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) verder uitgewerkt. In 2021 zijn de Stadsnomaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het atelierbeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld (€ 0,94 mln) om permanente ateliers op de locatie Streekweg mogelijk te maken. In dit deelplan is rekening gehouden met realisatie van permanente ateliers. In 2023 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie verder voorbereid en gestart;
- Voor de locatie **Berg en Dalseweg 295** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) is in 2021 met een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten voor de bouw van 69 woningen. Met de overeenkomst reserveert de ontwikkelaar tegen een vergoeding de locatie tot één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (doch uiterlijk 1-1-23) om te onderzoeken of het plan realiseerbaar is. Het voormalige schoolgebouw op de locatie is in 2021 gesloopt en het opsporen en saneren van niet gesprongen explosieven/munitie (NGE) is vergevorderd. Door de grote hoeveelheid gevonden munitie – inmiddels staat de teller op 11.000 stuks – vallen de NGE-kosten fors hoger uit. Het diepste gedeelte van de afgraving bedroeg 11 meter. Samen met extra kosten voor archeologie en begeleiden NGE en inclusief teruggaaf deel NGE kosten (suppletieregeling) is sprake van een nadelig effect van € 0,7 mln. op het planresultaat van deze locatie. Het bestemmingsplan is in 2022 vastgesteld;
- Voor de locatie **Hatertseweg 400** worden de plannen voor renovatie van het bestaande schoolpand door Aloysius Stichting (voorheen Kristallis) verder onderzocht. De tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 is verlengd;
- Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie **Krekelstraat 8** (vm. Mondial College) is een plan uitgewerkt voor 8 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2022 is de openbare verkoopprocedure (tender) doorlopen met als resultaat de gunning en verkoop aan de winnende inschrijver. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (medio 2023). Het bestemmingsplan is eind 2022 vastgesteld;
- De nieuwbouw van Basisschool 't Octaaf aan de **Symfoniestraat 208-210** is in 2020 gereedgekomen en door de school in gebruik genomen onder de nieuwe naam Basisschool Toon. De aanpak van de buitenruimte tussen de nieuwe school en het wijkcentrum De Schalmei is in 2021 afgerond (incl. natuurspeeltuin);

- De schoollocatie **Fanfarestraat 51-53** is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen voor woningbouw. De locatie is in de 2e helft van 2020 door de gemeente aangekocht. Het voormalige schoolgebouw is in 2021 gesloopt. De openbare verkoopprocedure (tender) voor de bouw van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen is in 2022 gestart en loopt nog;
- Schoolbestuur Rijk van Nijmegen heeft de VMBO-locatie Kandinsky aan de **Haterseweg 404** samengevoegd 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 Hatertseweg 404 in verband met de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht. Het schoolbestuur kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden. Het schoolbestuur heeft het pand Hatertseweg 404 tijdelijk in bewoning gegeven op basis van antikraak. Kostenindexatie (mede door vertraagde uitvoering) en actualisatie van de uitgifteprijzen leiden tot een nadelig effect van € 0,4 mln. op het planresultaat van deze locatie;
- Voor de locatie **Geldershofstraat 26** heeft in 2021 een openbare verkoopprocedure plaatsgevonden voor maatschappelijke functies. Dit heeft geresulteerd in verkoop van de locatie ten behoeve van kinderopvang (Kindergarten). Daarnaast is vanuit dit deelplan in 2021 de voormalige brandweerkazerne aan de Laauwikstraat 3a verkocht (kleinschalig tuincentrum);
- 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 bouw van de 38 appartementen is vergevorderd;
- Voor de locatie **Weezenhof 8102** (dependance Pr. Clausschool) zijn de woningbouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in 2022 is vastgesteld. Actualisatie van de uitgifteprijzen leidt tot een licht voordeel op het resultaat van deze locatie:
- De locatie **Akkerlaan 19** (Pontem College) is in 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. De locatie zal op termijn worden herontwikkeld/verkocht ten behoeve van woningbouw, mogelijk als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door het ruimtetekort van BS Hidaya op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidaya op de Marie Curiestraat, heeft BS Hidaya medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19. De rest van het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn verhuurd aan kunstenaars van SLAK. De gebouwen zijn hiervoor in 2021 aangepast;
- De locatie **De Gildekamp 6016** (Basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. Er wordt gekeken naar een passende herontwikkeling op deze locatie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwervingen	40.724.000	40.666.000	Verkopen	40.504.000	40.454.000
Bouw- & woonrijpmaken	12.796.000	15.247.000	Bijdrage ontwikkelaar	225.000	747.000
Plankosten incl. VTU	7.910.000	8.370.000	Huuropbrengsten	3.734.000	3.851.000
Overige	1.000	1.000	Overige	2.056.000	2.060.000
Afdracht t.b.v. maatwerk	1.100.000	1.100.000	Bijdrage gemeente	5.335.000	6.709.000
Bijdrage Kwakkenberg	6.000.000	6.000.000			
Rente en kostenstijging	3.309.000	3.627.000			
Totale kosten	**71.840.000**	**75.011.000**	**Totale opbrengsten**	**51.854.000**	**53.821.000**
Gerealiseerd tot datum	57.716.000	61.012.000	Gerealiseerd tot datum	23.115.000	24.277.000
Gerealiseerd in periode	3.673.000	3.296.000	Gerealiseerd in periode	2.012.000	1.162.000
Nog te realiseren	14.124.000	13.999.000	Nog te realiseren	28.739.000	29.544.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	19.986.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	21.190.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 19.577.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen
Per saldo is het nadelige planresultaat met € 1,20 mln verslechterd.

Met name de extra kosten NGE van Berg en Dalseweg 295 en de bijstelling van Hatertseweg 404 hebben geleid tot een nadeliger planresultaat. Daarnaast moesten de plankosten worden verhoogd onder meer door verlenging van de projectlooptijd met één jaar naar '26. De actualisatie van uitgifteprijzen van Weezenhof 8102 en de verlenging van de tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 hebben geleid tot een voordeel. Dit voordeel moest worden ingezet voor diverse bijstellingen in enkele deelplannen waaronder extra kosten van tijdelijk beheer, archeologie en planologische procedures. Per saldo is het nadelige resultaat met ruim € 1 mln verslechterd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
Grondverkoop M Curiestr (sportzaal)	0 m^2	0 m^2	2.056 m^2
Grondverkoop tbv won Molukkenstr	27	0	27 (24+3)
Grondverkoop tbv won Vlierestr/Elzenstr	40	0	58 (22+36)
Grondverkoop tbv won Bergendalsewg	35	0	69
Grondverkoop tbv won Krekelstraat	8	0	8

5. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's: haalbaarheid woningbouw/niet-woningbouw herontwikkeling diverse locaties (planologische procedures, prijsstijgingen, bodem, programma & beleid, etc.).
Beheersmaatregelen: Heldere communicatie extern/omgeving, duidelijke (beleids)afpraken, tijdig bodem- en locatieonderzoek, marktontwikkelingen volgen, afzet- en verhuurmogelijkheden monitoren, etc.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





NGE sanering Berg en Dalseweg 295



vondsten NGE sanering Berg en Dalseweg 295



nieuwbouw Heemraadstraat 2



Stadsnomaden Streekweg 21

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 ha bedrijventerrein
Openbare ruimte	26,8 ha, inrichtingsniveau middel. Het merendeel bestaat uit verharding
Opp. plangebied	36 ha
Ontwikkelaar intern	M. Boom (Mercuriuspark) M.L. Verschure (NYMA)
Ontwikkelaar 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 2021 is er een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven. Dit kan worden gerealiseerd o.a. door een subsidie Steengoed Benutten vanuit de provincie Gelderland.

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. 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. Sommige van 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 kopers. Die specifieke invulling maakt dat de opbrengstverwachting met het oog daarop hier en daar is bijgesteld. De niet verwachte archeologische vondsten hebben voor onverwachtse kosten gezorgd. Kavel 7 uit het planonderdeel Mercuriuspark is in 2021 definitief overgeheveld naar NYMA-kwartier en specifiek voor doeleinden binnen dat onderdeel worden ingezet. Bij de vorige actualisatie was doormiddel van diverse ramingen al rekening gehouden met de financiële gevolgen (kosten en opbrengsten) hiervan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 10-10-2021	Per 10-10-2022		Per 10-10-2021	Per 10-10-2022
Verwervingen	60.954.000	60.958.000	Verkopen en verhuur	20.391.000	20.520.000
Bouw- & woonrijp maken	79.307.000	81.665.000	Bijdrage gemeente	34.471.000	35.099.000
Plankosten incl. VTU	154.850.000	155.884.000	Externe bijdragen	234.403.000	234.450.000
Overige kosten	49.000	49.000	Overig		
Rente en kostenstijging	-6.248.000	-6.212.000	Opbrengststijging		
Totale kosten	**288.912.000**	**292.344.000**	**Totale opbrengsten**	**289.267.000**	**290.069.000**
Gerealiseerd tot datum	276.471.000	280.056.000	Gerealiseerd tot datum	275.151.000	276.779.000
Gerealiseerd in periode	2.415.000	3.585.000	Gerealiseerd in periode	217.000	1.627.000
Nog te realiseren	**12.441.000**	**12.288.000**	**Nog te realiseren**	**13.196.000**	**13.325.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	355.000,-	Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	2.275.000,-	Nadelig

Voor dit project wordt een bedrag van € 2.061.384,- als voorziening ingesteld. Dit is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het planresultaat is met circa € 2.630.000 verslechterd. Dit komt hoofdzakelijk door een forse stijging in plankosten. Daarnaast zijn de kosten voor bouw- & woonrijp maken ook gestegen. Bij het Mercuriuspark zijn extra kosten geraamd voor Archeologie en voor de sanering van OOO (opsporing ontplofbare oorlogsresten). De extra kosten worden voor een deel gecompenseerd door hogere verkoopopbrengsten en de vrijval van de bijdrage aan het warmtenet bij het Mercuriuspark.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2022 cfm VGP 2022	UITGEGEVEN in 2022	Programma 2023 cfm VGP 2023
NYMA	2,1 ha	0 m^2	2,1 ha
Mercuriuspark Bedrijven (ha)	3,7 ha	0,8 ha	2,9 ha
Ambachtsweg Bedrijven (ha)	0 ha	0 ha	0 ha
Dr. De Blécourtstraat Bedrijven (ha)	0,4 ha	0 ha	0,4 ha

5. Risico(beheersing)

We zien risico's in lagere grondopbrengsten vanwege archeologie (recente vondsten op Mercuriuspark) en marktomstandigheden voor NYMA en Mercuriuspark. Daarnaast zien we risico's in hogere civieltechnische kosten in de aanleg van de openbare ruimte. Deels worden deze opgevangen door keuzes te maken in uitvoering, deels leiden deze tot een overschrijding. NYMA is een arbeidsintensief project voor de gemeente met veel verschillende partijen en een sterke regie functie vanuit de gemeente die nog nodig blijkt. Dit kan leiden tot hogere plankosten. Met de gebiedsorganisatie NYMA proberen we dit te ondervangen. In de nog te ontwikkelen panden kan asbest voorkomen, de kosten voor het verwijderen hiervan als de panden verhuurd gaan worden, is een risico.

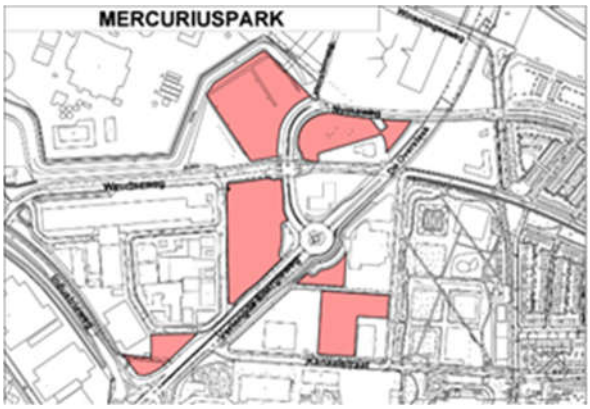
De opgestelde risicoanalyse voor dit project laat een risico zien van € 1.233.000.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 2.061.384 ter dekking van het tekort.

7. 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 450
Parkeren	Nog niet bekend
Bedrijvigheid	Nog niet bekend
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Slokker en ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In opdracht van de ontwikkelende partijen is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het realiseren van ca 450 woningen met aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. Een aantal verdiepende onderzoeken worden nu uitgevoerd door de ontwikkelaar.
Het college heeft een ambitiedocument voor deze ontwikkeling vastgesteld. De omgeving is op een aantal avonden geïnformeerd over de ontwikkeling van het ROC-terrein, het ambitiedocument en de plannen van de ontwikkelaar.
Het doel is om het woningbouwproject goed aan te laten sluiten bij het Maas-Waalkanaal en het gemeentelijk eigendom (tussen bouwplan en Maas-Waalkanaal) hierin te betrekken.

Vanuit de gemeente Nijmegen zal er vanuit het project een toets worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van het verkrijgen van subsidie als mogelijke bijdrage voor de ontsluiting.

De gesprekken zijn opgestart om te komen tot een anterieure overeenkomst.

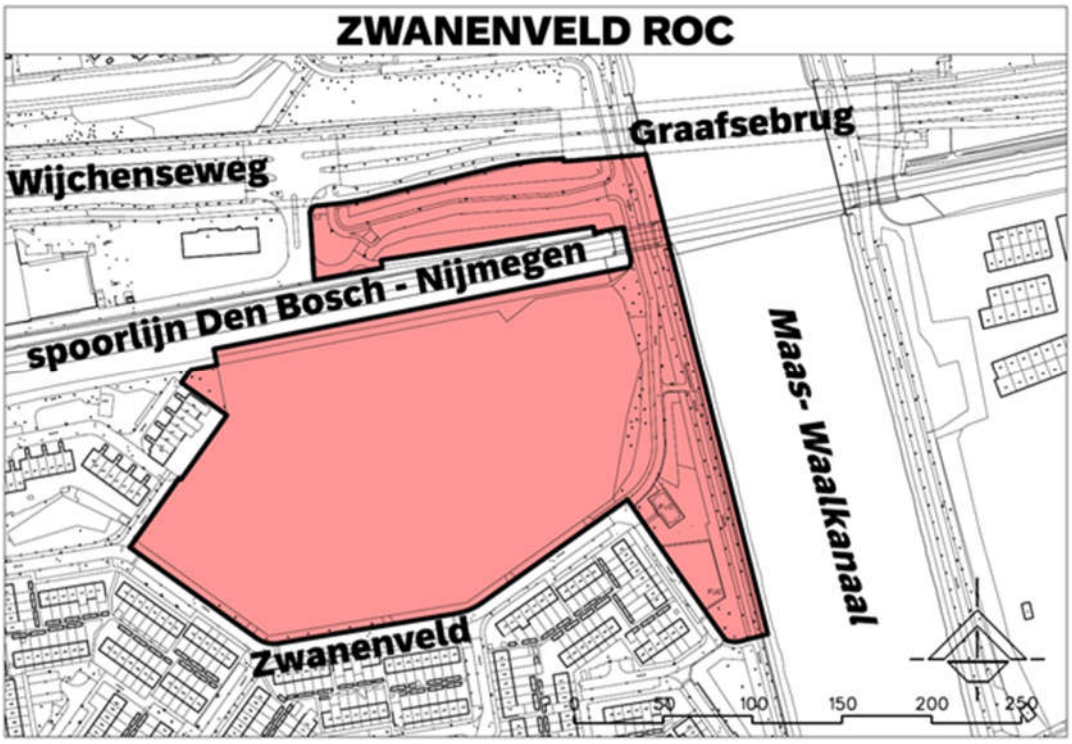
4. Risico(beheersing)

Het betreft een particulier project. De risico's liggen dan ook bij de ontwikkelaars. Echter, het is van groot belang dat er een goede ontsluiting komt van het af te wikkelen bestemmingsverkeer en dat de aanlanding van het bouwplan in harmonie is met de omgeving (de wijk en het openbaar gebied richting het Maas-Waalkanaal).

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. Met de eigenaren van Molenpoortpassage en Elckerlyc wordt herontwikkeling van deze locaties onderzocht conform de uitgangspunten uit de vastgestelde gebiedsvisie Vlaams Kwartier.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	30 woningen
Parkeren	Nader te bepalen
Bedrijvigheid	679 m2 VVO
Openbare ruimte	Nader te bepalen
Opp. plangebied	Nader te bepalen
Ontwikkelaar intern	M.L. Verschure/B. Yap
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

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 ook een pand (Tweede Walstraat 104-106) aangekocht, dit wordt tijdelijk verhuurd aan onder andere een galerie. 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, de Eilbrachtstraat is afgesloten en wordt heringericht tot mini-parkje. Eind 2022 vond naar aanleiding van een motie door de gemeenteraad, een pilot plaats van afsluiting van de Tweede Walstraat, Van Welderenstraat en Eerste Walstraat.

Verder hebben heeft de gemeente de financiële haalbaarheid van Vlaamse Gas en Tweede Waalstraat laten toetsen op marktconformiteit. Zowel de bouwkosten, overige kosten en opbrengsten zijn door externen beoordeeld. De gemeente brengt in deze ontwikkeling twee panden in en Dornick B.V. drie. Op basis hiervan zijn diverse gesprekken gevoerd met Dornick B.V. Dit heeft erin geresulteerd wij een onrendabele top zien. Wij zijn in gesprek met Dornick B.V. over de hoogte de bijdrage van de onrendabele top.

Eigenaar MWPO ontwikkelt een plan voor herontwikkeling van de Molenpoort passage. Wij verwachten in 2023 tot een anterieure overeenkomst te komen om vervolgens een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

4. Risico(beheersing)

Specifieke projectrisico's:

- Niet kunnen verhalen van de tot nu toe gemaakte, en de nog te maken plankosten bij niet doorgaan van de plannen. Een onrendabel tekort op de ontwikkeling van het gebied Vlaamse gas-Tweede Walstraat.

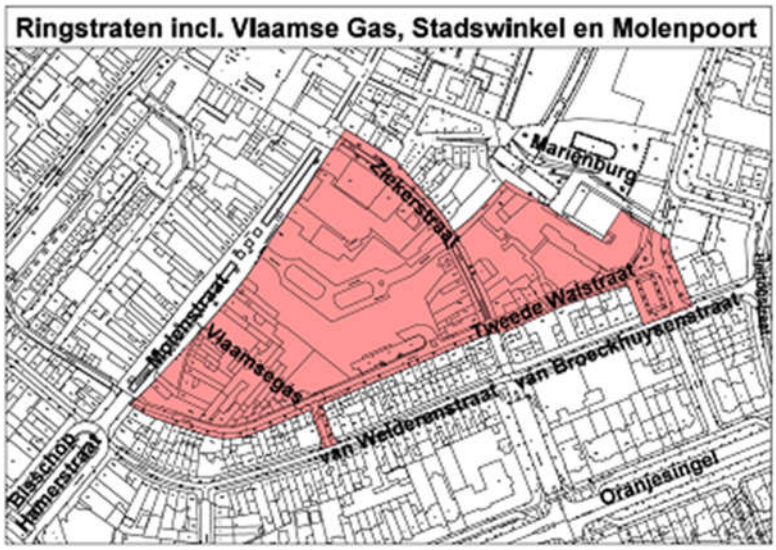
Beheersmaatregelen

- 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



G455 Theeschenkerij Goffert

1. Kerninformatie

Stichting Theeschenkerij Goffert is een burgerinitiatief dat is opgericht om te komen tot herbouw van het historisch erfgoed Theeschenkerij de Goffert. De benodigde grond wordt in erfpacht uitgegeven. Met de opbrengst worden de kosten voor bestemmingsplanherziening en de daarvoor benodigde onderzoeken bekostigd.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Niet van toepassing
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (waar mogelijk met dubbelgebruik)
Bedrijvigheid	Horeca / theeschenkerij
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	L. Schravendeel
Ontwikkelaar extern	Stichting Theeschenkerij Goffert

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De bestemmingsplanherziening is voorbereid. De erfpachtovereenkomst is in concept opgesteld. Beide documenten worden, als gevolg van de looptijd van dit initiatief, actueel gemaakt. De financiële haalbaarheid van plannen is voor de huidige fase afdoende aangetoond. Om tot een marktconforme erfpachtcanon te komen, is een taxatie uitgevoerd. De overeenkomst is nog niet gesloten.

4. Risico(beheersing)

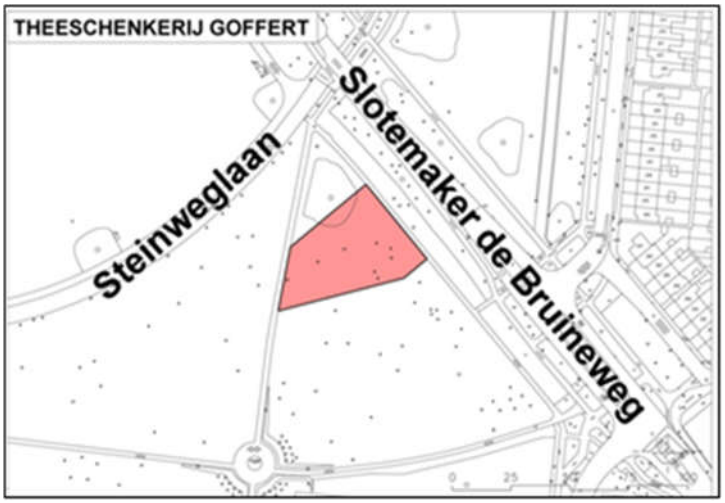
Risico
Als bouw niet mogelijk is om procedurele of financiële redenen is uitgifte in erfpacht niet mogelijk en zijn plankosten niet gedekt.

Beheersmaatregel
Onderzoeken tijdig uitvoeren, kosten in voortraject beperken.

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 (gerealiseerd), 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
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2019 zijn de ambities voor het Valkhofkwartier in de gebiedsvisie Valkhofkwartier vastgesteld door de Raad en is het uitvoeringsprogramma Valkhofkwartier door het college vastgesteld en ter kennisname aan de Raad aangeboden.

In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor de planuitwerking van Kelfkensbos. Samen met Museum het Valkhof en andere stakeholders en omwonenden is 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. Met investeringskredieten van in totaal € 4,9 mln werd het project in 2021 financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld in het VGP-proces. De verwachting is dat het project medio 2023 wordt aanbesteed en vervolgens kan worden gestart met de uitvoering.

In 2021-2022 is de herinrichting van de Hoogstraat en Lindenberg gerealiseerd (Kop Burchtstraat). Met dit project is de verbinding gelegd tussen het kern-winkelgebied en het park richting de Waalkade. Uitvoering van deze herinrichting heeft plaatsgevonden via de planexploitatie G257 Kop Burchtstraat.

In 2023 zal worden gestart met de grootscheepse renovatie van het monumentale Valkhofpark met de rijks-monumentale gebouwen erin. Uitvoering van dit project loopt via de planexploitatie G206 Valkhofpark.

Het Hunnerpark is het volgende project in het gebied dat wordt verkend op aanpak en herinrichting.

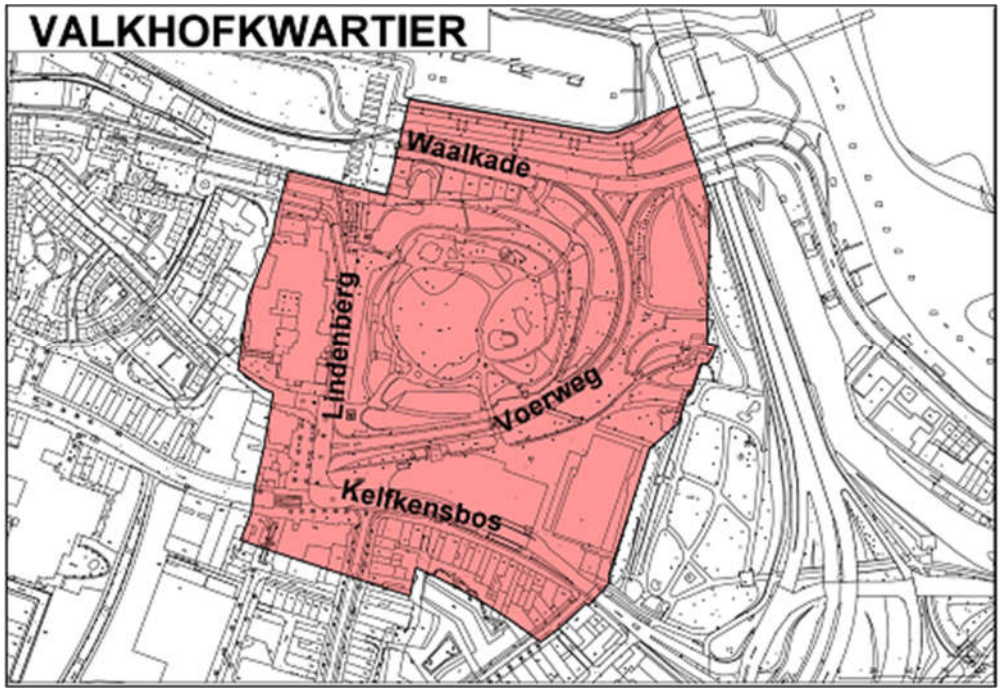
4. Risico(beheersing)

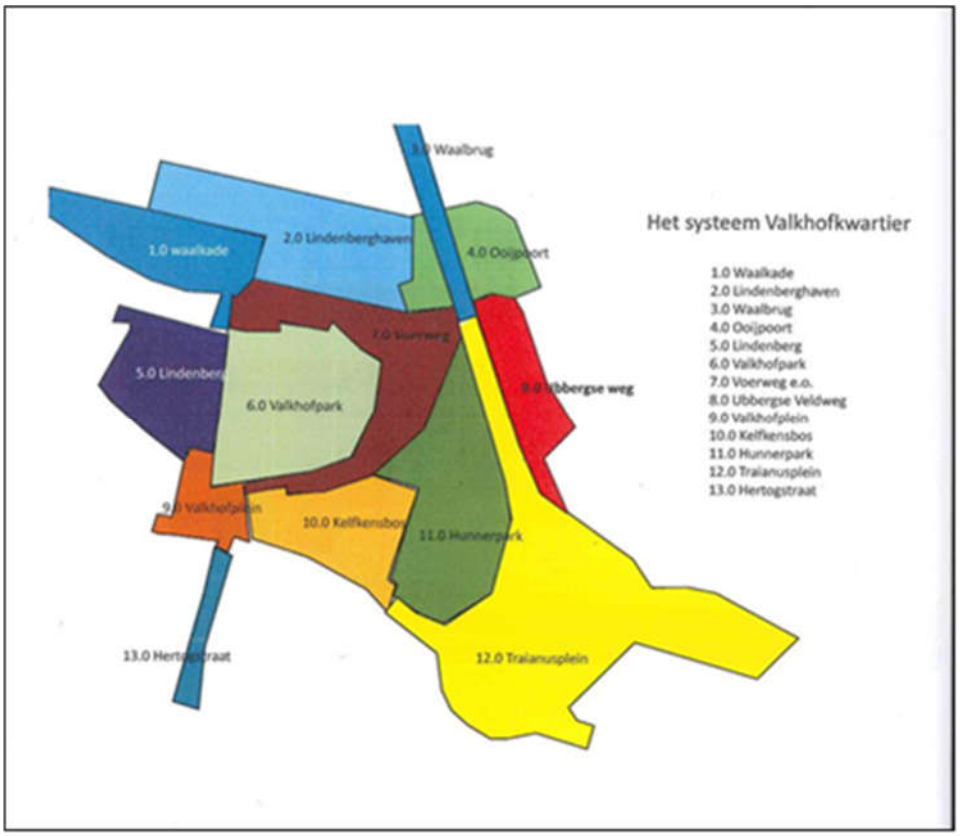
N.v.t.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied





G461 St.Hubertus

1. Kerninformatie

Klok Groep heeft het voornemen om het voormalige Alfa Laval bedrijventerrein te transformeren naar woningen.
De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 170 woningen (circa 110 wooneenheden en circa 60 zorgeenheden)
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
Bedrijvigheid	Detailhandel, maatschappelijke en commerciële functies
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Klok Groep BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De gemeente heeft een ambitiedocument opgesteld voor de transformatie van bedrijventerrein naar woningen.
Klok Groep is parallel daaraan gestart met participatie en omgevingsdialoog.
Een concreet haalbaar plan en een anterieure overeenkomst om dit planologisch mogelijk te maken, wordt begin 2023 verwacht.

4. Risico(beheersing)

De risico's worden in de fase van het opstellen van een anterieure overeenkomst in beeld gebracht.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied


ST. HUBERTUSSTRAAT-HAZENPARK
Groenestraat
Wezenlaan
Dobbelmannweg
St. Hubertusstraat
0
50
100
150
200
250

G477 Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

1. Kerninformatie

In deze gebiedsontwikkeling werken de gemeente en CVvE (coöperatieve vereniging van eigenaren) van winkelcentrum Dukenburg) aan een herontwikkeling van winkelcentrum en de omgeving. De werkzaamheden zijn gericht op het transformeren van het winkelcentrum en omliggende openbare ruimte en OV-knoop naar een goed bereikbaar, leefbaar en toegankelijk centrum en omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen verblijven en kunnen winkelen. In het gebied zullen circa 500 woningen toegevoegd worden. Deze locatie maakt deel uit van Kanaalzone Zuid en is meegenomen in de Woondeal.
De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 500
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
Bedrijvigheid	Detailhandel, maatschappelijke en commerciële functies
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	BPD/Giesbers in opdracht van de CVvE winkelcentrum Dukenburg

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 2020 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 en andere stakeholders zoals de provincie, NS en Prorail.

Afgelopen jaar heeft BPD-Giesbers een stedenbouwkundig bureau opdracht gegeven een masterplan uit te werken. Tegelijk met de inhoudelijke uitwerking vindt overleg plaats over de exploitatie. Daarnaast heeft de provincie opdracht gegeven om een plan voor de OV-knoop (trein- en busstation) uit te werken. Beide plannen zijn samengevoegd tot één integraal concept plan.
Het streven is in het eerste kwartaal van 2023 tot intentieafspraken te komen over de haalbaarheid van het plan.

Afgelopen jaar is ook Rijkssubsidie (mobiliteitsfonds) verworven voor de transformatie van onder andere deze ontwikkeling als onderdeel van Kanaalzone Zuid, vooral gericht op infrastructurele maatregelen die nodig zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van dit gebied dat met het toevoegen van de woningen een flinke verstedelijking doormaakt.

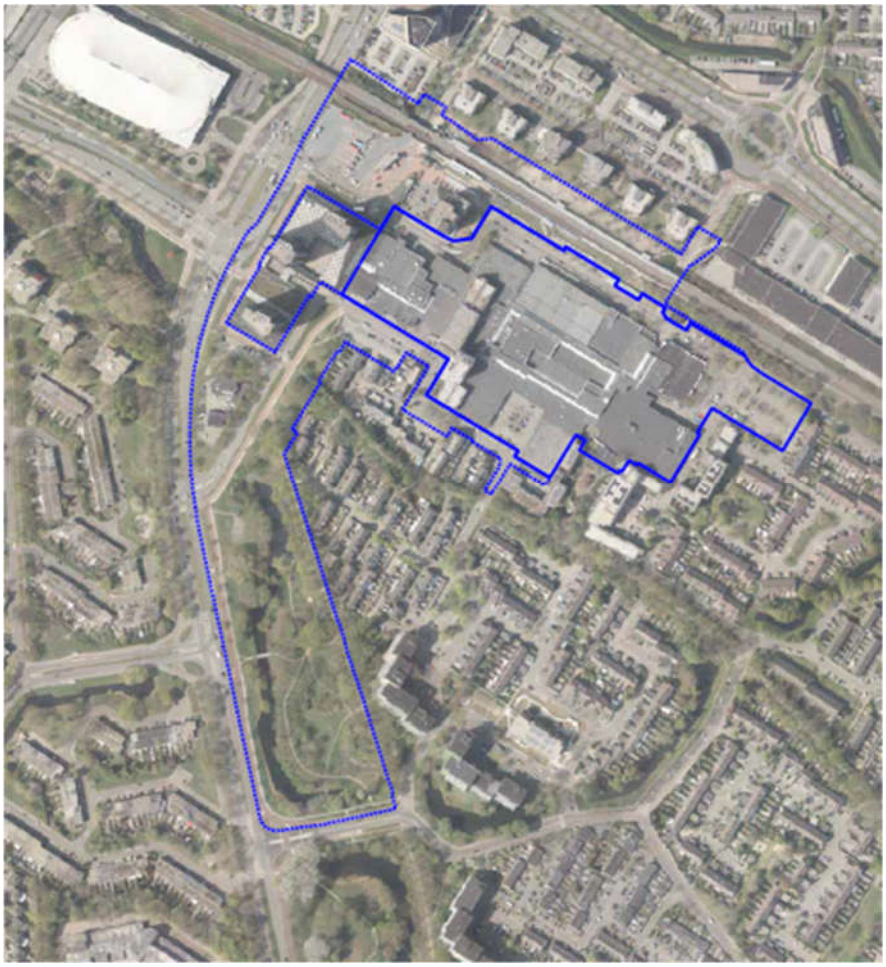
4. Risico(beheersing)

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

G491 Woonwagens

1. Kerninformatie

Onderzoek van Companen in 2020 wijst uit dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens. Het college heeft n.a.v. dit onderzoek in december 2020 besloten om een quickscan uit te voeren met als doel locaties voor 25 nieuwe standplaatsen te inventariseren. Na deze quickscan naar de mogelijkheden voor nieuwe locaties voor woonwagenstandplaatsen, het inwinnen van reacties en nadere afweging daarover, heeft de raad 20 oktober 2021 besloten om de uitbreiding met 10 plaatsen op bestaande woonwagenlocaties uit te werken en de mogelijke uitbreiding met 15 woonwagenstandplaatsen ter plekke van het bosje bij de woonwagenlocatie Teersdijk te onderzoeken. Tevens heeft de raad een motie aangenomen ‘Ruimte voor jongeren op wielen’ waarin zij het college verzoekt om het maximaal aantal standplaatsen in te tekenen in het bosje bij de locatie Teersdijk en hierover de raad te rapporteren.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	30 woonwagenstandsplaatsen
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. Plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	I. van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Nader te bepalen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar is het bestemmingsplan Dukenburg vastgesteld dat de inbreiding van 6 woonwagenstandplaatsen op de locatie Teersdijk mogelijk maakt. Daarnaast is er een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de uitbreiding in het bosje bij de locatie Teersdijk. Naar verwachting gaat het om 24 standsplaatsen en daarmee is invulling gegeven aan de motie ‘Ruimte voor jongeren op wielen’. Om deze uitbreiding te realiseren is het vigerende bestemmingsplan toereikend en is er geen bestemmingsplan wijziging nodig.
De uitbreiding op de locatie Ackerbroekweg is nader uitgewerkt.
Er zijn verschillende gesprekken gevoerd met toekomstige bewoners over hun woonwensen en er gaan nog meer gesprekken gevoerd worden onder andere over de voorkeursvorm (koop/huur/erfpacht).
Het college heeft op 12 april 2022 de toewijzingsregels vastgesteld en op basis van deze regels is een kandidatenlijst met rangorde opgesteld.
Er is nog niet gestart met de ruimtelijke procedure voor de Ubbergseweg. Of hiermee gestart gaat worden is afhankelijk van de inventarisatie woonwensen van de toekomstige bewoners.

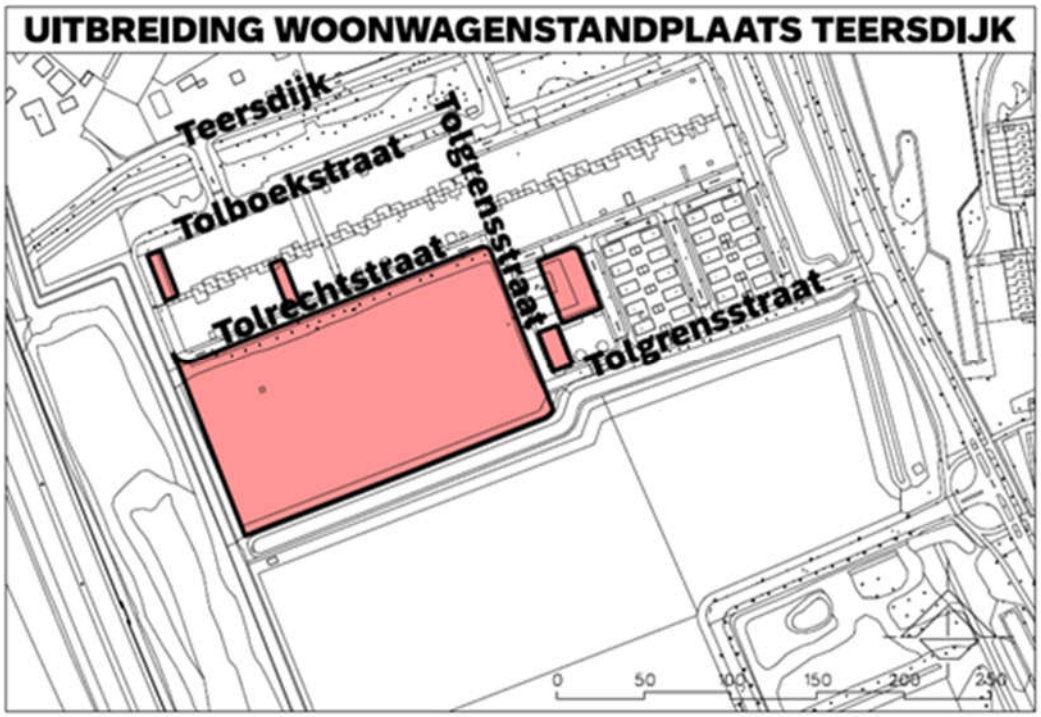
4. Risico(beheersing)

Uitgangspunt voor de realisatie van de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen is een budgettair neutrale ontwikkeling voor de gemeente. Hiervoor zijn, in het geval van verhuur van sociale huur, afspraken met corporaties nodig. Onvoorziene factoren op verschillende locaties kunnen een risico voor dit uitgangspunt zijn.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G493 Lankforst Woonwaarts

1. Kerninformatie

Het nieuwe bestemmingsplan Dukenburg is vastgesteld en anticipeert op deze ontwikkeling. Lankforst is een van de concrete relatief snel uitvoerbare projecten voor de ontwikkeling van Dukenburg.
In Lankforst staan vijf identieke maisonnettes. Ze zijn verouderd en aan groot onderhoud, verduurzaming toe. Er zijn grotere sociale vraagstukken met de bewoners en de inrichting van het openbaar gebied is versleten. Het is er eenzijdig en eentonig.
Woningcorporatie Woonwaarts is gestart met groot onderhoud en verduurzaming van 4 maisonnettes. En het voornemen er 1 te slopen en een nieuw appartementencomplex met gevarieerde huur terug te bouwen. In een plint wordt in enkele garageboxen ruimte geboden voor niet hinderlijke bedrijvigheid. Dat moet het gebied meer toekomstbestendig maken.
Om ook het bestaande openbaar gebied een impuls te geven wordt met de provincie vooroverleg gevoerd voor een aanvraag in het kader van de regeling Steengoed benutten voor € 500.000. We hopen eind 2022 de aanvraag officieel te mogen indien.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	4 x 24 maisonnettes groot onderhoud te handhaven 1 x 28 huurappartementen (gevarieerde huur) sloop-nieuwbouw
Parkeren	Op maaiveld handhaven
Bedrijvigheid	2 garageboxen transformeren naar lichte bedrijvigheid
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Woningcorporatie Woonwaarts

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Gemeente en Woonwaarts hebben een Intentiebrief voor deze ontwikkeling getekend. Deze wordt uitgewerkt naar definitief concept 2022 anterieure overeenkomst voor besluitvorming in college eind 2022
Woonwaarts heeft voor het project een plan uitgewerkt. Dat is in 2022 enkele malen besproken met de Cie Beeldkwaliteit. Het huidige plan maakt kans op een positief advies.
Voor de herinrichting/verbetering van het openbaar gebied is de dekking nog niet voldoende. Vanuit de onderhoudsbudgetten Stadsbeheer zijn er zeer beperkte middelen.
Met de provincie is verkend of de regeling Steengoed benutten hier van toepassing kan zijn. In vooroverleg is de indiening van een eventuele aanvraag met de provincie enkele malen besproken. We verwachten eind 2022 het signaal van de provincie te krijgen dat we de aanvraag definitief mogen indienen.
He nieuwe bestemmingsplan Dukenburg is vastgesteld en anticipeert op de ontwikkeling. Er zijn geen zienswijzen ingediend m.b.t. de ontwikkeling van de 5 maisonnettes Lankforst.

4. Risico(beheersing)

Planologische procedure
De commissie Beeldkwaliteit geeft -nog- geen positief advies.

Openbaar gebied
De provincie besluit dat we ons niet mogen aanmelden voor Steengoed benutten waardoor er naar andere middelen moet worden gezocht voor het bestaande openbaar gebied. Dat kan een verbetering goed gebruiken.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G494 Enkstraat St Jacobslaan

1. Kerninformatie

Een initiatief van de grondeigenaar voor de bouw van 18 woningen aan de Enkstraat. Daarvan zijn 10 woningen boven- en benedenwoningen die vallen in het middeldure huursegment. De overige 8 eengezinswoningen vallen in de dure huursector. Er is nog geen overeenkomst gesloten met de gemeente.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	18 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	2.500 m2
Ontwikkelaar intern	L. Schravendeel
Ontwikkelaar extern	J.B. van der Meer

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is nog niet gesloten omdat nog niet alle gronden in bezit zijn van de initiatiefnemer. Er ligt een lange strook van 10cm breedte tussen het plangebied en de Enkstraat. De initiatiefnemer is bezig met de verwerving hiervan. Zodra alle gronden binnen het plangebied verworven zijn kan de anterieure overeenkomst aan het college ter vaststelling aangeboden worden. Het ontwerp van de initiatiefnemer moet nog in de commissie beeldkwaliteit behandeld worden. Om dit huidige plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De initiatiefnemer heeft goed contact met de buurt. De buurt is enthousiast over het plan, met name omdat direct aanwonenden van het plan hun tuin kunnen uitbreiden met verwachte grondaankoop.

4. Risico(beheersing)

Risico:
1. Dat de initiatiefnemer de resterende grond niet kan verwerven.

Beheersmaatregel:
1. Wij sluiten geen anterieure overeenkomst totdat alle gronden in bezit van de initiatiefnemer zijn.

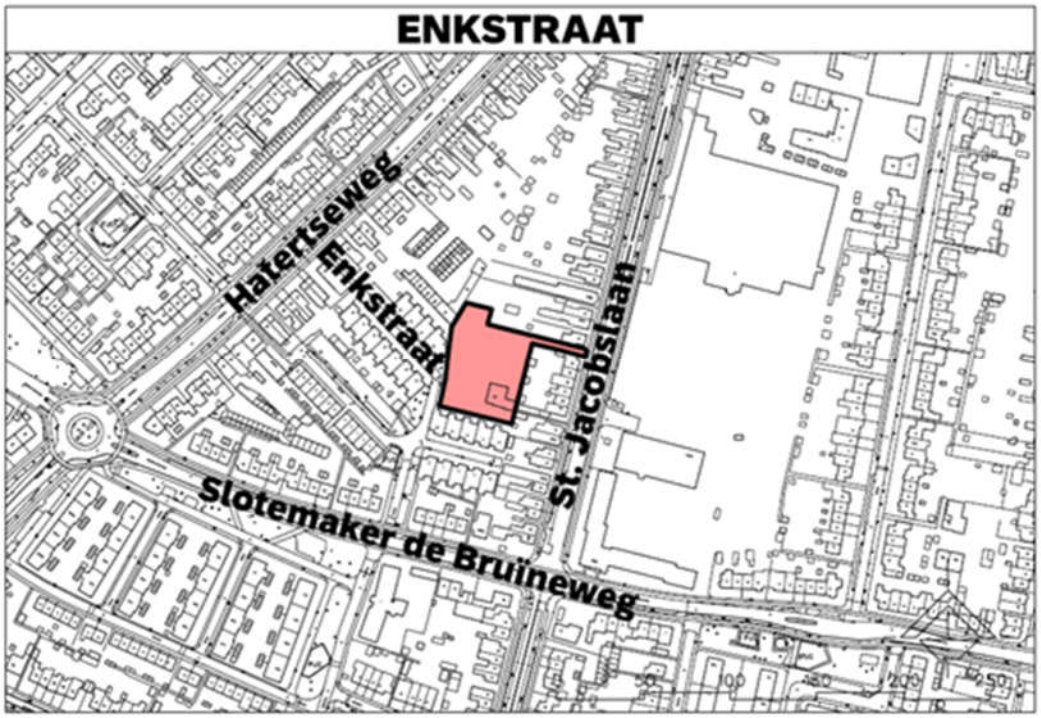
5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



Ligging plangebied tussen de Enkstraat en de St. Jacobslaan 98



G496 Goffert, NEC

1. Kerninformatie

NEC Holding en de gemeente Nijmegen zijn in juli 2018 een optie tot koop van het Goffertstadion overeengekomen. Dit als resultaat van een lang en zorgvuldig onderhandelingsproces waarbij de gemeenteraad in december 2018 zijn wensen en bedenkingen heeft kenbaar gemaakt. Deze koopoptie geeft NEC het recht om het Goffertstadion te kopen.
NEC benut de looptijd van de optie om te verkennen of een herontwikkeling van het Goffertstadion een reële mogelijkheid is om de locatie aantrekkelijk te maken voor investeerders èn om te komen tot een meer solide financiële basis voor de voetbalclub. Dit blijkt een ingewikkelde puzzel te zijn die tijd kost.

NEC verkent samen met Klokgroep B.V. de mogelijkheden van herontwikkeling waarbij de huidige functie van het voetbalstadion wordt aangevuld met andere functies. Daarbij wordt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van (sociale huur)woningen bestudeerd. Het hiervoor op te stellen stedenbouwkundig plan gaat uit van de contouren van het gebied waarop de koopoptie betrekking heeft. Vanwege het groene karakter van het Goffertpark is dit ook een harde randvoorwaarde die zowel door NEC als Klokgroep wordt gerespecteerd. Een aantal andere voorwaarden aan deze ontwikkeling zijn door het College bij de tweede verlenging van de koopoptie aan NEC en KlokGroep gesteld. Voor einde 2022 zou een bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.
Als het komt tot herontwikkeling met woningen dan vergt dit een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassing geeft wellicht ook een hogere marktwaarde voor het Goffertstadion. De invloed van de actualiteit met de ingestorte tribune op de waarde van het stadion is op dit moment nog niet te voorspellen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend
Parkeren	Nog niet bekend
Bedrijvigheid	Nog niet bekend
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	ML Verschure
Ontwikkelaar extern	Klokgroep

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De koopoptie uit 2018 liep tot en met december 2019 en is verlengd tot 1 juli 2021. Recent heeft NEC om een tweede verlenging verzocht, nu tot 31 december 2023. Dit is gehonoreerd, omdat zowel de gemeente als NEC er baat bij hebben dat de huidige verhuurconstructie wordt beëindigd. Er is een aantal scenario's voor uitbreiding van het stadion ontwikkeld. Deze zijn in maart 2022 naar buiten gebracht om reacties van omgeving en belangengroepen op te halen. NEC werkt op dit moment aan de uitwerking van een plan, dat zij aan de gemeente voor zal leggen.

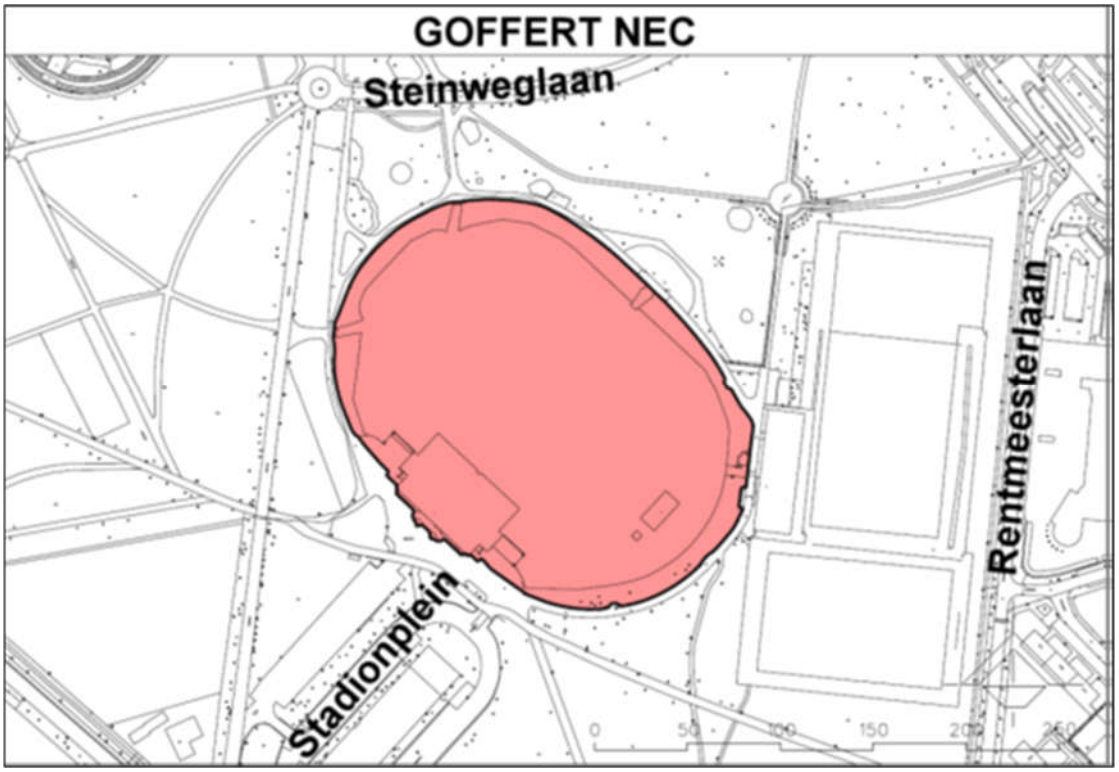
4. Risico(beheersing)

Wanneer een bouwplan met woningen niet haalbaar blijkt, is het lichten van de huidige koopoptie vanuit NEC niet haalbaar. Gemeente en NEC zullen dan in gesprek gaan over een alternatieve uitvoering van de raadsmotie Verkoop Goffertstadion uit 2012.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G940 Weurtseweg/Lijnbaanstraat

1. Kerninformatie

Het gebied Weurtseweg/Lijnbaanstraat was onderdeel van de Waalfront ontwikkeling vanuit Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. In 2021 is besloten dit deel uit deze PPS te halen omdat het vastgoed in eigendom was van een private partij.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 200 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	12.390 m2
Ontwikkelaar intern	M. Verschure
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De private ontwikkelaar werkt aan een plan met hetzelfde programma dat voorzien was vanuit de afspraken met Ontwikkelingsbedrijf Waalfront, namelijk minstens 140 woningen waarvan minstens 35 goedkoop (sociale huur, middeldure huur, sociale koop).

4. Risico(beheersing)

Er zijn op dit moment geen risico’s te benoemen.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



