



2024

Voortgangsrapportage Grote Projecten

Stadsontwikkeling
Gemeente Nijmegen

VGP 2024

Inhoudsopgave

VGP 2024.....	1
VGP samengevat	2
Inleiding.....	4
Voorstel om te besluiten	8
Beleid & markt.....	9
Ambities & doelen grondbeleid	10
Instrumenten grondbeleid.....	11
Grondexploitaties	26
Totaaloverzicht grondexploitaties	27
Woningbouwprojecten	30
Stadscentrum	32
Stationsgebied	34
Waalsprong.....	36
Stedelijke ontwikkelingsprojecten.....	40
Bedrijvigheidsprojecten.....	41
Winkelsteeg Kanaalzone	42
Herstructureringsprojecten	44
Maatschappelijk vastgoedprojecten	45
Koers west	48
Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's).....	49
Strategische gronden.....	50
Deelnemingen	52
Totaal overzicht verbonden partijen.....	53
Reserve & risico	57
Saldireserve mutaties	58
Risico's.....	62
Bijlagen.....	70
Hoe werkt de grondexploitatie financieel?	71
Trefwoordenregister	73
Actuele stukken en links	74

Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024

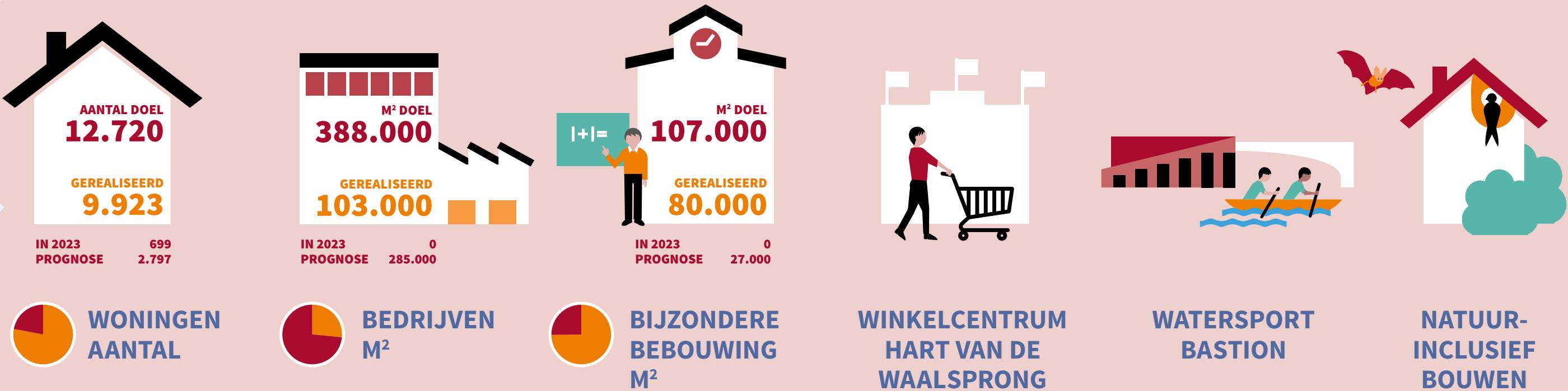
Enkele belangrijke projecten uitgelicht



Soort projecten

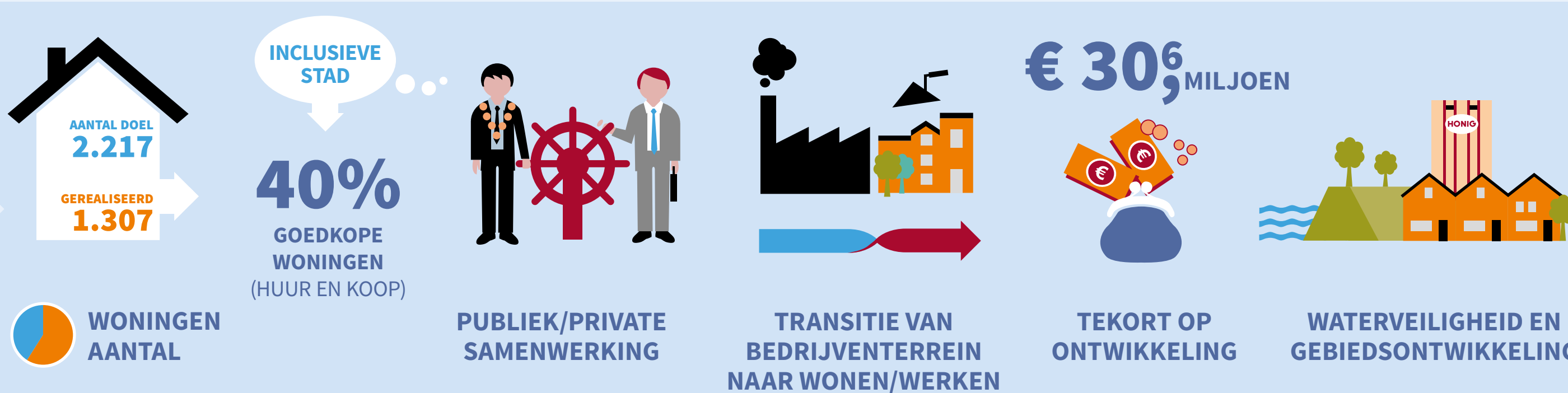
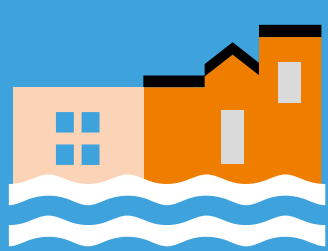
WAALSPRONG

1997 - 2033



WAALFRONT

2003 - 2029



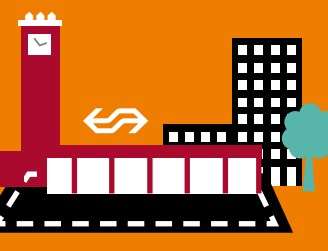
WINKELSTEEG

2021 - 2042



STATIONS GEBIED

PLANNING 2021 - 2030

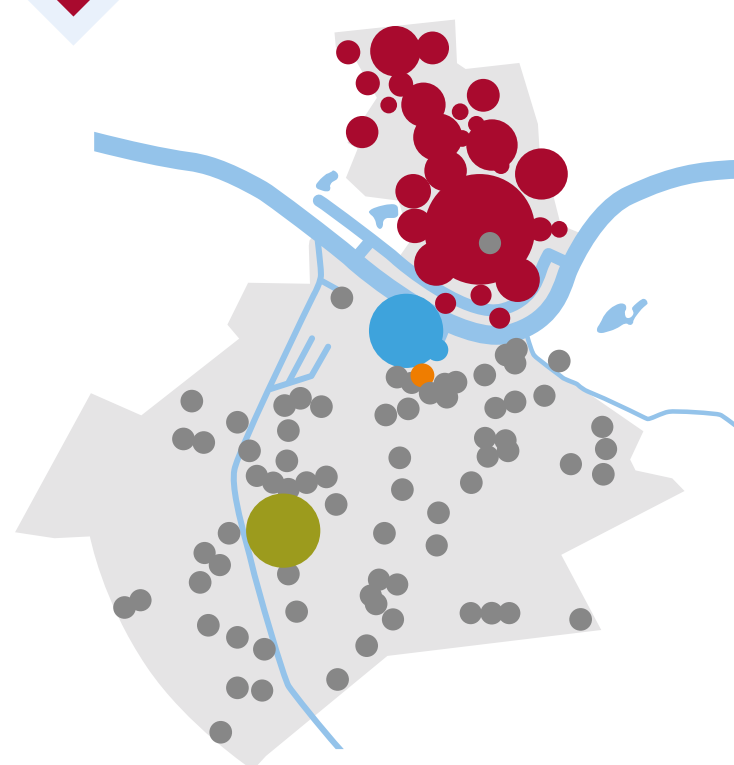


OVERIGE

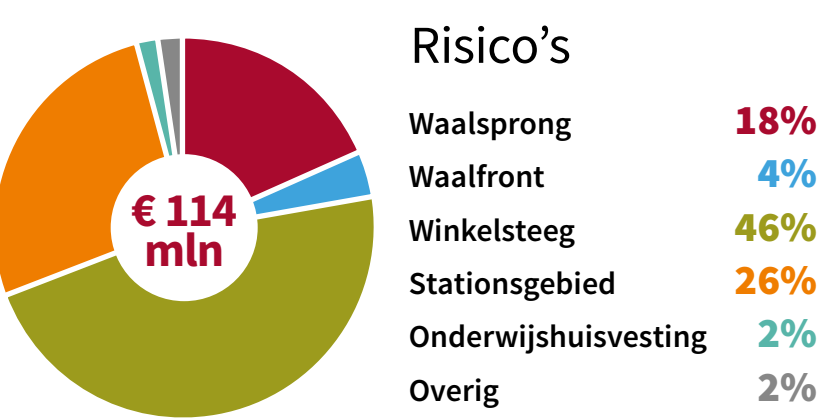
2008 - 2027



Locatie van projecten

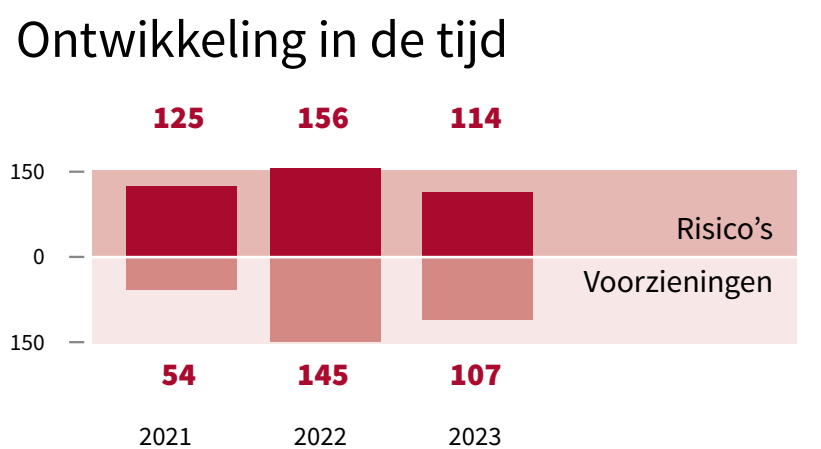
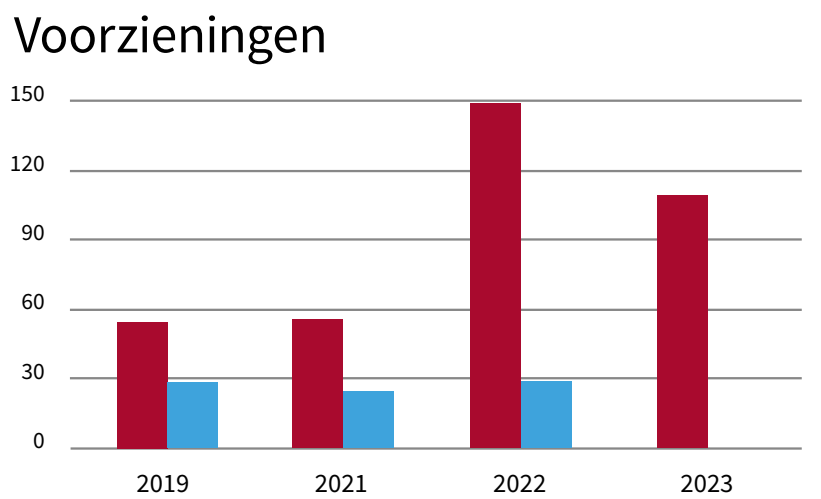
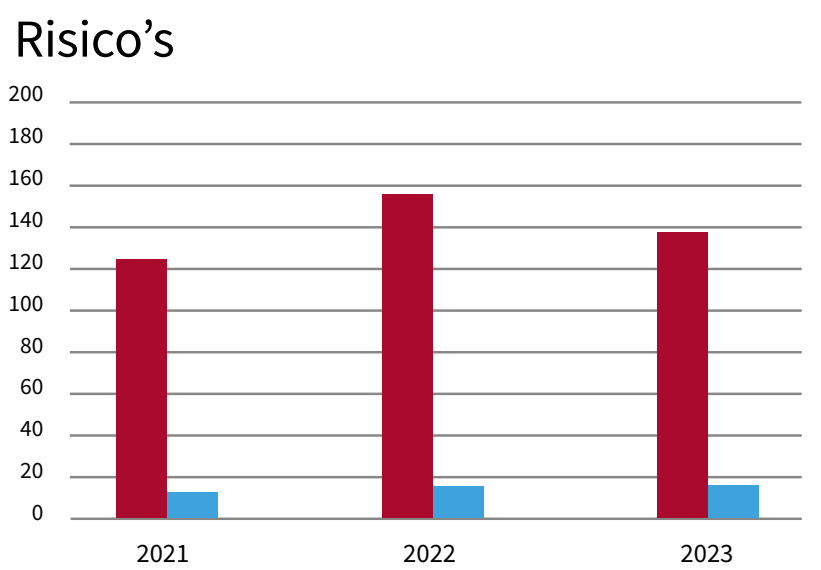


Risico's en voorzieningen



Verhouding binnen gemeente (mln)

Planexploitaties Overig gemeente



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](#).

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 kaders voor de uitoefening van het grondbeleid. Jaarlijks moeten dit instrument en andere instrumenten worden herzien. Dit gebeurt met 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 apart 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 grondexploitatieplaatsen), 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 zijn in 2023 vervangen door een tussentijdse voortgangsrapportage over Winkelsteeg, Stationsgebied, Waalfront en Waalsprong.

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

Stadsrekening. Net zoals in 2021 en 2022 is ook in 2023 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 2023 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 is bij onderdeel 'deelnemingen' te raadplegen, de deelnemingen worden afzonderlijk nader toegelicht. Bij het onderdeel 'reserve & risico' gaan we nader in op de financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties en welke mutaties daarover moeten gaan plaatsvinden. Ook beschrijven wij de risico's op hoofdlijnen in dit onderdeel. Tot slot leggen wij bij het onderdeel 'bijlagen' uit hoe een grondexploitatie werkt en verwijzen wij naar verschillende links.

Inleiding

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Nijmegen

Onze ambities zijn onder andere om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. En dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de 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% (niet alle plannen vinden doorgang, daarom wordt de plancapaciteit hoger gehouden dan de woonbehoefte) 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 2023 was er een grotere vraag dan aanbod

Net zoals in 2021 en 2022 werd de ontwikkeling in 2023 gekenmerkt door een grotere vraag dan aanbod. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn. Het aantal transacties blijft dalen. De gemiddelde koopsom is enigszins gedaald. Hieronder leest u de terugblik op 2023, onderverdeeld in verschillende thema's.

Woningbouw

De prognose voor uitgifte van kavels in 2023 was circa 971 kavels, waarbij het grootste aandeel in de Waalsprong lag. Uiteindelijk is in 2023 grond voor circa 1023 kavels uitgegeven, alleen voor de Waalsprong is grond voor 700 woningen uitgegeven. In Waalfront zijn dit jaar de woningen Dijkkwartier Oost opgeleverd. Eind 2023/begin 2024 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 heeft de grondoverdracht plaatsgevonden bij de Molukkenstraat. De uitgiftes voor de woningen aan bijvoorbeeld de Hezelpoort, Vossenlaan, Vlierenstraat/Elzenstraat staan voor 2024 geprogrammeerd.

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.

In 2023 is alleen de uitgifte van een kavel bedrijfsterrein op de locatie Mercuriuspark gerealiseerd.

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. In 2023 zijn de eerste winkels opengegaan.

Het bestemmingsplan voor de grote bouwmarkt in Ressen is in de zomer van 2021 onherroepelijk geworden, de grond is overgedragen. De winkel is nu enige tijd open.

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 2022 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd en in juni 2023 vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld bij de Raad van State.

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 zesenvertig 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.

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

In 2023 is woonbehoefteonderzoek afgerond en is de [Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen](#) vastgesteld. Op basis hiervan wordt momenteel het woonbeleid (de huidige Uitvoeringsagenda Wonen 2020 -2025) geactualiseerd. In de Woondeal 2.0 is afgesproken om in Nijmegen van 2022 tot en met 2030 10.000 woningen toe te voegen, waarvan twee derde deel betaalbaar (sociale huur, middeldure huur of koop tot € 355.000) en minimaal 30% sociale huur. We blijven ons inzetten om de plancapaciteit op minimaal 130% van de woonbehoefte te houden (niet alle plannen vinden doorgang, daarom wordt de plancapaciteit hoger gehouden dan de woonbehoefte). Op dit moment is er een plancapaciteit van circa 20.000 woningen voor de periode 2024-2030 en voldoen we hier ruim aan.

Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2024 op ruim 200 kavels uitkomt. Met uitgifte van kavels in het Waalfront en de bestaande stad gaan we nu uit van circa 200 c.q. 187 kavels. Vanaf 2024/2025 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en de Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden en we verwachten dat de uitgiftes dan weer oplopen. Afgelopen jaar is een aantal bestemmingsplannen voor deze gebieden vastgesteld.

Bedrijventerrein

De bestemmingsplannen Winkelsteeg en De Grift zijn in 2023 door de raad vastgesteld. Met de integrale gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg waar bedrijvigheid en wonen samen gaan is het lastig om voor de stad een meerjarenprognose af te geven zoals we dat in voorgaande jaren hebben gedaan.

Locatie Mercuriuspark kent nog 2,5 ha uitgeefbaar terrein. Deze zijn gepland voor uitgifte in de jaren 2024-2025. Een eerste uitgifte van de Grift wordt verwacht medio 2025. We verwachten dat voor de Grift vanaf 2025 het uitgifte

gemiddelde rond de 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar vanaf 2025 achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

In deze VGP is nog geen (of beperkt) rekening gehouden met de gevolgen van netcongestie. In de volgende herziening moet duidelijk worden of en hoe netcongestie gevolgen heeft op het taakveld grondbeleid.

Financieel

De financiële effecten van de herzieningen zijn een toevoeging aan de saldireserve van € 37,9 miljoen en een daling van het risicoprofiel tot € 113,6 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 € 39,4 miljoen (verwacht een onttrekking van € 1,5 miljoen is geworden een toevoeging van € 37,9 miljoen).

De afwijking van € 39,4 miljoen is als volgt opgebouwd:

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	7,1	mln.
Stationsgebied, aanpassen voorziening Stationsgebied totaal	€	-0,3	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal*	€	36,7	mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	-0,8	mln.
Nyma/Mercuriuspark, aanpassen voorziening Nyma/Mercuriuspark	€	-1,5	mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,0	mln.
Licht positiever resultaat planexploitaties	€	0,2	mln.
Extra aanpassing voorziening t+1	€	-1,2	mln.
Slotuitkering Bijsterhuizen	€	0,2	mln.
Totaal	€	39,4	mln.

Bij de Stadsrekening 2022 heeft een bijstelling van resultaat en risico plaatsgevonden. In de periode tussen de peildatum van 1 oktober 2022 van de VGP 2023 en de peildatum van de stadsrekening 31 december 2022 heeft de verwachting van de verkoopprijzen van bouwgrond een ingrijpende verandering ondergaan. De parameter opbrengstenstijging is naar beneden bijgesteld. Als gevolg van deze bijstelling zijn de voorzieningen voor de gebiedsexploitaties Waalsprong, Winkelsteeg Kanaalzone en Stationsgebied opgehoogd, het risicoprofiel van deze gebiedsontwikkelingen is naar beneden bijgesteld. De vergelijkingen worden dan ook gemaakt ten opzichte van de Stadsrekening 2022.

De oorzaken van de aanpassing van de voorzieningen bij de huidige herziening ligt voor een groot deel in het nieuwe grondprijzadvies (Metafoor) per 1 januari 2024. Daarnaast heeft de aanpassing van de parameter opbrengstenstijging effect gehad. De parameter kostenstijging is gelijk gebleven. De parameter opbrengstenstijging voor koopwoningen is voor 2024 gedaald van -2% naar -4% en voor 2025 gedaald van 0% naar -1%.

Ook zijn er project specifieke oorzaken, zoals bijvoorbeeld de verwerking van de besluitvorming maart 2023 over de herziening Winkelsteeg Kanaalzone die niet in de Stadsrekening 2022 kon worden verwerkt. Daarnaast heeft in de Stadsbegroting 2024-2027 besluitvorming plaatsgevonden over het facilitair ontwikkelen van de locatie Lincoln Smitweld. Tenslotte heeft de gemeenteraad in november 2023 planinhoudelijke wijzigingen binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone vastgesteld.

Voor stationsgebied is de anterieure overeenkomst met betrekking tot de UWV-locatie verwerkt evenals de uitkomst van de tender Westentree. Bij de Waalsprong heeft de actualisatie van het woningbouwprogramma voor een positief effect gezorgd.

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 2023 zijn geweest. De financiële effecten van de herzieningen zijn een toevoeging van € 37,9 miljoen aan de saldireserve. In de VGP 2023 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 1,5 miljoen.

Woonfonds

In het coalitie akkoord 2022-2026 is besloten een woonfonds in te richten.

Bij de oplading van de Stadsbegroting 2023-2026 is uit de saldireserve een aparte reserve woonfonds gevormd ter grootte van € 10 miljoen. Ook is afgesproken om bij positieve resultaten uit de grondexploitaties, zo nodig, per jaar maximaal € 2 miljoen aan het woonfonds toe te voegen.

Tot nu toe is vanuit de reserve woonfonds € 600.000 ingezet voor Vlaamse gas.

Met dit VGP wordt een bedrag van € 37,9 aan de saldireserve toegevoegd. Op basis van het coalitieakkoord wordt bij de Stadsrekening 2023 aan de gemeenteraad voorgesteld om een bedrag van € 2.000.000 aan dit woonfonds toe te voegen.

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 gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2024-2027, van € 137,3 miljoen naar € 113,6 miljoen. Ten opzichte van de Stadsbegroting 2024-2027 is het risico Winkelsteeg Kanaalzone fors afgenomen. Het risico Waalfront is ook afgenomen. Het risico Stationsgebied is stabiel gebleven.

In deze VGP is nog geen (of beperkt) rekening gehouden met de gevolgen van netcongestie. In de volgende herziening moet duidelijk worden of en hoe netcongestie gevolgen heeft op het taakveld grondbeleid.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderdeel '[reserve & risico](#)' over de risico's.

Voorstel om te besluiten

1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024 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-01933 vast te stellen.
3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
 - a. St Hubertusstraat
 - b. Lankforst Woonwaarts;
4. De volgende planexploitaties af te sluiten:
 - a. St. Agnetenweg;
 - b. Kop Burchtstraat;
5. Een voorziening in te stellen voor de volgende projecten:
 - Dorpsstraat 92-118;
 - Dr. J. Berendsstraat;
 - Maisonnettes Lankforst.
6. Ophogen van het krediet Stationsgebied (K000331) met een bedrag van € 1.389.000 voor de wijzigingen in dit vgp van de investeringsprojecten binnen de gebiedsontwikkeling Stationsgebied
7. Terugboeken van € 100.000 van het investeringskrediet Herinrichting Hoogstraat (I003412) naar het krediet Uitvoering Valkhofkwartier(K000301)

Beleid & markt

Ambities & doelen grondbeleid

Onze ambities en doelen staan in de Omgevingsvisie

Onze ambities zijn onder andere om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. En dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de vastgestelde [Omgevingsvisie](#).

In de omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte

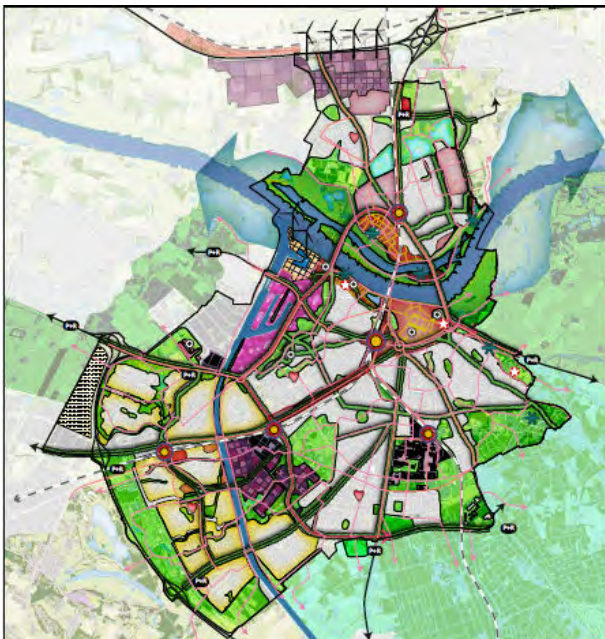
In de omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze stad. De Omgevingsvisie is de ruimtelijke weerslag van de ambities die we hebben voor Nijmegen. Ruimte is echter een schaars goed. We moeten kiezen welke combinatie van ambities we waar willen maken en op welke plekken. We zijn nu bezig 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.

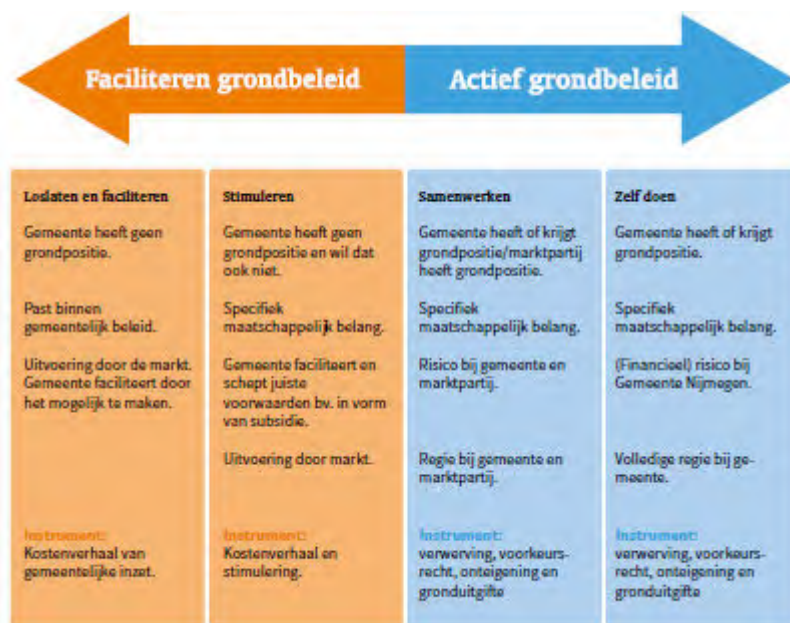


Instrumenten grondbeleid

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 2024 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 2023 via een transparante openbare procedure plaatsgevonden. De uitzonderingen zijn verkopen aan nutsbedrijven (ten behoeve van traforuimten e.d.), verkopen aan woningcorporatie voor sociale huurwoningen, verkoop van grond t.b.v. maatschappelijk vastgoed, 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.

Woningmarkt

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.

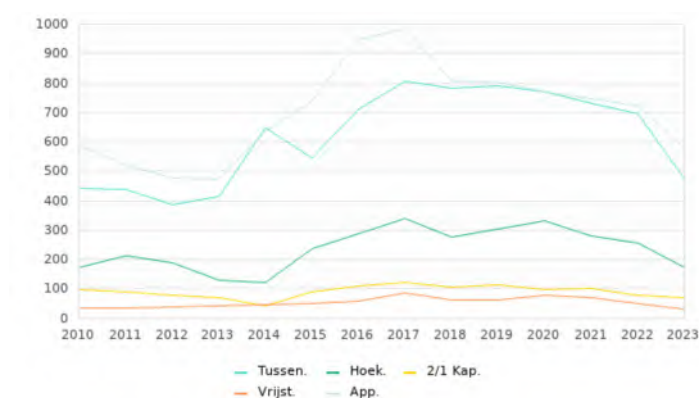
In principe gelden de percentages voor betaalbare woningen voor ieder nieuw project. Beredeneerd afwijken daarvan kan als wijken daarmee diverser, gemengder en beter leefbaar worden en op stadsniveau de ambitie voor het betaalbare woningbouwprogramma nog steeds gehaald wordt. Zo hanteren we bijvoorbeeld 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'.

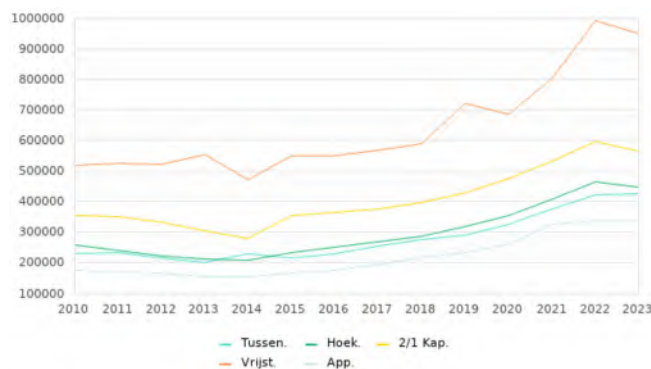
Trends en ontwikkelingen in 2023

Koopwoningen

We zagen in 2022 al dat het aantal transacties daalt. We zien dit jaar een verdere daling ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar. In het vierde kwartaal zou zich dit nog enigszins kunnen herstellen. Dat blijkt uit de cijfers van vorige jaren. De daling geldt voor alle type woningen, maar het meest bij appartementen en tussenwoningen.



Figuur: Aantal transacties per woningtype (bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 3^e kwartaal 2023 woningmarktcijfers.nl)



Figuur: Gemiddelde koopsom per woningtype (bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 3^e kwartaal 2023- woningmarktcijfers.nl.)

De gemiddelde koopsom per jaar in Nijmegen daalt tot een gemiddelde prijs van circa € 410.000 (t/m het 3^e kwartaal, bron: woningmarktcijfers.nl, 3^e kwartaal 2023). Dit was € 426.000 in het derde kwartaal van 2022. In Nederland is dit gemiddeld € 418.000 in het derde kwartaal van 2023.

Afgelopen jaar zijn de woningprijzen in zijn algemeenheid enigszins gedaald. ING research en Rabo research gaan er vanuit dat komend jaar de prijzen weer zullen stijgen. Dit zou te maken hebben met de stijging van de lonen. Zij voorzien wel minder transacties wat onder andere te maken heeft met de dip in de nieuwbouwproductie. Dit terwijl de vraag hoog blijft. Het afnemende aantal transacties zien we ook terug in de gegeven voor de gemeente Nijmegen.

Bij nieuwbouw worden in (anterieure) overeenkomsten tussen gemeente en grondeigenaar afspraken vastgelegd over het programma en de instandhoudingstermijn van de sociale en middeldure huurwoningen. Op deze manier wordt geborgd dat deze woningen ook beschikbaar blijven. Om deze beschikbaarheid te verbeteren is daarnaast door de gemeenteraad besloten een zelfbewoningsplicht 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 bestaande goedkope of middeldure koopwoning.

Oplevering aantal nieuwbouw woningen

In 2023 zijn in totaal 1479 nieuwbouwwoningen opgeleverd (Bron: BAG, Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Dat is ongeveer twee keer zoveel als vorig jaar en de jaren daarvoor. In onderstaande grafiek zijn ook de getallen van opgeleverde nieuwbouw vanaf 2017 weergegeven.



Woonbehoefte en plancapaciteit

In 2023 is woonbehoefteonderzoek afgerond en is de [Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen](#) vastgesteld. Op basis hiervan wordt momenteel het woonbeleid (de huidige Uitvoeringsagenda Wonen 2020 -2025) geactualiseerd. In de Woondeal 2.0 is afgesproken om in Nijmegen van 2022 tot en met 2030 10.000 woningen toe te voegen, waarvan twee derde betaalbaar (sociale huur, middeldure huur of koop tot € 355.000) en minimaal 30% sociale huur.

Het [woonbehoefteonderzoek](#) toont aan dat Nijmegen nog steeds een hoog woningtekort heeft (5,8% in de regio Nijmegen, vergelijkbaar met regio's Amsterdam, Utrecht en Den Haag) en dat de woonbehoefte tot en met 2030 is gestegen. Meer dan twee derde deel van de behoefte bestaat uit betaalbare woningen (sociale en middeldure huur en koop tot max € 355.000, prijspeil 2022).

We blijven ons inzetten om de plancapaciteit op minimaal 130% van de woonbehoefte te houden (niet alle plannen vinden doorgang, daarom wordt de plancapaciteit hoger gehouden dan de woonbehoefte). Op dit moment is er een plancapaciteit van circa 20.000 woningen voor de periode 2024-2030 en voldoen we hier ruim aan. Voor ruim 8.200 woningen zijn er zogenaamde 'harde plannen'. In de totale plancapaciteit is circa 60% betaalbaar. Voor sociale en middeldure huur hebben we voldoende plancapaciteit. Om te voorzien in de behoefte dienen we meer te plannen voor studentenhuysvesting en koopwoningen tot € 280.000.

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 naar de grootschalige NOVEX woningbouwlocaties het Stationsgebied (incl. Waalfront en Binnenstad) en de Kanaalzone Zuid. De planontwikkeling gaat snel; zo heeft de gemeenteraad november 2021 de nieuwe grondexploitaties voor Stationsgebied en Winkelsteeg vastgesteld. Inmiddels zijn bestemmingsplannen voor deze gebieden in voorbereiding, zoals voor het gebied rondom station Goffert en Kanaalzone Noord. De tijdelijke woningen bij NDW21 worden inmiddels gerealiseerd. Meer specifieke informatie is te vinden in de betreffende VGP-bladen. Ook voor Dukenburg, het centrum en de bestaande stad zijn nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld dan wel in voorbereiding.

Ter versnelling van de woningbouw op deze grootschalige woningbouwlocaties heeft het Rijk, na de eerdere woningbouwimpulsgelden (WBI-gelden) en middelen voor flexwoningen, besloten over bijdragen van circa € 130 miljoen (incl. BTW) vanuit het Mobiliteitsfonds en het Gebiedsbudget.

Uitgiftes

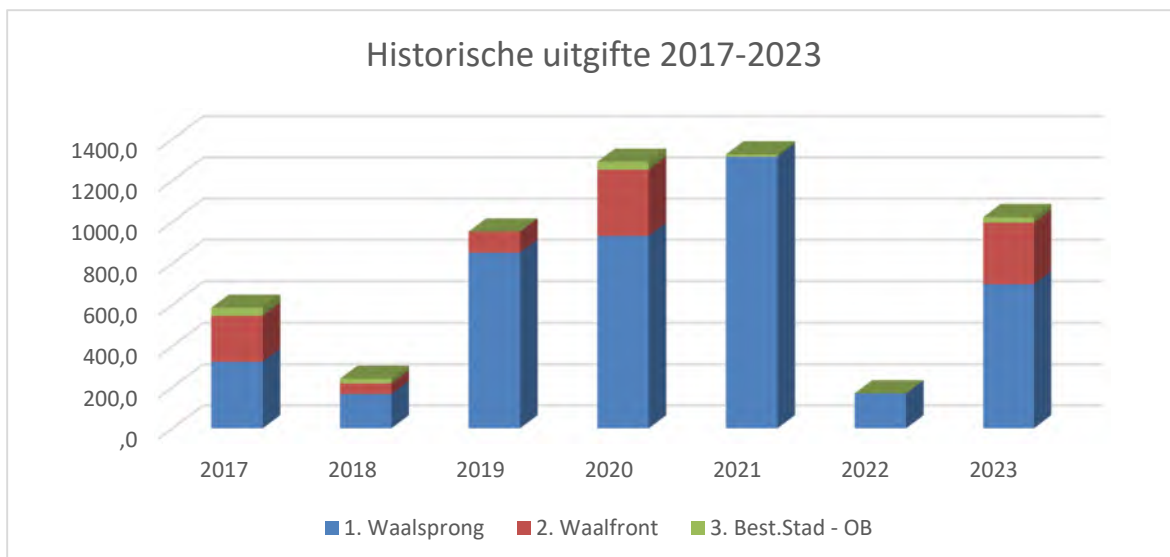
2023

De prognose voor uitgifte van kavels in 2023 was 971 kavels. Uiteindelijk komen we dit jaar naar verwachting uit op 1023 kavels¹. Meer dan verwacht en zeker een flink herstel na 2022 waarin zeer weinig kavels werden uitgegeven. Vooral in de Waalsprong is meer grond uitgegeven (voor circa 700 woningen in plaats van 500). In het Waalfront loopt de uitgifte op schema. In de bestaande stad verloopt de uitgifte moeizamer.

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. Daar is nog het probleem van netcongestie bij gekomen waardoor projecten niet kunnen starten (of niet opgeleverd kunnen worden) omdat geen stroom geleverd kan worden.

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

¹ Dit onder voorbehoud dat dit jaar alle gronden die gepland staan nog geleverd worden. Op het moment van schrijven is dat nog niet zeker

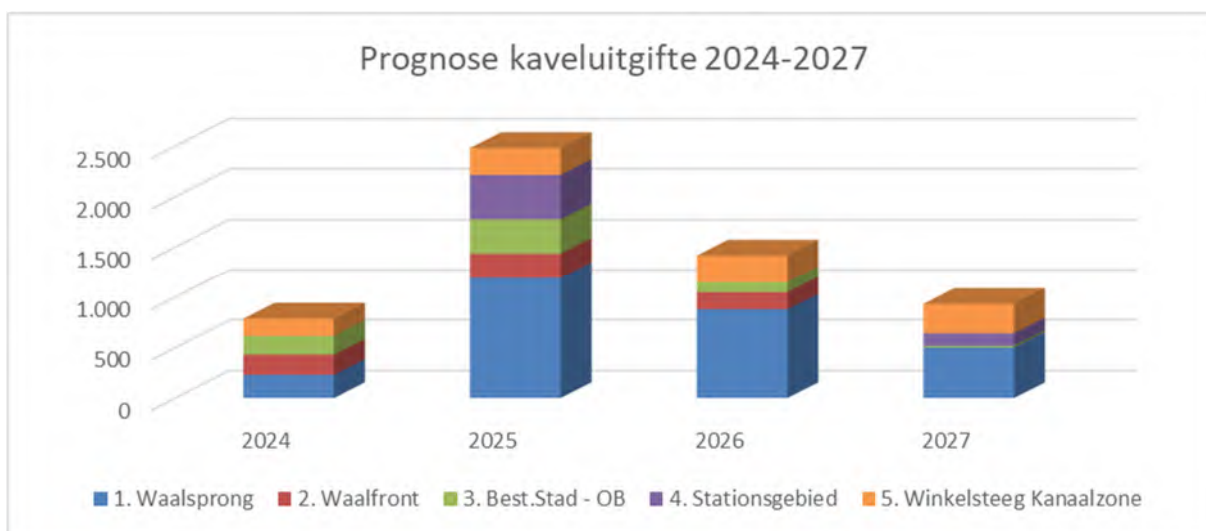


Figuur: Historische uitgifte 2017-2023

Deze cijfers zijn exclusief de 500 tijdelijke woningen (NDW21).

2024 en verder

Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2024 op ruim 200 kavels uitkomt. Met uitgifte van kavels in het Waalfront en de bestaande stad gaan we nu uit van circa 200 c.q. 187 kavels. Vanaf 2024/2025 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en de Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden en we verwachten dat de uitgiftes dan weer oplopen. Afgelopen jaar zijn een aantal bestemmingsplannen voor deze gebieden vastgesteld. De geprognosticeerde uitgifte voor de komende jaren ziet er als volgt uit.



Figuur: geprognosticeerde uitgifte 2024-2027

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 inmiddels bijna 1,5 à 2 jaar duurt voordat een eventuele hoorzitting bij de Raad van State plaatsvindt. Dat leidt tot forse vertragingen bij de uitgifte van kavels.

Voor Winkelsteeg en het Stationsgebied geldt dat dit plannen in ontwikkeling zijn, waarbij afgelopen jaar verschillende bestemmingsplannen zijn vastgesteld die uitgifte van grond en bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt. Maar deels is de voortgang nog afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden (bijvoorbeeld naar de Raad van State), mogelijke effecten van de invoering van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 en de eerder genoemde marktomstandigheden, waarbij netcongestie een heel belangrijke factor is die vertragend kan werken.

In zijn algemeenheid geldt verder dat zowel bij ontwikkelende partijen maar ook bij de gemeente de beschikbare (ambtelijke) capaciteit een zorgpunt is.

Naast de uitgiftes zijn afgelopen jaar ook verschillende anterieure overeenkomsten vastgesteld (zie daarvoor de aparte VGP-bladen per project). De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol en geeft geen grond uit, maar maakt met bestemmingsplannen wel nieuwbouw mogelijk. Deze zijn t.z.t terug te zien in de opgeleverde woningen.

Conclusies ten aanzien van de uitgifte:

- Voor de Waalsprong geldt dat planologisch ruimte/plancapaciteit beschikbaar is, er de afgelopen jaar ook grote gebieden bouwrijp zijn gemaakt en de uitgifte na een dip vorig jaar dit jaar naar verwachting is verlopen.
- Dat geldt inmiddels ook voor de Winkelsteeg waar voor een deel de woningbouw door bestemmingsplannen is mogelijk gemaakt en (de voorbereidingen voor) het bouwrijpmaken zijn gestart.
- Realiteit is dat de marktontwikkelingen onzeker blijven, regelgeving nog in beweging is (bijvoorbeeld stikstof, invoering Omgevingswet, en landelijke regelgeving ten aanzien van huurprijzen), forse vertraging ontstaat als plannen naar de Raad van State gaan, beschikbaarheid van (ambtelijke) capaciteit en het leveren van stroom een probleem is waardoor er risico's op vertraging blijven de komende jaren.
- Vanaf 2024/2025 gaan de ontwikkelingen Winkelsteeg en Stationsgebied een rol spelen bij de kaveluitgifte.

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 1^e 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;
- Compacterrein;
- De Grift;
- Knoop Winkelsteeg;
- Bijsterhuizen.

Voor Winkelsteeg en het Compacterrein is al eerder 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 Compacterrein 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. Inmiddels zijn ook de deel-bestemmingsplannen door de gemeenteraad 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. Deze dienen te passen bij de kwaliteiten van het gebied en samen te gaan met de huisvestigingsopgave. Winkelsteeg transformeert naar een gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Ook Winkelsteeg zal een bijdrage gaan leveren aan versterking van de groei van het aantal arbeidsplaatsen in de stad. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid waar mogelijk en het bieden van een helder perspectief voor nieuwe ontwikkelingen. In eerste instantie zal de transformatie zich vooral richten op de ontwikkeling van onbebouwde percelen en percelen die in gemeentelijk eigendom zijn van de gemeente 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. De opgave Winkelsteeg voorziet in veel gevallen een gebiedsontwikkeling met meervoudig ruimtegebruik. Bedrijvigheid en wonen kunnen op veel plaatsen op dezelfde footprint gerealiseerd worden. Daarmee is het lastig de opgave Winkelsteeg uit te drukken in een uitbreiding van x-ha bedrijvigheid. Voor Winkelsteeg is de opgave beter uit te drukken in vierkante meters bruto vloer oppervlak (BVO).

Het werkprogramma in de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg is als volgt onderverdeeld:

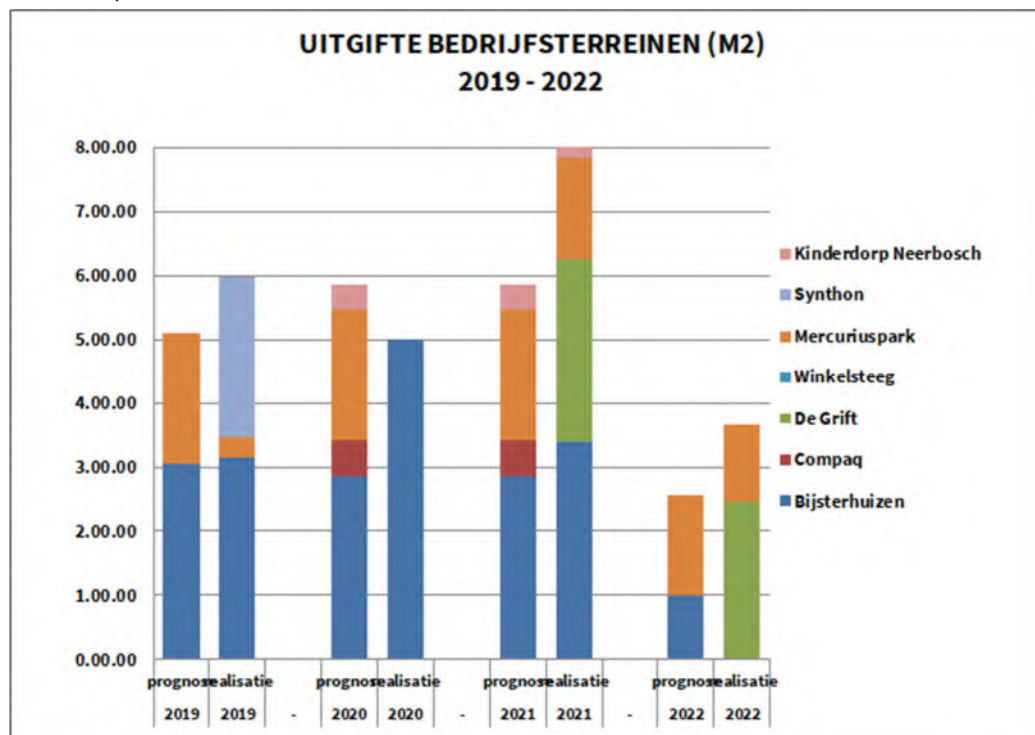
- Smart Industry 60.000 m2 bvo
- Light Industry 77.000 m2 bvo
- Stadsdistributie 30.000 m2 bvo
- Commerciële Dienstverlening 31.000 m2 bvo

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. 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. In 2021 is dan ook de planvoorbereiding gestart voor het bestemmingsplan de Grift. In september 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift vastgesteld. Op De Grift kan nog circa 30 ha worden uitgegeven. De verwachting is dat circa 23 ha uitgegeven zal worden aan bedrijven met een perceeloppervlak van 0,5 tot circa 6 ha.

Uitgifte 2023

De uitgifte voor 2023 is bepaald op basis van de kennis van december 2023 met betrekking tot getekende overeenkomsten, respectievelijk de aktepasseringen. Dit resulteert in een uitgifte van totaal ca. 3700 m2 locatie Mercuriuspark.



Figuur: Verwachte en gerealiseerde uitgifte 2019- 2022

Ontwikkelingen en meerjaren prognose

De bestemmingsplannen Winkelsteeg en De Grift zijn in 2023 door de raad vastgesteld. Met de integrale gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg waar bedrijvigheid en wonen samen gaan is het lastig om voor de stad een meerjarenprognose af te geven zoals we dat in voorgaande jaren hebben gedaan.

Locatie Mercuriuspark kent nog 2,5 ha uitgeefbaar terrein. Deze zijn gepland voor uitgifte in de jaren 2024-2025.

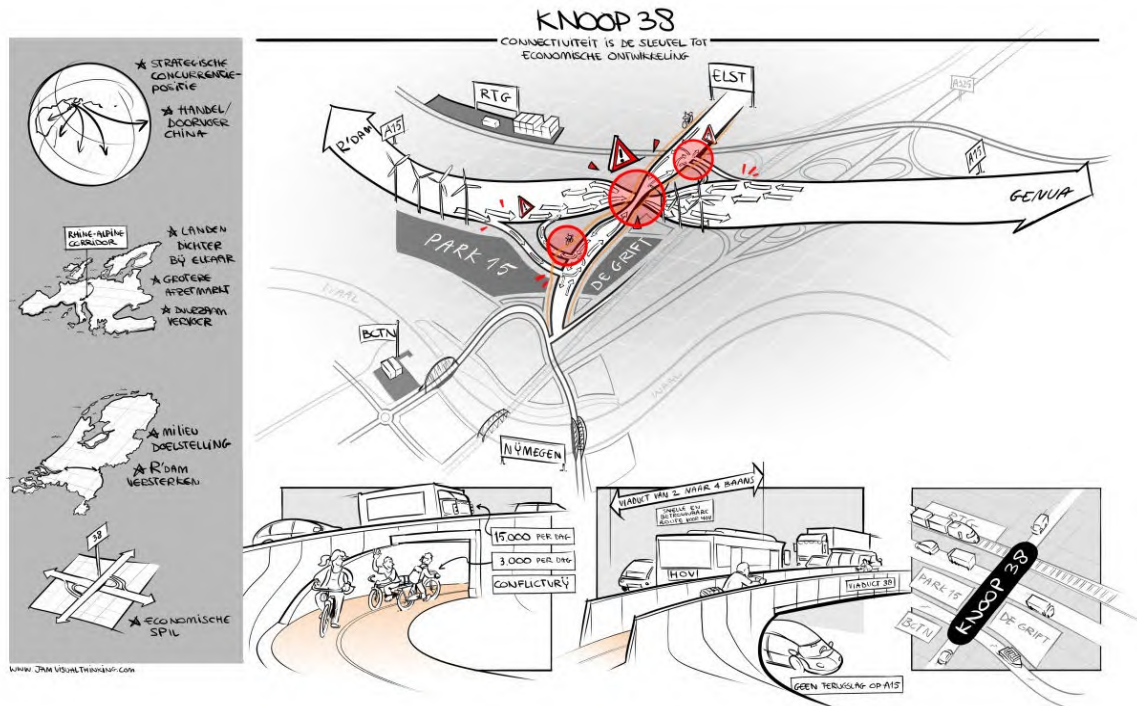
Een eerste uitgifte van de Grift wordt verwacht medio 2025. We verwachten dat voor de Grift vanaf 2025 het uitgifte

gemiddelde rond de 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar vanaf 2025 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 is in september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

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 zijn we inventariserende gesprekken met ondernemers gestart. 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 2023 met slechts 3700 m2 beneden de prognose verlopen. Voor 2024 en 2025 verwachten we een beperkte uitgifte op locatie Mercuriuspark. We verwachten dat vanaf 2025 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 is 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 m² aan centrumfuncties, het winkelprogramma is grotendeels gelegen aan het centrale plein en richt zich op de dagelijkse boodschappen met lokale producten en biedt daarnaast ruimte aan eigentijdse horeca. In 2018 is de aanbesteding voor het winkelcentrum Hof van Holland afgerond, de grond is in 2019 geleverd. Eind 2020 is de tijdelijke supermarkt geopend. De bouw van het winkelcentrum is ver gevorderd, in november 2023 zijn de eerste winkels open gegaan.

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 winkel is nu enige tijd open.

Dukenburg

In 2018 is de winkelstructuur voor Dukenburg vastgesteld, tevens 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 gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in juni 2023 vastgesteld. Tegen de vaststelling is door de Belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State.

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-accidentgebieden, 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 zesenvetig 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 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 de eerste drie jaar dat we deze ambitie hanteren (2020-2022) al 7.500 banen in de gehele stad gecreëerd. Trends en ontwikkelingen die 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. 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

In het in opdracht van gemeente door STEC uitgevoerde kantorenmarkt onderzoek blijkt dat blijvend behoefte aan kantoorruimte in Nijmegen. Thans is in de plannen beperkt ruimte voor nieuwe kantoren opgenomen bij Station Lent en rond het Centraal Station. Verder is binnen de plannen voor Winkelsteeg ruimte voor kantoorachtig werken, deels in een campusachtige setting. Het komende jaar zullen we onderzoeken waar en op welke wijze ruimte kan worden gevonden om de gevraagde extra capaciteit ruimte te bieden. Een eerste stap is het opstellen van locatieprofielen voor de binnenstad en stationsgebied.

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) bouwphase, voor de Natura 2000-toets/vergunningplicht. Bij de vrijstelling voor de bouwphase 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 heeft zich in 2022 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. Het afgelopen jaar hebben we daarom voor projecten waar significante effecten te verwachten waren ook de aanlegfase van de projecten onderzocht.

Onlangs is echter in een nieuwe uitspraak over de zaak in de Rotterdamse haven door de Raad van State wel bevestigd dat met een passende beoordeling kan worden aangetoond dat een tijdelijke verhoging van de stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied niet tot significant negatieve effecten hoeft te leiden.

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.

Ondanks de nieuwe uitspraak van de Raad van State moeten de gevolgen van de aanlegfase nog steeds in kaart worden gebracht. Dit is ongewijzigd. Wel lijkt er nu meer ruimte te ontstaan om (kleine) tijdelijke toenames, met een juiste onderbouwing, toe te staan.

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 bouw materieel in de aanlegfase) de inschattingen bij de individuele gevallen dat stikstof geen knelpunt is en dat deze door kunnen gaan.

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 2024 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 (SEB)". Momenteel wordt binnen het aanbestedingsproces op basis van dit SEB reeds ingezet op het gebruik van schonere mobiele werktuigen waar dat mogelijk is.

Grondexploitatie

Totaaloverzicht grondexploitaties

Woningbouwprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/ N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
<i>Gemeentelijke ontwikkelingen</i>				
Vossenlaan 44	357.300	546.300	N	2024
Kinderdorp Neerbosch	29.600	18.600	N	2028
Dorpsstraat 92-118*	627.000	707.700	N	2025
<i>Private ontwikkelingen</i>				
St. Agnetenweg 25	0	0	V	2023
Steltsestraat kassen	0	0	V	2024
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	V	2024
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek**	239.000	528.100	V	2024
St. Hubertusstraat		0	V	2026

Stadscentrum

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2025
Nwe Marktstraat 50-52 Merleyn	0	0	V	2025
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	0	85.000	N	2024
Kop Burchtstraat herinrichting	0	0	V	2023
Doddendaal 1	0	0	V	2024
Kelfkensbos herinrichting omgeving	0	0	V	2025
Grote Markt 1-3 vml. V&D		0	V	2026

Stationsgebied

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Stationsgebied	15.348.600	14.966.600	N	2030

Waalsprong

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Waalsprong totaal	27.030.000	38.653.000	N	2033

Stedelijke ontwikkeling

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

Bedrijvigheidsprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Microweg, Campusontwikkeling Synton*	236.600	237.300	V	2024
Hollandiaweg (energiecentrale)	111.700	111.000	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	0	0	V	2027

Winkelsteeg Kanaalzone

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	18.276.800	26.114.800	N	2042

Herstructureringsprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Dukenburg Herstructurering	582.200	580.400	N	2025
Winkelcentrum Weezenhof	0	0	V	2025
Lankforst Woonwaarts		151.800	N	2024

maatschappelijk vastgoedprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
De Hulsen	0	0	V	2025
Prof. Bellefroidstraat GGD	193.900	194.700	N	2025
Onderwijshuisvesting	21.191.100	21.140.300	N	2026

Koers West

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Mercuriuspark/Nymakwartier	2.275.900	3.859.200	N	2027

Planexploitaties in ontwikkeling

Zwanenveld 4301 ROC locatie

Vlaamse gas Tweede Walstraat, hoek

Theeschenkerij Goffert

Valkhofkwartier

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

Zijpendaalstraat 3/3a

Villanovastraat 2-6 eo

Heideparkseweg 550

Woonwagens

Enkstraat St. Jacobslaan

Goffert, NEC

Molenpoort 8824 8825

Weurtseweg/Lijnbaanstraat

Woningbouwprojecten

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

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/ N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
<i>Gemeentelijke ontwikkelingen</i>				
Vossenlaan 44	357.300	546.300	N	2024
Kinderdorp Neerbosch	29.600	18.600	N	2028
Dorpsstraat 92-118*	627.000	707.700	N	2025
<i>Private ontwikkelingen</i>				
St. Agnetenweg 25	0	0	V	2023
Steltsestraat kassen	0	0	V	2024
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	V	2024
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek**	239.000	528.100	V	2024
St. Hubertusstraat		0	V	2026

*van dit project is eind 2019 € 45.000 en eind 2021 € 45.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht. In 2023 is het totale bedrag van € 90.000 van deze tussentijdse winstneming teruggeboekt.

**van dit project is eind 2023 € 441.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voor de Vossenlaan 44 zijn we nog steeds in afwachting van de behandeling van de ingediende bezwaren door de Raad van State. Hiervoor is nog geen datum bekend. Verwachting is op basis van informatie vanuit de Raad van State dat de zitting in het eerste kwartaal van 2024 zal worden gepland.

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 heeft geresulteerd in een ambitiedocument die medio 2023 afgerond is en vastgesteld door het college. In 2024 zal een wijziging van het omgevingsplan in procedure worden gebracht. Parallel hieraan worden de plannen stedenbouwkundig uitgewerkt en diverse onderzoeken uitgevoerd.

Het afgelopen jaar is onderzocht of de locatie Dorpsstraat 92-118 geschikt is voor collectief opdrachtgeverschap. Na een korte marktverkenning zijn er diverse partijen die zich in potentie graag willen vestigen op deze locatie. Via een uitvraag worden partijen uitgenodigd om dit verder kenbaar te maken. Begin 2024 zal er na een eventuele loting begonnen worden aan de architectonische uitwerking van het plan.

Voor het project St. Agnetenweg 25 heeft de ontwikkelaar/eigenaar in 2022 een start gemaakt met de bouw op het braakliggende terrein. De bouw van de woningen is gereed en de woningen zijn in 2023 opgeleverd. Het project wordt afgesloten.

Afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het terrein met kas aan de Steltsestraat opnieuw naar het stedenbouwkundig plan gekeken en is tot een ander verbeterd ontwerp gekomen, binnen de door de gemeente gestelde kaders. De initiatiefnemer heeft hierover met de buurt gesproken.

Er is sprake van een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure nodig welke in 2023 onder de nieuwe Omgevingswet zal worden opgepakt. De initiatiefnemer gaat binnenkort opnieuw met de buurt in gesprek over het nieuwe plan.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de botenloods RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op terrein Oosterhoutsedijk 3 is in september 2023 in procedure gebracht. Vaststelling door de raad zal in Q1 2024 plaatsvinden. Hierna kan de laatste exploitatietermijn worden afgerekend en de exploitatie worden afgesloten.

Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling aan de Krayenhofflaan 10 Boterfabriek is in november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en begin 2023 onherroepelijk geworden. De noodzakelijke bodemsanering (onder archeologische- en NGE-begeleiding) is afgerond en de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden. De bouw is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling.

De gemeente heeft een ambitiedocument opgesteld voor de transformatie van bedrijventerrein naar woningen voor de locatie aan de St. Hubertusstraat. Van de Klok Wonen B.V. is parallel daaraan gestart met participatie en omgevingsdialoog. Een concreet haalbaar plan en een anterieure overeenkomst om dit planologisch mogelijk te maken, is in mei 2023 gerealiseerd.

In januari 2024 wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna kan eenieder zienswijzen indienen. De verwachting is dat eind 2023 het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

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

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2025
Nwe Marktstraat 50-52 Merleyn	0	0	V	2025
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	0	85.000	N	2024
Kop Burchtstraat herinrichting	0	0	V	2023
Doddendaal 1	0	0	V	2024
Kelfkensbos herinrichting omgeving	0	0	V	2025
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 is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Valkhofpark te verhogen door hoge kostenstijgingen. De provincie Gelderland heeft in 2022 voor € 0,5 mln. aan subsidie toegekend voor de restauratie van het park. In 2023 is het project vertraagd door complexe (vergunning)procedures. Actuele planning is aanbesteding begin 2024 en start uitvoering restauratie medio 2024.

In 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel 'Realisatie poppodium Merleyn' en is de motie 'De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn' aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en in 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De gemeenteraad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) een erfpachtovereenkomst gesloten over erfpacht locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 (periode van 40 jaar). Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium realiseren. In 2021 is de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 aangekocht. In 2022 en 2023 is het participatieprocesplan uitgevoerd. Op 5 april 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State. De behandeling is nog niet ingepland bij de Raad van State.

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 bestemming te geven, waarbij de verkoop (via uitgifte in erfpacht) van het seinhuisje is gepland in 2024. De verkoop- en beheerkosten worden (deels) gedekt uit de verwachte verkoopopbrengsten seinhuisje. Deze herontwikkeling is complexer dan eerder werd aangenomen waardoor de

plankosten dit jaar naar boven moesten worden bijgesteld. Zo blijkt een planologische aanpassing alsnog nodig alsook enkele onderzoeken. De verkoopwaarde (via erfpacht) is daarbij gelijk gebleven waardoor het project een negatief planresultaat heeft gekregen. De verkoopwaarde (via erfpacht) wordt nu nader onderzocht.

In 2021 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden de herinrichting van de Kop Burchtstraat. Het project is in 2022 afgerond. Omdat de uitvoeringskosten uiteindelijk iets lager uitvallen zijn de gemeentelijke middelen naar beneden bijgesteld. De verantwoording van de provinciale subsidie is in 2022 uitgevoerd en afgerond. Het eerder verwijderde kunstwerk Tordoir (vanaf plein Kelfkensbos) is inmiddels herplaatst naar Van Apelterenweg. Het project wordt afgesloten.

De bouwwerkzaamheden op de locatie Doddendaal 1 zijn inmiddels in volle gang, het hoogste punt is in 2023 bereikt en het gebouw zal naar verwachting in 2024 worden opgeleverd. De inrichting van de direct omliggende openbare ruimte is in 2023 voorbereid en zal na de bouw plaatsvinden.

In 2021 zijn voor Kelfkensbos de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt en werd een voorlopige kostenraming gemaakt. Met investeringskredieten van in totaal € 4,9 mln. werd het project financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. Ten behoeve van het verhelpen van de lekkage van het dak van parkeergarage Kelfkensbos is eerder een investeringskrediet beschikbaar gesteld dat in 2022 is toegevoegd aan de planexploitatie G259 Kelfkensbos. Verwachting is dat het project in 2024 wordt aanbesteed en eind 2024 wordt gestart met de uitvoering. Gebruiksgerede oplevering zomer 2025. Planning is afhankelijk van verbouwing Valkhofmuseum.

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Grote Markt 1-3 is in 2023 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De aanvraag omgevingsvergunning wordt eind 2023 of begin 2024 verwacht.

Stationsgebied

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

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Stationsgebied	15.348.600	14.966.600	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 aanbesteding Westentree en PHS;
- Contract en aanbesteding BRM en sanering Westentree;
- Plan voorbereiden verplaatsen fietsenstalling Westentree;
- Definitief bestemmingsplan Vijfknoop en start uitvoering;
- Koop- realisatieovereenkomst en vaststelling definitief bestemmingsplan voor ontwikkeling UWV locatie;
- Oplevering derde Tussenrapportage Stationsgebied;
- Faciliterend grondbeleid: begeleiding marktpartijen bij vastgoed ontwikkelingen centrumkwartier, zoals locaties voormalige UWV, voormalige Chinees restaurant (Woo locatie) aan de VSM singel, Randstad/Talis locatie Keizer Karelplein;
- Start uitvoering Metterswane;
- Onderhandeling met het RVOB over de aankoop Belastingkantoor;
- Studies Value Engineering Centrumzijde in het kader van het BO MIRT;
- Definitief ontwerp stationsplein Westentree;
- Inrichten interne en externe bestuurlijke besluitvorming;
- Vaststellen zienswijzen en vrijgave bestemmingsplan Kauwstraat/Eerste Oude Heselaan (Vijfknoop);
- Projectplan backbone Warmtenet;
- Opstellen gebiedsvisie.

Belangrijke volgende mijlpalen zijn:

A Gebiedsbreed

- Vaststellen gebiedsvisie Stationsgebied Q2 2024
- Locatiestudie bouwhub in het kader van BLVC Q1 2024
- Opstellen Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied (uitvoering gebiedsvisie) Q3 2024

B Westerkwartier

- Intentie overeenkomst P&R Vissers locatie met NS Q1 2024
- Ambitiedocument P&R locatie Q2 2024
- Projectplan snelfietsroute Koninginnelaan Q1 2024
- Projectplan groende corridor Q1 2024
- Sloop voormalige UWV Q2 2024
- Opstellen voorlopig ontwerp Duet en start bouwrijp maken door gemeente 2024

C Centrumzijde

- | | |
|---|------------|
| • Notitie voorkeursalternatief | Medio 2024 |
| • Voorkeursbeslissing | Q3 2024 |
| • Vaststellen inkoop- en contracteringsstrategie | medio 2024 |
| • Voorstel projectaanpak vanaf verkenningsfase t/m realisatie | medio 2024 |
| • Vaststellen Bestuursovereenkomst Centrumzijde BO MIRT | Q3 2024 |

D Centrumkwartier

- | | |
|--|---------|
| • Aankoop voormalig belastingkantoor | Q1 2024 |
| • Vaststellen ambitiedocument en opstellen ambitiedocument Woo-locatie aan de Van Schaeck Mathonsingel | Q2 2024 |
| • Vaststellen ambitiedocument Talis locatie Van Schaeck Mathonsingel | Q2 2024 |
| • Afsluiten alonge op de anterieure overeenkomst Metterswane/KWP | Q1 2024 |
| • Voeren gesprekken over verwerven politiekantoor/Stieltjesstraat | 2024 |

Daarnaast wordt er gewerkt aan deelgebieden die (nog) geen onderdeel zijn van de gebiedsexploitatie Stationsgebied maar dat mogelijk wel worden in de toekomst. Of die op een andere plek financieel worden verantwoord zoals de Schouwburg of de Pio Randstad/Talis.

Toekomstige scope uitbreiding

Op dit moment werken we aan een gebiedsvisie voor het gehele stationsgebied. Mogelijk wordt de scope van het project in de toekomst uitgebreid naar aanleiding van de nog vast te stellen gebiedsvisie Stationsgebied. Ook kan de succesvolle subsidieaanvraag bij BZK resulteren in een uitbreiding van de scope. Een deel van de subsidie gaat over nieuwe ontwikkelingen die nog geen onderdeel zijn van de scope van de gebiedsexploitatie. Denk hierbij aan een voetgangerspassage bij de Hezelpoort en herinrichting van het Keizer Karelplein. Deze ontwikkelingen zullen meegenomen worden in de visie. Deze visie vormt de basis voor eventuele besluitvorming om deelgebieden toe te voegen. Dit zal in een aantal gevallen resulteren in een extra investeringslast (cofinanciering) voor de gemeente. Na vaststelling worden deze deelgebieden toegevoegd aan de gebiedsexploitatie.

Waalsprong

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

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Waalsprong totaal	27.030.000	38.653.000	N	2033

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Algemeen

In de Waalsprong is de verwachting dat er in 2023 grond voor 699 kavels uit wordt gegeven. In de jaarschijf 2023 van de grondexploitatie Waalsprong 2023 was het aantal kavels geraamd op 500. Het verschil zit met name in de uitgestelde leveringen van eind 2022 en een aantal grote leveringen in Hof van Holland en de Dijkzone. We merken dat het momenteel lastig is om de productie op peil te houden. 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 wordt bovendien van een uitbreidingsopgave meer een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden alsmede tot een toename van de plankosten. 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. Verder is er ondanks een recente uitspraak (A15) nog steeds veel onzekerheid over stikstof. Ook andere aspecten kunnen leiden tot het bijstellen van plannen: netcongestie, leveringsproblemen bouwmaterialen, sanering Japanse duizendknoop, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.

In 2023 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Vossenpels-Noord, Koudenhoek Noord en Hof van Holland (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2024 slecht circa 120 kavels worden afgezet, omdat de verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar de jaren 2025 en 2026. De verwachting is dat de markt dan weer meer in rust zal zijn. In die jaren ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Na 2026 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 Waalsprong loopt naar tevredenheid. Als de laatste contracten worden geëffectueerd dan zijn de ontwikkelrechten van de betrokken marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC zijn hierin meegenomen.

Gebieden in realisatie

De deelgebieden **Groene Oever (Visveld Noord)**, **Nijland**, **Vossenpels-Zuid**, **Vitens** en **Stelt Noord** zijn afgerond. Ook **Lauuwik** is vrijwel volledig afgerond. Daar resteert alleen nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren een noodschool gehuisvest was en de verplaatsing van een tennisclub naar Koudenhoek.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels, uitgifte 2024/2025) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027).

In de Waaijer (**Ontgrondingen**) is de zandwinning gereed, zijn de oevers incl. fietspaden ingericht en zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in **Waaijenstein** en de waterwoningen in de Lentse Plas. Voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Vlek 50**) is eind 2023 een tender uitgeschreven. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Begin 2024 starten we ook een tender voor 30 waterwoningen in de Lentse Plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (**Ontgrondingen**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het bestemmingsplan voor **Zuiderveld-West** maakt de realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. Fase 1 en 2 zijn afgerond. In 2023 hebben we de plannen voor fase 3 verder uitgewerkt. Deze fase voorziet in ca. 145 woningen, waarvan 37 woningen in de sociale sector. De verwachting is dat alle gronden dit jaar uitgegeven worden, behalve de 10 vrije kavels.

Het merendeel van het woningbouwprogramma en de school in **Stelt-Zuid** is in 2022 opgeleverd. Verder wordt in 2024 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de **Stelt-Oost**. In dit plangebied zijn uiteindelijk 33 woningen (waarvan 8 appartementen) ontwikkeld. Deze zullen projectmatig worden gerealiseerd. De uitgifte van de grond vindt eind 2023 plaats. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningen. De verkoop hiervan start in 2024.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. Naast de uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt in de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6. Er zijn in 2023 (deelplannen 8 en 10) diverse onderhandelingen geweest welke in 2023 nog tot nieuwe uitgiftecontracten hebben geleid. Deelplan 7 wordt later nog als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt en over het marktdeel van het programma moet nog definitief worden onderhandeld.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier wordt tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing WIC kunnen plaatsvinden.

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. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2, 3 en 4 is verwerkt. Voor het resterende deelplan 1 is de uitwerking gereed. De onderhandeling met de marktpartij, is op enkele uitvoeringsaspecten na, afgerond. De grondopbrengst van deelplan 4, zal op basis van nader gemaakte afspraken, naar verwachting in Q1 van 2024 worden afgerekend. Deelplan 6 is grotendeels opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouwkavels heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. In 2021 is het bestemmingsplan **Ressen** onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De gemeente heeft de infrastructuur aangelegd waarna Hornbach in 2022 kon starten met de bouw. De opening heeft medio 2023 plaatsgevonden.

Gebieden in voorbereiding

In het exploitatiegebied **Koudenhoek** is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de definitieve uitwerking en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere c.q. definitieve (prijs-)onderhandeling moeten plaatsvinden. Er worden, mede gezien de planning, twee bestemmingsplannen opgesteld. Het bestemmingsplan voor het programma sport (waar

ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen gaat binnenkort in procedure.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Er is, veel later dan verwacht, een zitting bij de raad van State geweest. Het bestemmingsplan dient te worden herzien. Het nieuwe besluit over het bestemmingsplan staat geagendeerd voor de laatste vergadering van de gemeenteraad in 2023 waarna het bestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd. Omdat de door de Raad van State ingebrachte herstelpunten in de aangepaste versie van het bestemmingsplan zijn verwerkt wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 onherroepelijk zal worden al is een nieuwe beroepsprocedures nog niet uit te sluiten. We gaan ondertussen wel door met de noodzakelijke onderzoeken en voorbereidingen voor het bouwrijpmaken ook starten we met de voorbereidingen voor een marktconsultatie. Over de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt constructief overleg met de bewoners plaats. Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen. Verkoop van grond is pas aan de orde na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

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 2024 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Als beheersmaatregel is de gemeenteraad bij de behandeling van de VGP2023 reeds akkoord gegaan met de aankoop van de zogeheten bedrijfslocatie Toorank (voormalig distilleerderij). Met deze aankoop is het risico van een hindercontour van 300 meter (lees: belemmering voor een woonbestemming) weggenomen. Ook met de eigenaren van twee 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 kunnen worden teruggebracht, zodanig dat dat geen belemmering meer oplevert voor woningbouw. Met één van die twee partijen vinden zelfs verkennende gesprekken plaats over beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten teneinde de realisatie van ca. 120 woningen op dat terrein via zelfrealisatie mogelijk te maken. Verwacht wordt dat in 2024 daarover meer uitsluitsel kan worden gegeven. De uitgifte van de gronden in het plangebied Zuiderveld-Oost is gepland vanaf 2025.

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht. Er is een exploitatieplan in voorbereiding voor het geval een van de huidige grondeigenaren tot zelfrealisatie wil overgaan. Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over de verkeersmaatregelen bij en rondom Afslag 38. Met het Rijk vindt afstemming plaats voor aanvullende financiering in het kader van het BO MIRT Goederenvervoercorridors. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt vormt de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. Ook heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. In juni 2023 is dit station gereed gekomen. Er is inmiddels ook een zonnepanelenpark aan de oostzijde en 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord gerealiseerd. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd. De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend bij de Raad van State.

Naast de bouwmarkt (opening zomer 2023) worden op de locatie **Ressen** ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. 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 een boerderij. Het bestemmingsplan is in september 2023 in procedure gebracht.

Binnen 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 een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. Ook het project **Dorpensingel** valt in dit project. 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 beide gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. De gemeente heeft met SSH& een intentieovereenkomst getekend voor realisatie van 450 wooneenheden (300 studentenwoningen / 150 sociale huur voor ex-studenten) op de locatie **Spoorstraat** nabij het station Lent (onderdeel van de deelexploitatie Groot Infra). Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Daarmee is nu de start gemaakt met het ontwerpproces en aankoop particuliere kavels.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. In 2021-2022 is de gemeenteraad intensief meegenomen in het planproces voor deze deelgebieden (tezamen Stadseiland genoemd). 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. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 28 september 2022 een besluit genomen om de uitkomsten van de Stadspeiling te volgen. Deze variant zal dus de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn we hiermee in 2023 gestart. Daarbij onderzoeken we ook de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Op Veur Lent is inmiddels het **Watersportcentrum** gerealiseerd en in 2023 opgeleverd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden.

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

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

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
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:

- **Dukenburg.** Principebesluit raad dat de warmtetransitie Dukenburg het beste kan worden vormgegeven met collectieve warmte. Verdere uitwerking rolname gemeente bij publiek integraal warmtebedrijf (Dukenburg).
- Samen met betrokken partners is gewerkt aan participatie – en communicatieplan Zwanenveld en Lankforst in Dukenburg.
- **Hengstdal.** Voor de Bomenbuurt in deze wijk 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. Afgelopen jaar stond onder meer de draagvlakmeting onder de huurders en eigenaren centraal.
- **Stationsgebied.** Uit onderzoek is gebleken dat vanuit de gecombineerde opgave ontwikkeling stationsgebied en warmtetransitie van de stad, de meest geschikte energiestructuur een collectief warmtenet vanaf de ARN is. Hierbij wordt rekening gehouden met beperkingen op het gebied van elektriciteit en ruimte in de ondergrond. In de tussentijd wordt onderzocht of er alvast technische voorbereiding getroffen moet worden voor warmteleidingen in het Stationsgebied.
- **Winkelsteeg.** Er is onderzoek gedaan naar 'warmte- en koudestrategie Winkelsteeg'. De conclusie is dat voor de nieuwbouw een WKO systeem wordt overwogen. Het is nog onzeker of de ondergrond voldoende geschikt is voor de totale capaciteitsvraag. Om hier meer duidelijkheid over te krijgen wordt nader onderzoek uitgevoerd.
- **Besparen.** Op 1 februari van dit jaar heeft de raad Programma Energie Besparen Woningen vastgesteld. In dit programma wordt de aanpak en strategie beschreven waarmee we de komende jaren onze inwoners gaan ondersteunen bij het besparen van energie. Voor de wijken die het meest door energiearmoede getroffen zijn, hebben we een aanpak met Energiefixers en zetten we energiecoaches in. Het doel van 7000 bezoeken wordt eind 2023 gehaald. De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af.
- **Duurzame opwek.** Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals ultradiepe geothermie.
- **Klimaatberaad.** De voorbereidingen voor het klimaatberaad zijn gestart. Nijmegen doet mee aan een pilot van VNG en ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Doel van deze pilot is gemeentes ondersteunen om begin 2025 een goed klimaatberaad te organiseren.
- **Bewonersinitiatieven.** In Nijmegen zijn meerdere bewonersinitiatieven ontstaan of in oprichting. Deze initiatieven hebben samen de vereniging 'Bewonerssteunpunt energietransitie' opgericht. Op dit moment wordt onderzocht welke rol het Bewonerssteunpunt kan spelen in de ambitie van de gemeente om samen met inwoners de energietransitie en verduurzaming in de wijken te realiseren. Ook wordt er gekeken welke ondersteuning vanuit de gemeente hierbij wenselijk is.

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

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Microweg, Campusontwikkeling Synton*	236.600	237.300	V	2024
Hollandiaweg (energiecentrale)	111.700	111.000	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	0	0	V	2027

* 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.

De aanbidding van het definitieve bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de de voormalige energiecentrale (ENGIE) aan de Hollandiaweg aan de gemeenteraad heeft op zich laten wachten. Reden hiervoor is dat, in goede afstemming met de provincie Gelderland de centrale voor grootschalige energieopwek aanzienlijk is gewijzigd. Deze centrale gaat gebouwd worden als hybride centrale. De centrale schakelt over van fossiel gas gestookte centrale naar waterstof zodra het Rijk hiervoor de voorzieningen heeft aangelegd. De provincie Gelderland heeft opnieuw een ontwerp Wet Natuurbeschermingsvergunning verleend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zodra de Wet natuurbeschermingsvergunning definitief verleend wordt. Inmiddels hebben we positief advies van de MER (Milieu Effect Rapportage). Aan het eind van dit jaar, rond december, zal het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden worden aan de gemeenteraad. Pas na onherroepelijk bestemmingsplan kan invulling gegeven worden aan het vervolg, de ontwikkelstrategie. Naar verwachting zal hier in 2024 mee gestart worden.

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.

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 is de agrarische bestemming omgezet naar een bestemming voor autogarages. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 (met verbrede reikwijdte), dat in 2022 is vastgesteld. Er loopt nog een beroepsprocedure tegen dit bestemmingsplan. Verder moet in de planuitwerking rekening worden gehouden met het leefgebied van de dassen. Dit wordt verder onderzocht.

Winkelsteeg Kanaalzone

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

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	18.276.800	26.114.800	N	2042

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg/Kanaalzone zijn de volgende resultaten/ontwikkelingen te onderscheiden.

Planexploitatie

Bestemmingsplannen: Afgelopen jaar zijn drie grote bestemmingsplan (i Stationsomgeving Goffert, ii) Kanaalknoop Noord en iii Kanaalknoop Zuid) in procedure gebracht, waarvan twee (i Stationsomgeving Goffert, ii) Kanaalknoop Noord) ook in 2023 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit is een belangrijke stap om op korte termijn daadwerkelijk tot de realisatie van woningen en bedrijvigheid over te kunnen gaan.

Anterieure overeenkomst Kanaalknoop Noord: De gemeente is gedurende langere tijd in overleg met de grondeigenaar en een ontwikkelcombinatie om de zogenaamd Lincoln Smitweld locatie faciliterend te laten ontwikkelen binnen de kaders van de ontwikkelvisie. De gemeenteraad heeft hier over besloten met de vaststelling van de Stadsbegroting 2024. Met de ontwikkelcombinatie als beoogd koper van de locatie Lincoln Smitweld wordt eind dit jaar een anterieure overeenkomst gesloten.

Aankoop bedrijfspand: Ten behoeve van de ontwikkeling van Winkelsteeg heeft (had) de gemeente Wvg gevestigd op diverse percelen binnen het gebied Winkelsteeg. In dat kader is door de eigenaren van een distributiecentrum en onbebouwde grond- gelegen aan de Hulzeneseweg 1-15 en Tarweweg 3 aan de gemeente een aanbod tot koop gedaan. Het aankoopbesluit te nemen door het college is in voorbereiding.

Uitgifte grond: er zijn diverse tenders in voorbereiding en daarnaast wordt met de corporaties het eerste gebied uitontwikkeld. Het streven is om eind 2024 / begin 2025 tot de eerste gronduitgifte te komen.

Investerings

Het aanbestedingstraject van de Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg is doorlopen, waarbij de infrastructurele maatregelen zoals verleggen Graafseweg/Neerbosscheweg, aanpassen Nieuwe Dukenburgseweg, aanleg OV-plein, aanleg onderdoorgang Graafseweg, aanleg onderdoorgang Kanaalknoop en aanleg onderdoorgang onder Weg door Jonkerbos onderdeel zijn van de scope. In 2024 wordt gestart met de realisatie van de hiervoor opgesomde infrastructurele objecten.

In september is gestart met de verlegging van kabels en leidingen. De verwachting is dat de verlegging van de hoofdspansingsleiding eind 2023 is afgerond. De overige verleggingen aan kabels en leidingen worden in Q1 2024 afgerond. Dit is vóór de start van de werkzaamheden aan de hoofdinfrastructuur.

In oktober zijn er voor de hoofdinfrastructuur Winkelsteeg twee informatiebijeenkomsten georganiseerd (één voor bewoners en één voor bedrijven). Tijdens deze bijeenkomsten zijn de partijen geïnformeerd over het ontwerp, de huidige stand van zaken en hoe participatie vorm zal krijgen.

Faciliterend grondbeleid

Zoals hierboven aangegeven wordt de anterieure overeenkomst voor de locatie Lincoln Smitweld eind dit jaar gesloten. Per 1-10-2023 is de overeenkomst nog niet gesloten, waarmee de financiële effecten ook nog niet zijn opgenomen.

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

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Dukenburg Herstructurering	582.200	580.400	N	2025
Winkelcentrum Weezenhof	0	0	V	2025
Lankforst Woonwaarts		151.800	N	2024

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

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 (Zwanenveld 14^e straat) is toen rekening gehouden met een plan van circa 60 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.

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.

In september/oktober 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in juni 2023 vastgesteld. Tegen de vaststelling is door de Belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State. Het wachten is nu op een zitting bij de Raad van State. Daarvoor is nog geen datum bekend.

De anterieure overeenkomst Lankforst Woonwaarts is getekend en de grondruil is uitgevoerd. De provincie Gelderland heeft € 0,5 mln. toegekend vanuit het programma Steengoed Benutten). Het groot onderhoud en de renovatie van de complexen is eind 2023 afgerond. Met de nieuwbouw is gestart. Oplevering hiervan medio 2024, samen met de aangepaste openbare ruimte. Een gemeentebijdrage van € 0,2 mln. (uit Klimaatadaptatie) is uiteindelijk niet mogelijk gebleken. Hierdoor is het planresultaat negatief geworden.

Maatschappelijk vastgoedprojecten

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

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
De Hulsen	0	0	V	2025
Prof. Bellefroidstraat GGD	193.900	194.700	N	2025
Onderwijshuisvesting	21.191.100	21.140.300	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. In 2022 is de gemeente Nijmegen eigenaar geworden van het deel van de percelen waarop de nieuwbouw De Hulsen wordt gerealiseerd. De (voorbereidende) sloopwerkzaamheden zijn gestart in 2022. Gebouw De Flet blijft tot 2 maanden na gereedkomen nieuwbouw nog in gebruik door IrisZorg. Het voorterrein (De Flet en omgeving) wordt na oplevering van de nieuwbouw toegevoegd aan de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg.

De nieuwbouw is in 2022 aanbesteed. In 2023 is de omgevingsvergunning verleend en is gestart met de nieuwbouw. De aannemer verwacht Q4 2024 het project op te leveren. Extra middelen in relatie tot excessieve (bouw)kostenstijging zijn toegevoegd.

De tijdelijke winteropvang op het voorterrein van De Hulsen is tijdelijk verhuisd naar NDW21 en komende twee jaar achter de Jan Massinkhal. Het voorterrein is nodig om een veilige sloop- en bouwplaats te hebben en voor toegankelijkheid van gebouw De Flet.

Aan de Professor Bellefroidstraat is de GGD na de zomer gestart met de nieuwbouw.

Naar aanleiding van het bezwaar tegen verkoop van het volledige parkeerterrein aan de GGD, is in overleg met partijen en na publicatie van dit voornemen, een deel van het parkeerterrein verkocht aan Olround en het overig deel aan de GGD.

Het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwbouw voor de huidige locatie van de GGD is in het tweede kwartaal ter visie gelegd. Het definitieve bestemmingsplan is met de zienswijzennota in december 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad.

Met woningcorporatie Woonwaarts is in 2022 een overeenkomst gesloten over de bouw van 24 sociale huurappartementen op de locatie Molukkenstraat 1 (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). De grondoverdracht heeft begin 2023 plaatsgevonden en bouwwerkzaamheden zijn in volle gang. Naast de realisatie van de huurappartementen zijn op deze locatie 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen waarvan de bouw gevorderd is.

Op de locatie Marie Curiestraat 9 (voormalige locatie BS De Kleine Wereld; school is gesloopt) waren vergaande plannen voor nieuwbouw BS Hidaya en nieuwbouw sportzaal. De nieuwbouwplannen van BS Hidaya bieden een geschikt moment om de verouderde gymzalen aan de Marie Curiestraat en de Heidebloemstraat 201 te vervangen door nieuwbouw van één sportzaal (twee zaaldelen). In de Stadsbegroting '22-'25 zijn hiervoor middelen beschikbaar gesteld. De plannen om beide functies op deze locatie te realiseren, zijn onhaalbaar gebleken en 'on hold' gezet. Er loopt nu een locatiestudie. In de loop van 2024 wordt de raad hierover geïnformeerd

Voor de locatie Elzenstraat/Vlierestraat (voormalig Montessoricollege; school is gesloopt) is voor de Vlierestraat met woningcorporatie Woonwaarts begin 2023 een koopovereenkomst gesloten voor de bouw van 36

(zorg)woningen. Grondoverdracht en start bouw volgen naar verwachting begin 2024. Daarnaast is voor de Elzenstraat in 2022 via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 22 woningen. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (medio 2024).

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 2024 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie gestart. Hierbij wordt rekening gehouden met het leefgebied van de dassen en dienen nog aanpassing gedaan te worden in het openbaar gebied.

Voor de locatie Berg en Dalseweg 295 (voormalig schoolgebouw Montessoricollege; is gesloopt) is in 2021 met een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten voor een bouwplan van 68 woningen ('Kops Kwartier'). Hiermee heeft de ontwikkelaar tegen een vergoeding de locatie gereserveerd tot uiterlijk 1-1-2023 om te onderzoeken of het plan realiseerbaar is. Deze termijn is inmiddels verlopen en de verkoop van de woningen verloopt minder vlot dan gehoopt. Partijen bekijken hoe het bouwplan kan worden voortgezet (bijv. gefaseerd) wat moet resulteren in een getekende koopovereenkomst medio '24. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Het saneren van niet gesprongen explosieven/ munitie (NGE) is vergevorderd en bleek kostbaar. Door de vertraging lopen de (tijdelijk beheer) kosten op wat leidt tot een nadelig effect van € 0,1 mln op het planresultaat van deze locatie.

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 wat leidt tot een voordelig effect van € 0,1 mln. op het planresultaat van deze locatie

Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie Krekelstraat 8 (vm. Mondial College) is via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 8 woningen. Het bestemmingsplan is eind 2022 vastgesteld en in 2023 onherroepelijk geworden. De juridische levering vindt plaats medio 2024.

De schoollocatie Fanfarestraat 51-53 is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen en in 2020 door de gemeente aangekocht. Het voormalige schoolgebouw is in 2021 gesloopt. Via een openbare verkoopprocedure (tender) is een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor een nieuwbouwplan ('Het Octaaf') van 37 woningen. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting 1^e helft 2024 onherroepelijk waarna juridische overdracht en start bouw volgen.

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 Haterseweg 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 verhuurd aan een andere school ter overbrugging. Actualisatie van onder andere de uitgifteprijs leidt tot een voordelig effect van € 0,3 mln. op het planresultaat van deze locatie.

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. De 38 middeldure en dure huurappartementen aan de Heemraadstraat zijn in 2023 opgeleverd (Park Brackenhof).

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. De dependance is tijdelijk in gebruik als hoofdlocatie van de Pr. Clausschool totdat de nieuwbouw gerealiseerd is. De locatie zal worden aangeboden als CPO locatie. Actualisatie van het woningbouwprogramma leidt tot een nadeel van € 0,2 mln. 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 Hidayah op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidayah op de Marie Curiestraat, heeft BS Hidayah 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. In 2023 is het pand opgeknapt en geschikt gemaakt voor onderwijs aan vluchtelingkinderen (tenminste tot medio '24). Er wordt gekeken naar een passende bestemming van het pand of herontwikkeling op deze locatie.

Koers west

Dit is het project Mercuriuspark/Nymakwartier.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Mercuriuspark/Nymakwartier	2.275.900	3.859.200	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. Diverse evenementen hebben hier inmiddels 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 een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven (mede dankzij subsidie Steengoed Benutten provincie Gelderland). In 2022 zijn ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten gesloten met Immowave (NYMA Waterbasin Blommers) en BLIK '21 (gebouw D1 Expo Bart, Wereldkoks, Oersoep). De panden zijn/worden gefaseerd in gebruik genomen en het gebied ontwikkeld zich als de bruisende plek zoals bedoeld. Inmiddels hebben zich meer dan 200 ondernemers gevestigd die gezamenlijk met de sporters, horeca en evenementen het gebied tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de stad maken.

In 2023 is de grondige aanpak van de openbare ruimte Nyma goed zichtbaar geworden. In de verdere planuitwerking en tijdens uitvoering werkzaamheden zijn extra kosten opgetreden (o.a. Waalkade, inrit). Daarnaast moesten enkele planonderdelen financieel worden bijgesteld (o.a. evenementenvoorzieningen, extra kosten dek Vasim, extra kosten passage Nyma en fietspaviljoens). De verdere uitwerking en tot standkoming van de beheerstichting Nyma moest ook financieel worden bijgesteld. Door alle noodzakelijke aanpassingen is het plantekort van de gehele planexploitatie G801 Stadsbrug opgelopen met ruim € 1,5 mln. (voornamelijk door aanpassingen Nyma). Voor het herstel van de watertoren Nyma heeft de raad vanuit het Coalitieakkoord 2022-2026 € 0,5 mln. beschikbaar gesteld waarvoor in 2023 een invullingsbesluit is genomen. Deze bijdrage is verwerkt in de planexploitatie. In 2024 wordt gestart met het herstel en de transformatie van de watertoren.

De bedrijfsterreinonderdelen in deze planexploitatie staan qua verkoop goed in de belangstelling. Dr. De Blécourtstraat is in 2023 verkocht en voor de verkoop van bedrijfskavels binnen Mercuriuspark lopen vergevorderde 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. De archeologische werkzaamheden binnen Mercuriuspark zijn deels uitgevoerd en hebben veel vondsten opgeleverd. In 2024 worden deze werkzaamheden afgerond.

Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's)

Overzicht PIO's

Planexploitaties in ontwikkeling

Zwanenveld 4301 ROC locatie
Vlaamse gas Tweede Walstraat, hoek
Theeschenerij Goffert
Valkhofkwartier
Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf
Zijpendaalstraat 3/3a
Villanovastraat 2-6 eo
Heideparkseweg 550
Woonwagens
Enkstraat St. Jacobslaan
Goffert, NEC
Molenpoort 8824 8825
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 2023 nog 15 locaties binnen de portefeuille strategische grond te weten:

- Wolfskuilseweg 270;
- Tweede Walstraat 104-106;
- Vlaamsegas 7
- Tarweweg 7U;
- Roggeweg 1;
- Roggeweg 30E en 30J;
- Sint Teunismolenweg 50B;
- Korenpad 1;
- Wijchenseweg 4;
- 3^e van Hezewijkstraat 23, 2a en 6;
- Villa Novastraat 2-6;
- Heideparkseweg 550;
- Heijendaalseweg 94-96;
- Zwanenveld 90-82(De Grondel);
- Energieweg (APN)

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 en Vlaamsegas 7:

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, Korenpad 1 en Wijchenseweg 4:

Deze objecten maken (nu) 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 Wijchenseweg 4 is aangekocht met als doel om de verplaatsing van Antargaz mogelijk te maken. Antargaz is nu gevestigd binnen Winkelsteeg. De overige panden op de Roggeweg 1, 30E en 30J, Sint Teunismolenweg 50B en Korenpad 1 zijn verhuurd, waarbij het Korenpad 1 deels wordt gebruikt als kantoorlocatie door het projectteam Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg. Onderzocht wordt nog op welke wijze deze overige panden/gronden ingezet kunnen worden.

3^e Van Hezewijkstraat 23, 2a en 6 en Villa Novastraat 2-6:

Onderzocht wordt of op deze locatie woningbouw ontwikkeld kan worden in combinatie met een wijkcentrum en enkele ateliers. De voormalige schoolgebouwen worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden.

Heideparkseweg 550

De gemeente heeft de ambitie dat deze plek zich ontwikkelt als ‘de stadsboerderij’ van Nijmegen. Primair wordt deze plek gebruikt voor duurzame stadslandbouw waarbij tevens ruimte is voor nevenactiviteiten die het concept integraal versterken.

Heijendaalseweg 94-96

Voor de locatie Heyendaalseweg 94-96 wordt onderzocht of deze verkocht kan worden aan huidige erfpachter en kan worden herontwikkeld.

Zwanenveld 90-82 (De Grondel)

In verband met de gebiedsontwikkeling van winkelcentrum Dukenburg, deze locatie wordt in afwachting van een definitieve bestemming ingezet als duurzaamheidswinkel

Energieweg 28(APN)

Voor het zetten we stappen voor schone lucht en het ontwikkelen van het gebied rond de Energieweg waar we de negatieve impact van bedrijven op de leefomgeving willen verminderen is de Energieweg 28 aangekocht. Na de sloop van de fabriek wordt gezocht naar een passende invulling voor het terrein op de scheiding tussen de wijk Hees en het industrieterrein West kanaaldijk.

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 2023 is op 14 april 2023 definitief vastgesteld. Inmiddels is de concept-grex 2024 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 2023 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.



Handelskade

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

Batavia (werknaam Koningsdaal-Noord)

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

Dit is de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, genaamd Brugkwartier. Het gaat hier om het gebied ten noorden van de Laan van Oost-Indië vanaf de Winselingseweg tot en met het park Fort Krayenhoff.

Grote delen van dit plandeel zijn reeds opgeleverd (complex sociale woningbouw De Gemeenschap en de vrije sectorwoningen in blok 3 en 4). De 3 woningbouwblokken grenzend aan de Waal zijn in 2021 opgeleverd.

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

Dijkkwartier Oost

Begin 2021 is gestart met de bouw. Dit is een bouwplan dat in een samenwerkingsverband tussen BPD en de woningcorporaties Talis en Portaal wordt ontwikkeld. Dit betekent dat er een gedifferentieerd plan wordt gerealiseerd met veel betaalbare woningen. Het gaat in totaal om circa 320 woningen. Hiervan wordt ruim de helft (164) als sociale huurwoning gerealiseerd. De huurniveaus variëren tussen de € 544 en € 737 euro, mede afhankelijk van de grootte van de woning. Dit zal worden gecombineerd met een koopwoningenprogramma (voor een deel ook goedkoop tot 220.000 euro) en er worden middel dure huurwoningen (circa 40 stuks max. 950 euro) door een belegger gerealiseerd. Een complex plan om te ontwikkelen, maar een prachtige mix van woningen voor een gedifferentieerd en inclusief woon- en leefmilieu. Eind 2022 zijn de eerste woningen opgeleverd. Half 2023 is het project definitief opgeleverd. De aansluiting van de Laan van Oost-Indië op de Weurtseweg is gereed.

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. Dit is begin 2022 vertraagd met als belangrijkste oorzaak de kostenstijging van materialen en lonen (aanneemsom veel te hoog), met de bijbehorende risico's voor de nabije toekomst in relatie tot de doorlooptijd van dit project, zijnde ca. 3 jaar.

Inmiddels heeft een heroriëntatie plaatsgevonden op een aantal onderdelen van het bouwplan en ligt het nu gereed om weer in uitvoering te nemen. De planning is om begin 2024 met de verkoop van de woningen te starten. Wanneer deze verkoop positief verloopt, dan zal april/mei 2024 worden gestart met de bouw van de parkeergarage voor de blokken 5 en 6 Waalkwartier.

Honigcomplex

Voor het te behouden deel van het Honigcomplex (inmiddels eigendom van projectontwikkelaar Lingotto) ligt er een programma van ruim 12.000 m² bruto vloeroppervlak aan voorzieningen. Te denken valt aan horeca, detailhandel, cultuur, sport, ambachtelijke bedrijvigheid, kunst, dienstverlenende bedrijvigheid.

Ook zullen er woningen worden gerealiseerd aansluitend op het te behouden deel van de Honig met een woontoren van ca. 70 meter hoogte.

Voorjaar 2024 wordt gestart met de eerste verbouw- en restauratiewerkzaamheden van het gebouw Brebl.

De bouw van de woontoren laat nog eventjes op zich wachten (eind 2025/begin 2026). Er wordt wel gewerkt aan de bouwplannen en het programma voor deze woontoren.

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. Het inrichtingsplan openbare ruimte voor zowel het Waalkwartier als de groene landtong is definitief vastgesteld in de vergadering van aandeelhouders, na wensen en bedenkingen van de raad. De uitvoering zal fasegewijs gaan plaatsvinden.

Het voornemen ligt er nu om –naar aanleiding van discussie hierover in de raad- toch een brug (inclusieve brug) als verbinding tussen de Handelskade en het groene eiland te realiseren. Naast deze –ook op stedelijk niveau belangrijke verbinding- ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar publiek aantrekkelijke functies. Deze moeten passen in deze omgeving qua schaal en functie, met een overwegend groene invulling. Dit kan wellicht door een andere invulling van 2 nog bestaande (kantoor)gebouwen. De bunkerboot van Neptun-Heijmen blijft op deze locatie aan de zijde van de rivier de waal gehandhaafd.

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. Bij de laatste jaarrekening over 2022 is de opheffing geëffectueerd. De liquidatie is met de uitkering van de slotuitkering verder afgerond. Daarmee is deze samenwerking 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 hebben zich niet voorgedaan.

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 Firan BV. Indigo BV heeft tot taken realiseren en exploiteren van een warmte-infrabedrijf, ten behoeve van een duurzame energievoorziening door middel van een warmtenet in de gemeente Nijmegen. Deze huidige transportleiding van Indigo B.V. verbindt de ARN met het Waalfront en de Waalsprong. De leiding loopt vanaf de ARN door het industriegebied TPN-WEST naar het Engie terrein. Daar splitst de leiding zich naar het oosten en het noorden. De oostelijke aftakking stopt bij het Hoofd Aansluiting Punt (HAP) aan de Hollandiaweg waar de warmte wordt overgedragen aan het warmtenet Waalfront van Vattenfall. De noordelijke aftakking loopt verder, de Waal onder en stopt bij de HAP gelegen net achter de dijk in de Waalsprong. Daar wordt de warmte aan het warmtenet Waalsprong van Vattenfall overgedragen. 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 warmtelevering in het concessiegebied Waalfront en Waalsprong vindt plaats door Vattenfall (voorheen Nuon Energy). In 2012 is aan Vattenfall een concessie verleend voor de realisatie van warmtenetten en aansluitingen, de exploitatie en warmtelevering voor ca. 14.000 woningen.

Vattenfall verzorgt momenteel als enige warmtebedrijf op de Indigoleiding de operationele bedrijfsvoering. Om andere partijen met warmte over de Indigo-leiding toe te kunnen laten, moeten afspraken worden gemaakt over investeringen en de operationele bedrijfsvoering van de Indigo leiding. Hierover worden gedurende Q1 2024 gesprekken gevoerd om tot afspraken te komen met Vattenfall.

Er wordt momenteel onderzocht of Indigo B.V. een rol kan spelen bij de verdere ontwikkeling van het warmtenet in TPN-West. Het betreft hier een warmte-initiatief vanuit ARN, samen met het warmtenetbedrijf Indigo en een

warmteleveringsbedrijf. Er wordt onderzocht hoe bedrijven deel kunnen nemen aan het warmteleveringsbedrijf. Een eventueel benodigd investeringsbesluit door Indigo wordt in 2024 voorbereid.

Het gemeentelijk lid van de Raad van Commissarissen van Indigo B.V., is sinds goedkeuring in de AVA van 30 juni 2022 de heer Piet de Klein, die als nieuw gemeentelijk RvC lid is voorgedragen.

BV Land over de Waal

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 ingecalculerde 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 2023.

Overzicht mutaties

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
B	Tussentijdse winstnames	351.000	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	43.901.100	
D	Deelnemingen	200.000	
Totaal			44.452.300
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	3.647.200	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	2.875.500	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			6.522.700
Saldo mutaties 2023			37.929.400

Volgens bovenstaand overzicht wordt in totaal een bedrag van € 37,9 miljoen aan de saldireserve toegevoegd. In de VGP 2023 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 1,5 miljoen. De afwijking bedraagt € 39,4 miljoen.

De afwijking van € 39,4 miljoen is als volgt opgebouwd:

Waa sprong, aanpassen voorziening Waa sprong totaal	€	7,1	mln.
Stationsgebied, aanpassen voorziening Stationsgebied totaal	€	-0,3	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal*	€	36,7	mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	-0,8	mln.
Nyma/Mercuriuspark, aanpassen voorziening Nyma/Mercuriuspark	€	-1,5	mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,0	mln.
Licht positiever resultaat planexploitaties	€	0,2	mln.
Extra aanpassing voorziening t+1	€	-1,2	mln.
Slotuitkering Bijsterhuizen	€	0,2	mln.
Totaal	€	39,4	mln.

Bij de Stadsrekening 2022 heeft een bijstelling van resultaat en risico plaatsgevonden. In de periode tussen de peildatum van 1 oktober 2022 van de VGP 2023 en de peildatum van de stadsrekening 31 december 2022 heeft de verwachting van de verkoopprijzen van bouwgrond een ingrijpende verandering ondergaan. De parameter opbrengstenstijging is naar beneden bijgesteld. Als gevolg van deze bijstelling zijn de voorzieningen voor de

gebiedsexploitaties Waalsprong, Winkelsteeg Kanaalzone en Stationsgebied opgehoogd, het risicoprofiel van deze gebiedsontwikkelingen is naar beneden bijgesteld. De vergelijkingen worden dan ook gemaakt ten opzichte van de Stadsrekening 2022.

De oorzaken van de aanpassing van de voorzieningen bij de huidige herziening ligt voor een groot deel in het nieuwe grondprijzadvies (Metafoor) per 1 januari 2024. Daarnaast heeft de aanpassing van de parameter opbrengstenstijging effect gehad. De parameter kostenstijging is gelijk gebleven. De parameter opbrengstenstijging voor koopwoningen is voor 2024 gedaald van -2% naar -4% en voor 2025 gedaald van 0% naar -1%.

Ook zijn er project specifieke oorzaken, zoals bijvoorbeeld de verwerking van de besluitvorming maart 2023 over de herziening Winkelsteeg Kanaalzone die niet in de Stadsrekening 2022 kon worden verwerkt. Daarnaast heeft in de Stadsbegroting 2024-2027 besluitvorming plaatsgevonden over het facilitair ontwikkelen van de locatie Lincoln Smitweld. Tenslotte heeft de gemeenteraad in november 2023 planinhoudelijke wijzigingen binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone vastgesteld.

Voor stationsgebied is de anterieure overeenkomst met betrekking tot de UWV-locatie verwerkt evenals de uitkomst van de tender Westentree. Bij de Waalsprong heeft de actualisatie van het woningbouwprogramma voor een positief effect gezorgd.

Zie verder ook de informatie die bij de verschillende projecten is opgenomen.

Toelichting

Ad a: afgesloten planexploitaties

Afgesloten planexploitaties in 2023	bij eindresultaat €	Af eindresultaat €
St. Agnetenweg	0	
Kop Burchtstraat	0	
t o t a a l	0	0

Ad b: tussentijdse winstnames

Planexploitatie	Bij eindresultaat €	AF Eindresultaat €
Dorpsstraat 92-118		90.000
Kraayenhofflaan 10	441.000	
t o t a a l	441.000	90.000

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 resultaat aanpassingen 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 2023).

bijgestelde resultaten n.a.v. herzieninge	Bij eindresultaat €	Af eindresultaat €
Waalsprong	7.054.100	
Waalfront		759.700
Stationsgebied totaal		333.000
Winkelsteeg/Kanaalzone	36.773.300	
Onderwijshuisvesting	47.800	
Dukenburg	13.000	
Prof. Bellefroidstraat GGD		800
Nyma/Mercuriuspark		1.462.700
Vossenlaan 44		178.200
Kinderdorp Neerbosch	12.200	
Dorpsstraat 92-118		680.200
Dr. J. Berendsstraat		83.400
Particuliere planexploitaties		148.200
t o t a a l	9.700	35.509.500

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

Omschrijving	per 1-1-2023	contante waarde 2%	Toevoeging/ vrijval	Per 31-12-2023
Waalsprong	38.003.300	760.100	-7.054.100	31.709.300
Waalfront	10.927.400	218.600	759.700	11.905.700
Waalfront (handelskade)	3.550.600	44.400		3.595.000
Waalfront	3.696.400	73.900	-1.200.000	2.570.400
Stationsgebied totaal	12.447.000	248.900	333.000	13.028.900
Winkelsteeg/Kanaalzone	53.626.800	1.072.500	-36.773.300	17.926.000
Onderwijshuisvesting	19.577.300	391.500	-47.800	19.921.000
Dukenburg	559.600	11.200	-13.000	557.800
Prof. Bellefroidstraat	182.700	3.600	800	187.100
Nyma/Mercuriuspark	2.061.400	41.200	1.462.700	3.565.300
Vossenlaan 44	350.400	7.000	178.200	535.600
Kinderdorp Neerbosch	28.400	600	-12.200	16.800
Dorpsstraat 92-118	0	0	680.200	680.200
Dr. J. Berendsstraat	0	0	83.400	83.400
Particuliere planexploitaties	97.300	1.900	148.200	247.400
t o t a a l	145.108.700	2.875.500	-41.454.300	106.529.900

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 de slotuitkering uit de GR Bijsterhuizen.

Meerjarig

De mutaties in de jaren 2023 tot en met 2029 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Hieronder volgt een schematische vertaling van de mutaties van de saldireserve tot en met 2029.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Positieve resultaten planexploitaties	0	0.1	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstname	0,4						
Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen planexploitaties	40.3	0	0	0	0	0	0
Deelnemingen	0,2	0	0	0	0	0	0
Diversen	0	0	0	0	0	0	0
Ophoging voorziening contante waarde							
Aanpassing voorziening t + 1*	-2.9	-2.1	-2.1	-2.1	-1.7	-1.6	-1.7
Mutatie in jaar	37.9	-2.0	-2.1	-2.1	-1.7	-1.6	-1.7

Bij de groei van de saldireserve wordt ook rekening gehouden met winst uit gemeentelijke planexploitaties. Verder zijn er gemeentelijke planexploitaties die een verliesverwachting. Met de ophoging van de voorziening ter dekking van dit verlies wordt meegenomen in de verwachte mutaties 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 2024-2027)
Waal sprong	21.0	28.8
Stationsgebied	30.0	28.6
Waal front	4.6	5.0
Winkelsteeg Kanaalzone	52.2	69.6
Onderwijshuisvesting	2.0	1.9
Nyma Mercuriuspark	0.9	1.2
Overige risico's	2.6	2.2
Totaal risico's	113.6	137.3

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is daarmee gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2024-2027, van € 137,3 miljoen naar € 113,6 miljoen.

Ten opzichte van de Stadsbegroting 2024-2027 is het risico Winkelsteeg Kanaalzone fors afgenomen. Het risico Waal front is ook afgenomen. Het risico Stationsgebied is stabiel gebleven.

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

Project	totaal risico	2024	2025	2026	2027	2028	latere jaren
Waal sprong	21.000	2.200	7.800	8.000	5.100	-100	-2.000
Stationsgebied	30.000	1.800	3.700	2.700	4.200	7.300	10.300
Waal front	4.600	1.300	1.300	900	800	100	200
Winkelsteeg Kanaalzone	52.500	4.800	7.500	11.200	9.900	2.300	16.800
Onderwijshuisvesting	2.000	1.100	700	200	0	0	0
Nyma Mercuriuspark	900	600	100	100	100	0	0
Overige projecten	2.600	900	900	400	300	100	0
Totaal	113.600	12.600	22.100	23.400	20.400	9.700	25.300

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 gezien 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 1-1-2024
<i>Valkhofpark</i>	275
<i>Kelfkensbos</i>	375
<i>De Hulsen</i>	510
<i>Winkelsteeg Kanaalzone</i>	5.800
<i>Stationsgebied</i>	20.000
Investeringsprojecten	26.960

Risicoparagraaf

Waalsprong

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de **VGP2024** 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 € 52,2 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2024 bedraagt € 31,7 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee netto contant € 20,5 mln. (€ 52,2 - € 31,7 mln.). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **VGP2023** is het risico met € 28,1 mln. afgenomen. Tussentijds is bij de **Stadsrekening 2022** besloten om het risico van een opbrengstendaling alsnog te verwerken in het resultaat van de planexploitaties. Hierdoor is het risicoprofiel t.o.v. de VGP2023 destijds gedaald met € 20,2 mln. Het huidige risicoprofiel laat dus een daling zien t.o.v. de Stadsrekening 2022 met € 7,9 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2024.

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. De problemen rond netcongestie spelen daarbij uitdrukkelijk een rol. Er staan voor de komende jaren aanzienlijke aantallen grondgebonden woningen en appartementen geprogrammeerd. Daarnaast staat ook een forse verkoop van bedrijventerreinen (vanaf 2025), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd.

Beheersmaatregelen:

Concurrerende plannen, binnen of buiten de gemeentegrenzen, maken een zorgvuldige keuze en afweging ten aanzien van het te realiseren programma en timing relevant. Daartoe gaan wij zo vroeg mogelijk afspraken maken met de marktpartijen, andere overheden en nutsbedrijven, 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.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé.
- Mogelijk hogere plankosten vanwege latere fasering vanwege bijv. netcongestie.

Daarnaast zijn er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, de parameter voor kostenstijging 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.
- We blijven continu in overleg met nutsbedrijven over planning en programmering.

Opbrengsten

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

- In de planexploitaties is conform besloten in de Stadsbegroting 2024-2027 uitgegaan van fors lagere opbrengstenparameters, met name voor woningbouw. Omdat de markt nu wat lijkt te stabiliseren is een kans opgenomen dat deze parameters hoger uit kunnen vallen.

- 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 afomingclausule die in de contracten zijn opgenomen.

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

Beheersmaatregelen:

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de 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 afomingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.

Totaal risico Waalsprong

€ 21,0 miljoen

Stationsgebied

Voor de risicoanalyse is, net als bij de planexploitatie Waalsprong en Winkelsteeg Kanaalzone, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep, een Monte Carlo risico analyse opgesteld.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 50,0 mln. op eindwaarde. Dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Stadbegroting 2024-2027 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 48,6 mln. op eindwaarde. Op totaalniveau is het risicoprofiel redelijk stabiel maar op onderdelen zijn er wel degelijk mutaties. Zo zorgt de duidelijkheid binnen een aantal projecten voor een kleiner risicoprofiel. We hebben meer duidelijkheid gekregen door de aanbesteding van de Westentree en het sluiten van een koop-realisatieovereenkomst voor de voormalige UWW. Daar staat tegenover dat we een overschrijding verwachten op de plankosten. Hierover is in dit VGP een risico opgenomen.

De grootste risico's zijn:

Fasering

- Vertraging project; het project loopt langer door dan 2030.

Kosten

- Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT (centrumzijde station);
- Planontwikkelingskosten; we zien in 2022 en 2023 dat de planontwikkelingskosten over de hele linie hoger zijn dan geraamd bij het opstellen van de gebiedsexploitatie. Ook voor de komende jaren verwachten we een overschrijding.
- Parameters; onzekerheid door stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten

Opbrengsten

- voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting. Daarnaast bestaat het risico dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden die gesteld worden bij verstrekte subsidies.

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;
- Plankosten; er wordt nu geïnventariseerd wat een reëel plankostenbudget zou moeten zijn. Het voornemen is om in 2024 een gewijzigde gebiedsexploitatie aan de raad voor te leggen met daarbij een onderbouwing van de reële plankosten. Daarnaast zullen maatregelen genomen worden om de plankosten beter te beheersen;
- Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten;
- Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de gebiedsexploitatie 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. Daarnaast sturen we actief op het realiseren van het woningbouwprogramma. Een belangrijke voorwaarde bij veel subsidie.

De risico's zijn geïnventariseerd voor zowel de planexploitaties als de investeringsprojecten. In de financiële verantwoording wordt verschillend omgegaan met beide risicoprofielen. Daarom is een uitsplitsing gemaakt voor beide type projecten. Het risicoprofiel van de planexploitaties bedraagt € 30,0 mln. en van de investeringsprojecten bedraagt € 20,0 mln.

Totaal risico Stationsgebied (planexploitatie € 30,0 mln. en investeringen € 20,0 mln.) € 50,0 miljoen

Waalfront

De GREX Waalfront 2024 kent als eindresultaat een tekort van - € 27,4 miljoen NCW per 1-1-2024 (looptijd tot en met 01-07-2029). Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel van Waalfront kent een hoogte van € 4,6 miljoen en is afgenomen t.o.v. de Stadsbegroting 2024-2027.

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 € 4,6 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 stijgende rente.

Opbrengsten

- Lagere verkoopopbrengsten. Er heeft een heroriëntatie plaatsgevonden op een aantal onderdelen van het nog te realiseren bouwplan Waalkwartier inclusief parkeergarage. Beide hebben grote invloed op de grondopbrengsten en vormen daarom een risico. Planning is om begin 2024 te starten met de verkoop van de woningen en wordt duidelijk of de verkoop positief verloopt
- Minder OZB inkomsten door vertraging in uitgifte.

In de GREX 2024 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 2024 staat één 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)

€ 4,6 miljoen

Winkelsteeg Kanaalzone

De risico's die samenhangen met de gebiedsexploitatie Winkelsteeg zijn, middels een Monte Carlo risico analyse, geactualiseerd. De gebiedsexploitatie Winkelsteeg bestaat uit de planexploitatie, de investeringen en faciliterend grondbeleid. Voor de planexploitatie en voor de investeringen is een separaat risicoprofiel vastgesteld.

Het totale risicoprofiel Winkelsteeg is als volgt vastgesteld:

- Het risicoprofiel voor de Planexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 49,2 mln. (netto contant, 1-1-2024) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%.
- Het risicoprofiel voor de Investerings Winkelsteeg een risicoprofiel bedraagt € 5,8 mln. (netto contant, 1-1-2024).
- In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 55,0 mln. (netto contant, 1-1-2024).

Toelichting Planexploitatie:

In het VGP 2023 betrof het risicoprofiel planexploitatie €93,0 mln. Voor VGP 2024 is er ten opzichte van VGP 2023 sprake van een afname van het risicoprofiel planexploitatie van € 43,8 mln. uitkomend op € 49,2 mln. De daling wordt onder andere veroorzaakt door het aangepaste lagere vastgoedprogramma (Kanaalknoop Noord van actief naar faciliterend grondbeleid en planinhoudelijke wijzigingen) vastgesteld door de raad. Daarnaast is er sprake van afname van i) macro economische risico's zoals financieringsrente en grondopbrengsten ontwikkeling gezien deze nu zijn opgenomen in de planexploitatie en ii) overige risico's.

De grootste risico's in de planexploitatie betreffen:

Opbrengsten

- Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
- Hogere onrendabele top gebouwd parkeren
- Realiseren grondopbrengsten

Kosten

- Hogere verwervingskosten

Toelichting Investerings

Voor de Investerings van Winkelsteeg is het belangrijkste risico of voldaan kan worden aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Dit heeft voornamelijk betrekking op het tijdig kunnen realiseren van de woningen in Winkelsteeg. Op basis van de concept-voorwaarden vanuit het Rijk wordt het risico dat mogelijk niet aan de voorwaarden kan worden voldaan hoger ingeschat dan vorig jaar. Dat leidt tot een stijging van het risicoprofiel tot circa € 6,9 mln. Op basis van de interne spelregels is in de gemeentelijke begroting of risicoprofiel niet in dit risico voorzien.

Beheersmaatregelen:

- 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 potentiële bewoners. Na de eerste tenders / gronduitgifte

wordt beter duidelijk in hoeverre het verwachte prijsniveau in de planexploitatie ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Mocht dit afwijken, dient op dat moment mogelijk bijgestuurd te worden in de planvorming.

- 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.
- 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 de planexploitatie Winkelsteeg is een substantieel vastgoedprogramma voor Smart Industries, Stadsdistributie en Light Industry opgenomen. Het financieel risico komt voornamelijk voort of er daadwerkelijke voldoende vraag is naar deze functies (kan afzet gerealiseerd worden). Voor de grotere uitgaves zal daarom kritisch gekeken worden of de voorinvesteringen (zoals verwervingskosten en bouw- en woonrijp maken) uitgesteld kunnen worden tot dat er meer zekerheid is of er een geïnteresseerde partij is. Daarnaast is gebiedsmarketing een middel om Winkelsteeg als werk- en woongebied op de kaart te zetten en potentiële partijen te interesseren om zich te vestigen op Winkelsteeg. Ook samenwerking met partijen als NTC helpt om (het profiel van) Winkelsteeg op de kaart te zetten.

Totaal risico Winkelsteeg Kanaalzone (planexploitatie €49,2 mln. en investeringen €5,8 mln.) €55,0 mln.

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 totaalexploratie, 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 2024.

In vergelijking met het risicoprofiel zoals dat is gepresenteerd bij VGP januari 2023 (€ 1,9 mln.) is het totale risico iets hoger uitgevallen (€ 2,0 mln.). Dit komt met name door een hoger risico van beperkte grondopbrengsten van toekomstige herontwikkelingslocaties. Anderzijds kon het risico van lagere grondopbrengsten op de bestaande herontwikkelingslocaties worden verlaagd. Dit houdt verband met meer getekende overeenkomsten, enkele bijgestelde grondprijzen en een betaalde reserveringsvergoeding locatie Berg en Dalseweg 295.

Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2024.

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/evt. verhuur bestaand vastgoed.

Kosten

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

- Grondwerk (incl NGE/archeologie) en planontwikkeling locatie Berg en Dalseweg 295;
- Voortgang/onderhandelingen locatie Hatertseweg 400;
- Asbest, NGE en archeologie.

Beheersmaatregelen:

- Laatste grondwerkzaamheden in gang zetten (met mogelijk andere NGE-saneerder) en koopovereenkomst met ontwikkelaar zo snel mogelijk sluiten;
- Voortzetten overleg (o.a. schoolbestuur) /nadere uitwerking;
- Tijdig asbestonderzoek, onderzoek archeologie/NGE (incl monitoren Rijksregeling NGE).

Opbrengsten

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

- Beperkte grondopbrengst toekomstige herontwikkelingslocaties (diverse locaties op korte termijn aan te kopen met beperkte herontwikkelingsmogelijkheden door ligging en/of beleid);
- Lagere grondopbrengsten actieve herontwikkelingslocaties.

Beheersmaatregelen:

- Herontwikkelingsmogelijkheden toekomstige locaties blijvend monitoren inclusief tijdig overleg, doorrekening en signalering;
- Heldere beleidsafspraken, marktontwikkelingen volgen, ander programma/herbestemmen als mogelijk en hergebruik/evt. verhuur.

Totaal risico Onderwijshuisvesting

€ 2,0 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 risicoparaagraaf. 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 ($\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} \times \text{winstverwachting}$).

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	Europese 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 2018](#)

[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 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	In het ontwerp dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, zitten 152 wooneenheden.
Parkeren	Op eigen terrein conform de geldende parkeernorm
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Woonfront Vossenlaan Nijmegen BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De uitwerking van de 4 moties is gepresenteerd aan de raad. De raad heeft de evaluatie van het participatietraject intern besproken. 3 van de 4 moties zijn inmiddels afgevoerd, de beantwoording van de motie inzake natuurinclusief bouwen krijgt nog dit jaar een vervolg vanuit beleid (vaststellen toolbox natuurinclusief bouwen).

We zijn nog steeds in afwachting van de behandeling van de ingediende bezwaren door de Raad van State. Hiervoor is nog geen datum bekend. Verwachting is op basis van informatie vanuit de Raad van State dat de zitting in het eerste kwartaal van 2024 zal worden gepland.

Qua beheerlasten valt 2023 in negatieve zin op. Dit komt vooral door de hogere stroomkosten in het stroomcontract van de gemeente, maar ook de eigenaarslasten maken hier een belangrijk deel van uit.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	3.355.000	3.355.000	Verkopen	3.500.000	3.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	559.000	689.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	350.000	410.000	Huuropbrengsten	423.000	423.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	16.000	15.000			
Totale kosten	4.280.000	4.469.000	Totale opbrengsten	3.923.000	3.923.000
Gerealiseerd tot datum	4.105.000	4.326.000	Gerealiseerd tot datum	423.000	423.000
Gerealiseerd in periode	107.000	221.000	Gerealiseerd in periode	149.000	0
Nog te realiseren	175.000	143.000	Nog te realiseren	3.500.000	3.500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 357.000,-nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 546.000,-nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 535.578,- 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 € 130.000,-. Ook nemen de plankosten toe met € 90.000,- vanwege vertraging van de bouw en oplevering OR door de ingediende moties en de RVS-procedure van het bestemmingsplan.

5. Risico(beheersing)

Doordat de exploitatieperiode nogmaals wordt verlengd als gevolg van de langere doorlooptijd voor 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. Hoewel vorig jaar als beheersmaatregel de verwarming is afgekoppeld en alleen die delen van het gebouw worden verwarmd die door de kraakwachten in gebruik zijn, vallen de stookkosten alsnog tegen. Het gebouw is slecht geïsoleerd en heeft alleen enkel glas waardoor ook bij het verwarmen van slechts enkele ruimten veel energie nodig is.

Beheersmaatregelen:

De beheerder zal nagaan of er - buiten de hogere stroomprijs voor de gemeente in 2023 – redenen zijn voor het hoge stroomverbruik. Zo mogelijk zullen maatregelen genomen worden om het verbruik terug te dringen.

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 omgevingsplanwijziging), 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 heeft geresulteerd in een ambitiedocument die door het college is vastgesteld. De huidige exploitatie is gebaseerd op de VGP cyclus van 2023 waarbij enkele wijzigingen in de exploitatie verwerkt zijn. De planuitwerking wordt gekenmerkt door een interactief proces van rekenen en tekenen. Daarbij is het (financieel) uitgangspunt dat een kostenneutraal resultaat overeind blijft.

Planexploitatie : vastgesteld 12 april 2017, omzet: € 1.532.000,-; resultaat: € 25.000,- (voordelig); oplevering: 2020.

Gewijzigd vastgesteld 22 december 2021; omzet € 7.441.000,-; resultaat € 78.000,- (voordelig); oplevering: 2024.

Verwachte oplevering project: 2027

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 40
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	8.069 m2 (minimaal)
Openbare ruimte	3,4 ha
Opp. plangebied	24,6 ha
Ontwikkelaar intern	L. Teunissen
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Begin 2022 is het traject van de aankoop van Plegt Vos afgerond. Vervolgens is zowel een intern als extern (participatie omgeving) proces opgestart om tot een nadere uitwerking van de plannen te komen. Dit proces heeft geresulteerd in een ambitiedocument die medio 2023 afgerond is en vastgesteld door het college. In 2024 zal een wijziging van het omgevingsplan in procedure worden gebracht. Parallel hieraan worden de plannen stedenbouwkundig uitgewerkt en diverse onderzoeken uitgevoerd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	3.047.000	3.047.000	Verkopen	7.441.000	7.158.000
Civil	3.040.000	1.842.000	Overige (bijdragen / huur)	53.000	57.000
Plankosten incl. VTU	1.336.000	2.211.000			
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	98.000	133.000			
Totale kosten	7.521.000	7.233.000	Totale opbrengsten	7.494.000	7.215.000
Gerealiseerd tot datum	4.535.000	4.738.000	Gerealiseerd tot datum	1.114.000	1.118.000
Gerealiseerd in periode	2.544.000	203.000	Gerealiseerd in periode	459.000	4.000
Nog te realiseren	2.986.000	2.495.000	Nog te realiseren	6.380.000	6.097.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 29.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 19.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 17.000,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De kosten- en opbrengstenramingen zijn geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten. De plankosten zijn met name toegenomen vanwege de langere doorlooptijd en door de actualisering van de raming van de interne- en externe plankosten. De civieltechnische kostenraming is ook herzien op basis van de meest recente ontwikkelingen, ontwerpen en programma's. Door deze nieuwe inzichten is de verwachting dat de kosten (significant) lager zullen uitvallen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen	5 stuks	0 stuks	0 stuks
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Toelichting uitgifte cijfers

De planvorming (omgevingsplan 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 omgevingsplan. De diverse aantallen zijn verschoven naar 2025 en 2026. Het afgelopen jaar is niets verkocht. Voor 2024 staan geen (grond)verkoop gepland. Na 2024 wordt eerst ingezet op de verkoop van enkele percelen zonder dat de functie gewijzigd wordt. Denk daarbij aan enkele weilanden en een bosperceel. In 2027 moet het beoogde programma (woningbouw en bedrijvigheid) verkocht worden.

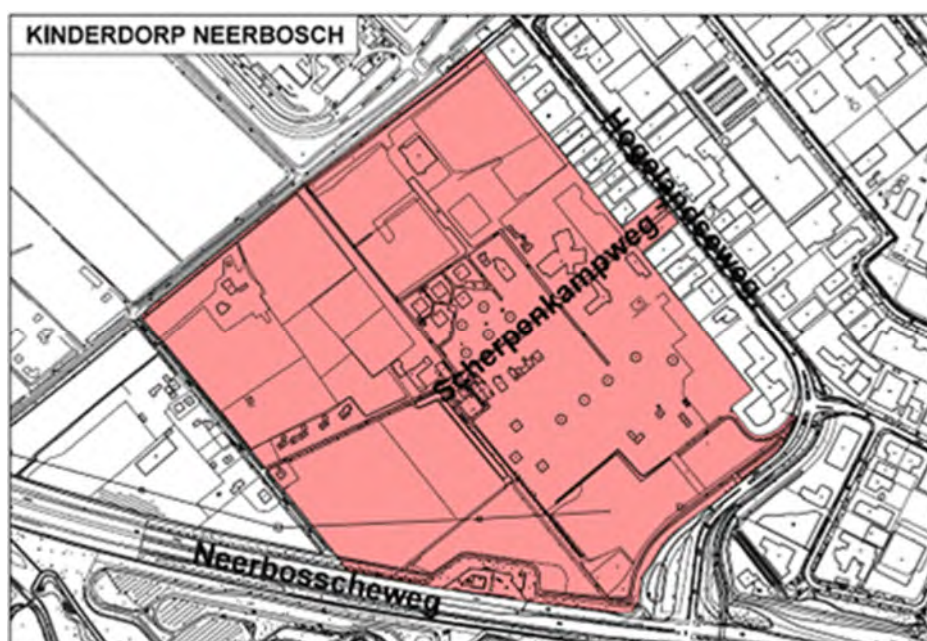
5. Risico(beheersing)

De voorbereiding en vaststelling van het beoogde omgevingsplan 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 komende tijd worden onderzoeken uitgevoerd om definitieve hindercontouren te bepalen. 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.

6. Beslispunten

Geen.

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 zijn verkocht.

De resterende kavel waar maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd wordt verkocht aan particulieren die gezamenlijk gaan bouwen (CPO). Het vigerende 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 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 12 woningen
Parkeren	Deels openbaar en deels op eigen terrein
Openbare ruimte	1.795 m2
Opp. plangebied	9.500 m2
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar is onderzocht of de locatie geschikt is voor collectief opdrachtgeverschap. Na een korte marktverkenning zijn er diverse partijen die zich in potentie graag willen vestigen op deze locatie. Via een uitvraag worden partijen uitgenodigd om dit verder kenbaar te maken. Begin 2024 zal er na een eventuele loting begonnen worden aan de architectonische uitwerking van het plan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	887.000	887.000	Verkopen	2.440.000	860.000
Bouw- en woonrijpmaken	1.183.000	959.000	Opbrengst verkopen	1.044.000	1.044.000
Plankosten	727.000	727.000			
Rente en kostenstijging	60.000	38.000			
Totale kosten	2.857.000	2.611.000	Totale opbrengsten	3.484.000	1.904.000
Gerealiseerd tot datum	1.496.000	1.565.000	Gerealiseerd tot datum	1.044.000	1.044.000
Gerealiseerd in periode	71.000	69.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	1.361.000	1.046.000	Nog te realiseren	2.440.000	860.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 627.000,- voordelig*

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 707.000,- nadelig**

*Van dit resultaat is eind 2019 € 45.000,- en eind 2021 € 45.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd en in 2023 is het totale bedrag van € 90.000 van deze tussentijdse winstneming teruggeboekt.

** Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 680.219,- ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Een veel lagere opbrengstprognose op basis van een externe taxatie, bijstelling van de kosten Bouw- en woonrijpmaken en een gewijzigde parameter kostenstijging geven per saldo een verslechtering van het resultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Uitgegeven in 2023	Uitgifte in 2024
Woningen	0 stuks	12 stuks

5. Risico(beheersing)

Kosten archeologie/vervuiling grond en opbrengstwaarde grond.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 680.219,- ter dekking van het tekort.

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, omzet: € 114.000,-; resultaat: € 0- (neutraal), oorspronkelijke oplevering '20

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	45 woningen/wooneenheden (appartementen)
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	Ca. 4.669 m ²
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Klok Groep Bouw & Ontwikkeling BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De ontwikkelaar/eigenaar heeft in 2022 een start gemaakt met de bouw op het braakliggende terrein. De bouw van de woningen is gereed en de woningen zijn in 2023 opgeleverd. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Plankosten incl. VTU	154.000	154.000	Bijdrage ontwikkelaar	137.000	137.000
Overige	0	0	Overige	17.000	17.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	154.000	154.000	Totale opbrengsten	154.000	154.000
Gerealiseerd tot datum	142.000	148.000	Gerealiseerd tot datum	154.000	154.000
Gerealiseerd in periode	25.000	6.000	Gerealiseerd in periode	104.000	0
Nog te realiseren	12.000	6.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing. Het project wordt afgesloten.

Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. Het project wordt afgesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

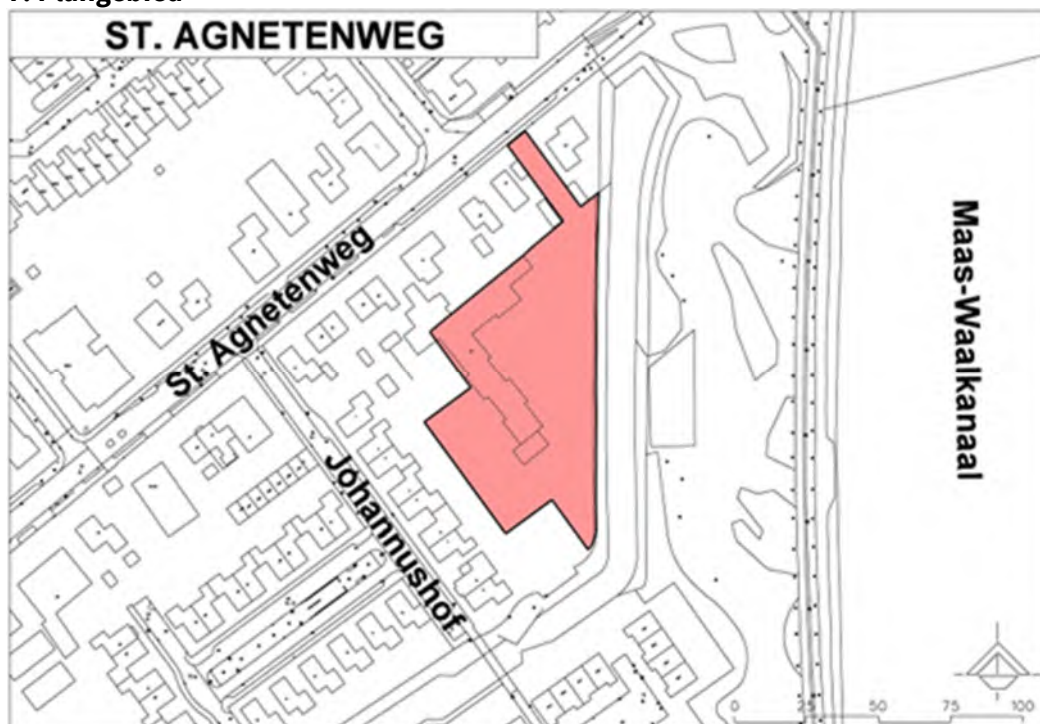
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

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 2024

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. De initiatiefnemer heeft hierover met de buurt gesproken.

Er is sprake van een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure nodig welke in 2023 onder de nieuwe Omgevingswet zal worden opgepakt. De initiatiefnemer gaat binnenkort opnieuw met de buurt in gesprek over het nieuwe plan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
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	53.000	60.000	Gerealiseerd tot datum	58.000	58.000
Gerealiseerd in periode	4.000	7.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	109.000	102.000	Nog te realiseren	104.000	104.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

De noodzakelijke planologische procedure wordt onder de nieuwe Omgevingswet opgepakt. Omdat dit een nieuw instrument is, vraagt dat wellicht meer tijd.

6. Beslipunten

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 2024

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

Het bestemmingsplan ten behoeve van de botenloods RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op terrein Oosterhoutsedijk 3 is in september 2023 in procedure gebracht. Vaststelling door de raad zal in Q1 2024 plaatsvinden. Hierna kan de laatste exploitatietermijn worden afgerekend en de exploitatie worden afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Plankosten incl. VTU	119.000	120.000	Bijdrage ontwikkelaar	120.000	120.000
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	1.000	0			
Totale kosten	120.000	120.000	Totale opbrengsten	120.000	120.000
Gerealiseerd tot datum	24.000	82.000	Gerealiseerd tot datum	60.000	60.000
Gerealiseerd in periode	23.000	58.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	96.000	38.000	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

Het bestemmingsplan is in november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en begin 2023 onherroepelijk geworden. De noodzakelijke bodemsanering (onder archeologische- en NGE-begeleiding) is afgerond en de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden. De bouw is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	0	0	Verkopen	1.000.000	1.000.000
Bouw- & woonrijpmaken	628.000	379.000	Bijdrage ontwikkelaar	250.000	250.000
Plankosten incl. VTU	372.000	400.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	44.0000
Rente en kostenstijging	10.000	-13.000			
Totale kosten	1.010.000	766.000	Totale opbrengsten	1.250.000	1.294.000
Gerealiseerd tot datum	243.000	639.000	Gerealiseerd tot datum	99.000	1.294.000
Gerealiseerd in periode	78.000	396.000	Gerealiseerd in periode	1.000	1.195.000
Nog te realiseren	767.000	127.000	Nog te realiseren	1.151.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 240.000,- voordelig*

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 528.000,- voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2023 € 441.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Het resultaat is sterk verbeterd (+€ 278.000) doordat een aantal opgevoerde kostenposten niet meer nodig blijken te zijn. Te denken valt aan archeologische onderzoeken alsmede sanering.

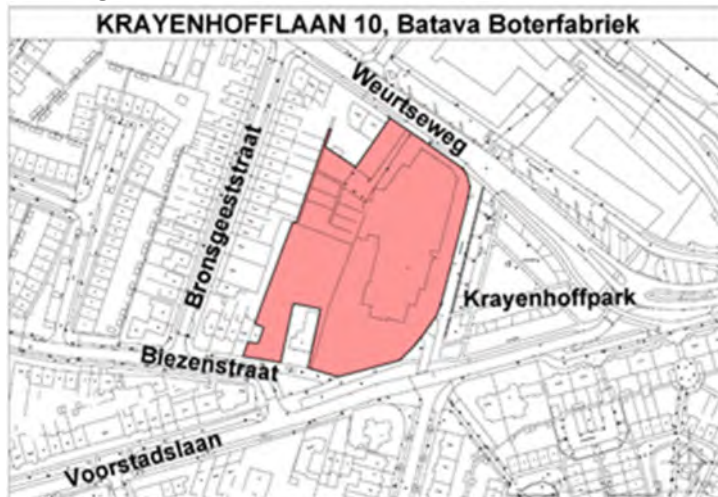
5. Risico(beheersing)

NGE, archeologie en sanering. De sanering is afgerond en er zijn geen belangwekkende archeologische elementen aangetroffen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G155 St Hubertusstraat

1. Kerninformatie

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Alfa Laval in 2016 is Van de Klok Wonen B.V. eigenaar geworden van het terrein met gebouwen, gelegen ten noorden van de Sint Hubertusstraat te Nijmegen, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie M, nummers 5965 en 5967. Klok heeft een plan gemaakt voor de transformatie van dit bedrijfsterrein naar woningbouw. Hierbij is de samenwerking gezocht met de Stichting Talis, die eigendom heeft direct aansluitend aan het terrein van Klok. Het plan voorziet in 165-175 nieuwbouwwoningen, waarvan 60% in de categorie betaalbaar, zoals zorgwoningen in de sociale huur, middeldure huurwoningen en sociale/betaalbare koopwoningen.

Planexploitatie : vastgesteld 16 mei 2023, college besluit nr. 4.19, omzet: € 360.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 165-175 woningen waarvan 60% betaalbaar
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Aangelegd door ontwikkelaar en woonrijp geleverd aan gemeente
Opp. plangebied	34.764 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Van de Klok Wonen B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De gemeente heeft een ambitiesdocument opgesteld voor de transformatie van bedrijventerrein naar woningen. Van de Klok Wonen B.V. is parallel daaraan gestart met participatie en omgevingsdialoog. Een concreet haalbaar plan en een anterieure overeenkomst om dit planologisch mogelijk te maken, is in mei 2023 gerealiseerd. In januari 2024 wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna kan eenieder zienswijzen indienen. De verwachting is dat eind 2023 het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	0	1	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	0	360.000
Plankosten incl. VTU	0	353.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	7.000			
Totale kosten	0	360.000	Totale opbrengsten	0	360.000
Gerealiseerd tot datum	0	151.000	Gerealiseerd tot datum	0	90.000
Gerealiseerd in periode	0	0	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	0	209.000	Nog te realiseren	0	270.000

Prognose eindresultaat per 01-10-2022 Niet van toepassing
Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

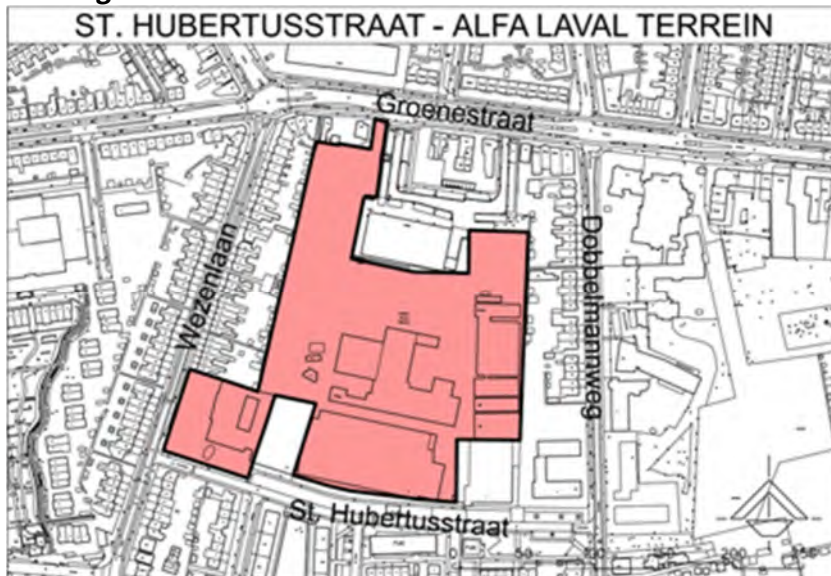
5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd.

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 en de kosten van de reconstructie van het park. Herbouw van de Donjon is inmiddels van de baan waardoor de focus vanaf 2019 is komen te liggen op herinrichting (restauratie) van het park.

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

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2025

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 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 is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Valkhofpark te verhogen door hoge kostenstijgingen. De provincie Gelderland heeft in 2022 voor € 0,5 mln. aan subsidie toegekend voor de restauratie van het park;
- In 2023 is het project vertraagd door complexe (vergunning)procedures. Actuele planning is aanbesteding begin 2024 en start uitvoering restauratie medio 2024.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plan-kosten, Overige en Rente en kostenstijging *	8.139.000	8.139.000	Gemeentelijke bijdrage	5.347.000	5.347.000
			Bijdr muren, evenemen-tenvoorz., kapel & ruïne	1.335.000	1.335.000
			Rijksbijdrage (RCE)	782.000	782.000
			Bijdrage Provincie	500.000	500.000
			Overig	175.000	175.000
Totale kosten	8.139.000	8.139.000	Totale opbrengsten	8.139.000	8.139.000
Gerealiseerd tot datum	642.000	926.000	Gerealiseerd tot datum	1.294.000	1.503.000
Gerealiseerd in periode	484.000	284.000	Gerealiseerd in periode	525.000	209.000
Nog te realiseren	7.497.000	7.213.000	Nog te realiseren	6.845.000	6.636.000

* omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat van het project is gehandhaafd.

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. Plangebiet



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 (voormalig 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 (raadsbesl 67/2020), omzet € 0,5mln; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2022 (oorspr).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	Circa 2.200 m2
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	Stichting Doornroosje

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel 'Realisatie poppodium Merleyn' en is de motie 'De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn' aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en in 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De gemeenteraad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) een erfpachtovereenkomst gesloten over erfpacht locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 (periode van 40 jaar). Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium realiseren. In 2021 is de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 aangekocht. In 2022 en 2023 is het participatieprocesplan uitgevoerd. Op 5 april 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State. De behandeling is nog niet ingepland bij de Raad van State.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	240.000	240.000	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	43.000	38.000	Gemeentelijke bijdrage	500.000	500.000
Plankosten incl. VTU	215.000	221.000	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	2.000	1.000			
Totale kosten	500.000	500.000	Totale opbrengsten	500.000	500.000
Gerealiseerd tot datum	434.000	460.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	67.000	26.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	66.000	40.000	Nog te realiseren	500.000	500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 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 Berendsstraat 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	L. Teunissen
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 bestemming te geven, waarbij de verkoop (via uitgifte in erfpacht) van het seinhuisje is gepland in 2024. De verkoop- en beheerkosten worden (deels) gedekt uit de verwachte verkoopopbrengsten seinhuisje. Deze herontwikkeling is complexer dan eerder werd aangenomen waardoor de plankosten dit jaar naar boven moesten worden bijgesteld. Zo blijkt een planologische aanpassing alsnog nodig alsook enkele onderzoeken. De verkoopwaarde (via erfpacht) is daarbij gelijk gebleven waardoor het project een negatief planresultaat heeft gekregen. De verkoopwaarde (via erfpacht) wordt nu nader onderzocht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	83.000	83.000	Verkopen	250.000	250.000
Bouw- & woonrijpmaken	51.000	51.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	189.000	274.000	Huuropbrengsten		
Overige	0	0	Overige	75.000	74.000
Rente en kostenstijging	2.000	1.000			
Totale kosten	325.000	409.000	Totale opbrengsten	325.000	324.000
Gerealiseerd tot datum	271.000	326.000	Gerealiseerd tot datum	249.000	249.000
Gerealiseerd in periode	14.000	55.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	54.000	83.000	Nog te realiseren	76.000	75.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 85.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor het tekort wordt een voorziening ingesteld van € 83.402,- gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort.

Toelichting verschillen

Het plansaldo is negatief geworden en voor het tekort wordt een voorziening ingesteld. De post plankosten moest fors naar boven worden bijgesteld door de complexere voorbereiding- en verkoopprocedure van het seinhuisje.

5. Risico(beheersing)

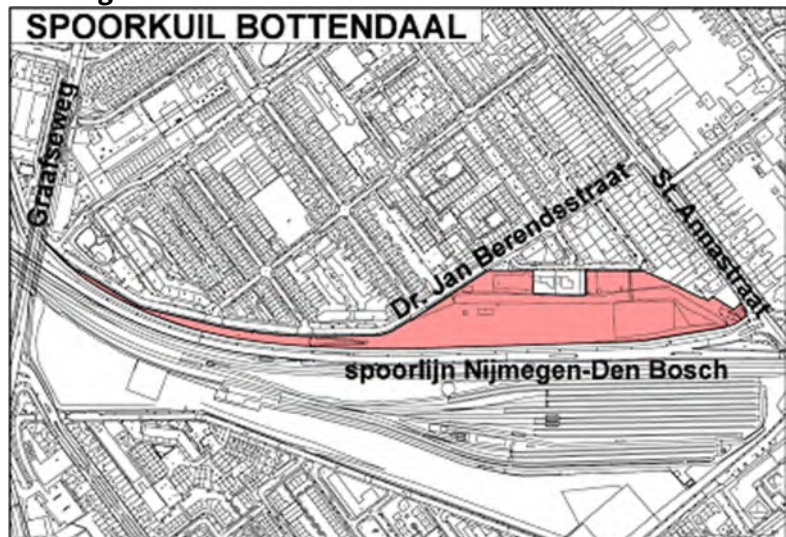
Risico's: verkoop seinhuisje levert minder op.

Beheersmaatregel: voorzichtige verkoopopbrengst en voorbereiden verkooptraject inclusief taxatie.

6. Beslipunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 83.402,- ter dekking van het tekort.

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 2021 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden de herinrichting van de Kop Burchtstraat. Het project is in 2022 afgerond. Omdat de uitvoeringskosten uiteindelijk iets lager uitvallen zijn de gemeentelijke middelen naar beneden bijgesteld. De verantwoording van de provinciale subsidie is in 2022 uitgevoerd en afgerond. Het eerder verwijderde kunstwerk Tordoir (vanaf plein Kelfkensbos) is inmiddels herplaatst naar Van Apelterenweg. Het project wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	0	0	Gemeentelijke bijdr. (inv.)	700.000	650.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.276.000	1.222.000	Bijdragen diverse progr.	215.000	215.000
Plankosten incl. VTU	263.000	269.000	Provinciale subsidie	623.000	623.000
Rente en kostenstijging	2.000	0	Overige opbrengsten	3.000	3.000
Totale kosten	1.541.000	1.491.000	Totale opbrengsten	1.541.000	1.491.000
Gerealiseerd tot datum	1.508.000	1.506.000	Gerealiseerd tot datum	991.000	991.000
Gerealiseerd in periode	1.243.000	-2.000	Gerealiseerd in periode	178.000	0
Nog te realiseren	1.892.000	-15.000	Nog te realiseren	898.000	500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat kon worden gehandhaafd. Het project wordt gesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen/eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

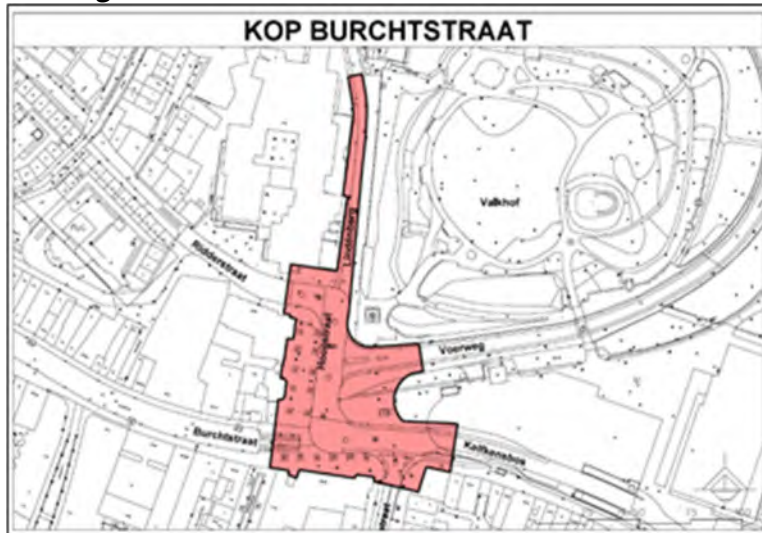
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Terugboeken van € 100.000 van het investeringskrediet Herinrichting Hoogstraat (I003412) naar het krediet Uitvoering Valkhofkwartier(K000301)

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 (huidige) planexploitatie: 31 december 2024

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, het hoogste punt is in 2023 bereikt en het gebouw zal naar verwachting in 2024 worden opgeleverd. De inrichting van de direct omliggende openbare ruimte is in 2023 voorbereid en zal na de bouw plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Plankosten	258.0000	259.000	Bijdrage ontwikkelaar	260.000	260.000
Rente en kostenstijging	2.000	1.000			
Totale kosten	260.000	260.000	Totale opbrengsten	260.000	260.000
Gerealiseerd tot datum	145.000	167.000	Gerealiseerd tot datum	260.000	260.000
Gerealiseerd in periode	11.000	22.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	115.000	93.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 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.

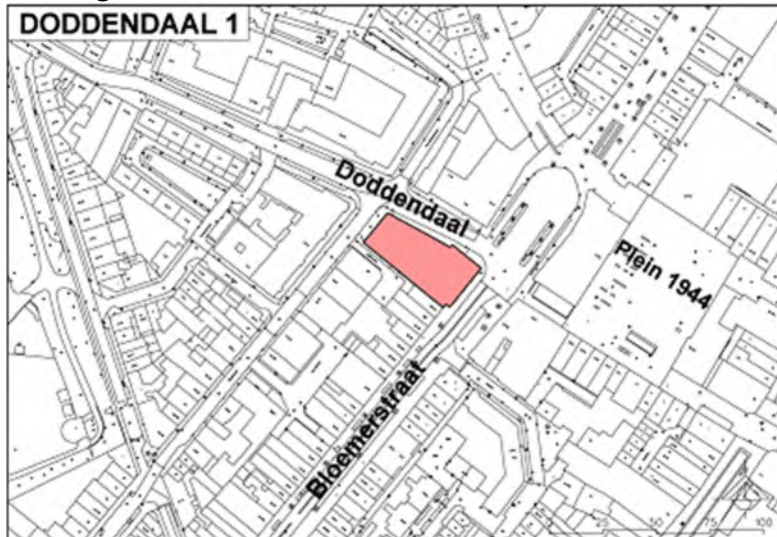
5. Risico(beheersing)

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	
Won/pp/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

In 2021 zijn voor Kelfkensbos de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt en werd een voorlopige kostenraming gemaakt. Met investeringskredieten van in totaal € 4,9 mln. werd het project financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. Ten behoeve van het verhelpen van de lekkage van het dak van parkeergarage Kelfkensbos is eerder een investeringskrediet beschikbaar gesteld dat in 2022 is toegevoegd aan de planexploitatie G259 Kelfkensbos. Verwachting is dat het project in 2024 wordt aanbesteed en eind 2024 wordt gestart met de uitvoering. Gebruiksgerede oplevering zomer 2025. Planning is afhankelijk van verbouwing Valkhofmuseum.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plankosten, Overige en Rente en Kostenstijging *	7.424.000	7.424.000	Gemeentelijke bijdragen (investeringskredieten)	7.390.000	7.390.000
			Overige opbrengsten	34.000	34.000
Totale kosten	7.424.000	7.424.000	Totale opbrengsten	7.424.000	7.424.000
Gerealiseerd tot datum	60.000	164.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	60.000	103.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	7.364.000	7.260.000	Nog te realiseren	7.424.000	7.424.000

* omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2024	€	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)

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

6. Beslispunten

Geen.

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

Het bestemmingsplan is in 2023 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De aanvraag omgevingsvergunning wordt eind 2023 of begin 2024 verwacht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Plankosten	417.000	429.000	Bijdrage ontwikkelaar	437.000	437.000
Rente en kostenstijging	20.000	8.000			
Totale kosten	437.000	437.000	Totale opbrengsten	437.000	437.000
Gerealiseerd tot datum	0	190.000	Gerealiseerd tot datum	0	256.000
Gerealiseerd in periode	0	49.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	437.000	247.000	Nog te realiseren	437.000	181.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 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.

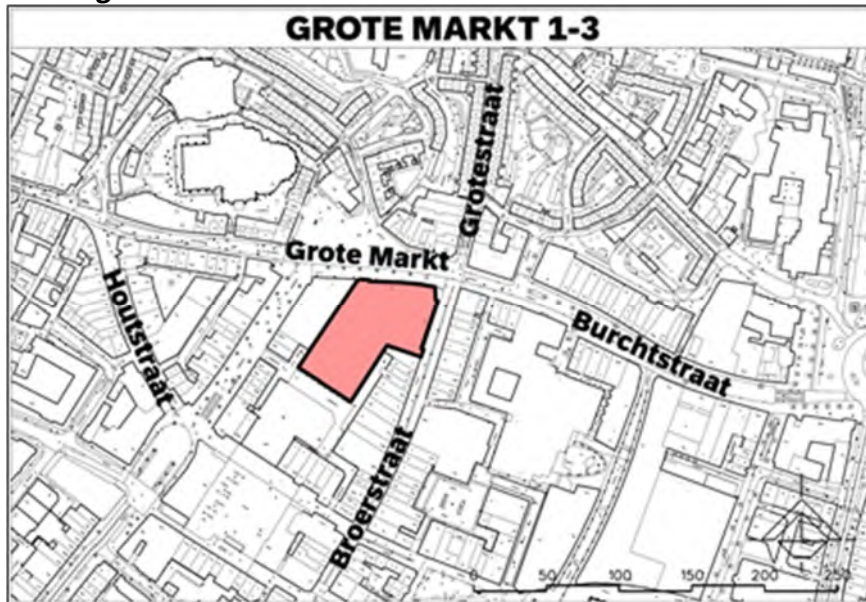
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G208-G250 Stationsgebied

1. Kerninformatie

Het project bestaat uit de volgende vier ruimtelijke deelgebieden met ieder zijn eigen afzonderlijke deelexploitaties (zie plankaart aan eind van deze rapportage). Daarnaast hanteren we nog een deelgebied algemeen. De deelgebieden zijn:

- 1) PHS (Programma Hoogfrequent Spoorvervoer) (G226, G250)
- 2) Centrumkwartier (vastgoedontwikkelingen) (G215, G217, G219, G225)
- 3) Centrumzijde, infra en openbare ruimte (G224)
- 4) Westerkwartier (G208, G209, G228, G229, G235, G236, G237)
- 5) Algemeen (G246)

Het Stationsgebied met een totaal oppervlakte van circa 16,9 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 2024-2030 door publieke en private partijen circa € 900 miljoen worden geïnvesteerd. We spreken bij het stationsgebied van een gebiedsexploitatie. Hierin zitten zowel planexploitaties (zoals Duet/Hezelpoort) als investeringsprojecten (zoals reconstructie van de vijfknop).

Planexploitatie vastgesteld: Oorspronkelijk vastgesteld 24 november 2021

Afsluiting gebiedsexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

In de onderstaande tabel is het totale programma van het vastgoed binnen de gebiedsexploitatie stationsgebied van zowel de gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld Duet bij de Hezelpoort) als de ontwikkeling van derden (bijvoorbeeld Metterswane) opgenomen:

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkelingen derden	Totaal	Verschillen met vorige VGP
woningbouw		818	762	1580	168
Sociaal/goedkope huur	st	312	166	478	28
Middelduur huur	st	144	223	367	56
Betaalbare koop	st	63	0	63	2
Duur koop/vrije sector	st	299	373	672	82
Niet-woningbouw		13.123	11.631	24.754	-6.079
Kantoren	m ² bvo	1.800	2.150	3.950	-3.858
Winkels/horeca	m ² bvo	3.323	2.481	5.804	-73
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	8.000	7.000	15.000	-2.148
Parkeren (gebouwde voorziening)	st	825	312	1.137	-47

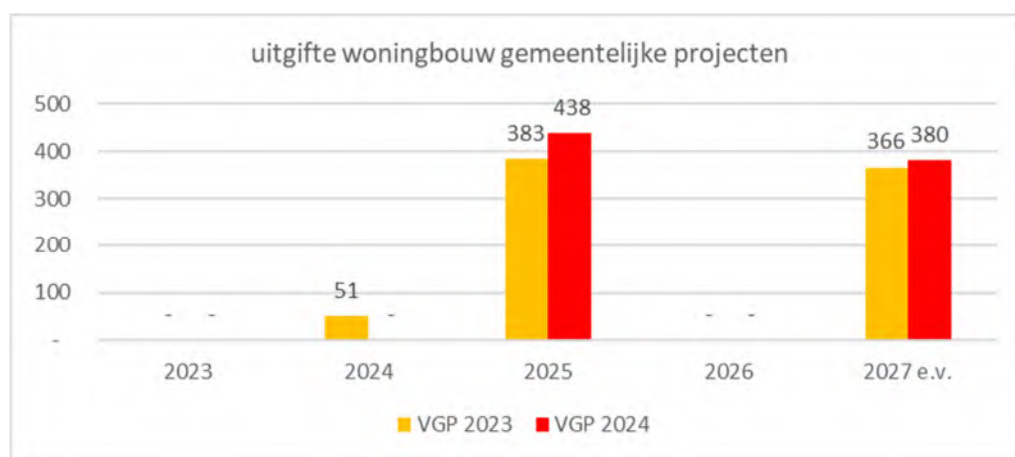
Het Stationsgebied kent 908 betaalbare woningen, dit betekent een aandeel van circa 58%. Omdat de overeenkomsten van sommige ontwikkelingen (zoals Metterswane) al lang geleden afgesloten zijn, wijkt dit percentage af van het huidige beleid van 2/3 betaalbaar. De verschillen ten opzichte van het vorige VGP komen door een bijstelling van het programma van de locatie voormalige UWV (gemeenteraad 27 september 2023). Ook is het programma van Metterswane geactualiseerd op basis van de definitieve omgevingsvergunning.

Programma	
Woningen	1.580 (zowel gemeentelijke ontwikkelingen als ontwikkelingen van derden)
Parkeren	1.137 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Hezelpoort)
Niet woningbouw	24.757 m2 bvo
Opp. plangebied	Circa 16.9 ha (exclusief PHS)
Ontwikkelaar intern	P.A. 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	st	383	55	195	185
Sociaal/goedkope huur	st	130	55	66	61
Middelduur huur	st	81		31	32
Betaalbare koop	st			32	31
Duur koop/vrije sector	st	172		66	61
niet woningbouw	m ² bvo	1.190	683	9.250	2.000
Kantoren	m ² bvo	-	-	1.000	800
Winkels/horeca	m ² bvo	1.190	683	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 één project zien we een vertraging ten opzichte van de VGP 2023. Uitgifte van de voormalige UWV vindt niet plaats in 2024 maar in 2025.



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 aanbesteding Westentree en PHS;
- Contract en aanbesteding BRM en sanering Westentree;
- Plan voorbereiden verplaatsen fietsenstalling Westentree;
- Definitief bestemmingsplan Vijfknoop en start uitvoering;

- Koop- realisatieovereenkomst en vaststelling definitief bestemmingsplan voor ontwikkeling UWV locatie;
- Oplevering derde Tussenrapportage Stationsgebied;
- Faciliterend grondbeleid: begeleiding marktpartijen bij vastgoed ontwikkelingen centrumkwartier, zoals locaties voormalige UWV, voormalige Chinees restaurant (Woo locatie) aan de VSM singel, Randstad/Talis locatie Keizer Karelplein;
- Start uitvoering Metterswane;
- Onderhandeling met het RVOB over de aankoop Belastingkantoor;
- Studies Value Engineering Centrumzijde in het kader van het BO MIRT;
- Definitief ontwerp stationsplein Westentree;
- Inrichten interne en externe bestuurlijke besluitvorming;
- Vaststellen zienswijzen en vrijgave bestemmingsplan Kauwstraat/Eerste Oude Heselaan (Vijfknoop);
- Projectplan backbone Warmtenet;
- Opstellen gebiedsvisie.

Belangrijke volgende mijlpalen zijn:

A Gebiedsbreed

- | | |
|--|---------|
| • Vaststellen gebiedsvisie Stationsgebied | Q2 2024 |
| • Locatiestudie bouwhub in het kader van BLVC | Q1 2024 |
| • Opstellen Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied (uitvoering gebiedsvisie) | Q3 2024 |

B Westerkwartier

- | | |
|--|---------|
| • Intentie overeenkomst P&R Vissers locatie met NS | Q1 2024 |
| • Ambitiedocument P&R locatie | Q2 2024 |
| • Projectplan snelfietsroute Koninginnelaan | Q1 2024 |
| • Projectplan groene corridor | Q1 2024 |
| • Sloop voormalige UWV | Q2 2024 |
| • Opstellen voorlopig ontwerp Duet en start bouwrijp maken door gemeente | 2024 |

C Centrumzijde

- | | |
|---|------------|
| • Notitie voorkeursalternatief | Medio 2024 |
| • Voorkeursbeslissing | Q3 2024 |
| • Vaststellen inkoop- en contracteringsstrategie | medio 2024 |
| • Voorstel projectaanpak vanaf verkenningsfase t/m realisatie | medio 2024 |
| • Vaststellen Bestuursovereenkomst Centrumzijde BO MIRT | Q3 2024 |

D Centrumkwartier

- | | |
|--|---------|
| • Aankoop voormalig belastingkantoor | Q1 2024 |
| • Vaststellen ambitiedocument en opstellen ambitiedocument Woo-locatie aan de Van Schaeck Mathonsingel | Q2 2024 |
| • Vaststellen ambitiedocument Talis locatie Van Schaeck Mathonsingel | Q2 2024 |
| • Afsluiten alomte op de anterieure overeenkomst Metterswane/KWP | Q1 2024 |
| • Voeren gesprekken over verwerven politiekantoor/Stieltjesstraat | 2024 |

Daarnaast wordt er gewerkt aan deelgebieden die (nog) geen onderdeel zijn van de gebiedsexploitatie Stationsgebied maar dat mogelijk wel worden in de toekomst. Of die op een andere plek financieel worden verantwoord zoals de Schouwburg of de Pio Randstad/Talis.

Toekomstige scope uitbreiding

Op dit moment werken we aan een gebiedsvisie voor het gehele stationsgebied. Mogelijk wordt de scope van het project in de toekomst uitgebreid naar aanleiding van de nog vast te stellen gebiedsvisie Stationsgebied. Ook kan de succesvolle subsidieaanvraag bij BZK resulteren in een uitbreiding van de scope. Een deel van de subsidie gaat over nieuwe ontwikkelingen die nog geen onderdeel zijn van de scope van de gebiedsexploitatie. Denk hierbij aan

een voetgangerspassage bij de Hezelpoort en herinrichting van het Keizer Karelplein. Deze ontwikkelingen zullen meegenomen worden in de visie. Deze visie vormt de basis voor eventuele besluitvorming om deelgebieden toe te voegen. Dit zal in een aantal gevallen resulteren in een extra investeringslast (cofinanciering) voor de gemeente. Na vaststelling worden deze deelgebieden toegevoegd aan de gebiedsexploitatie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	VGP 2023	VGP 2024		VGP 2023	VGP 2024
	per 1-10-2022	per 1-10-2023		per 1-10-2022	per 1-10-2023
Verwerving	14.268.000	14.379.000	Woningbouw	9.610.000	9.138.000
Bouw- en woonrijpmaken	169.556.000	178.412.000	Niet-woningbouw	3.499.000	3.062.000
Plankosten	39.727.000	45.872.000	Overige opbrengsten	142.786.000	151.077.000
Overige	3.952.000	2.852.000	Investeringskrediet gemeente	61.333.000	67.606.000
Rente en kostenstijging	6.512.000	6.040.000	Opbrengstenstijging	1.438.000	317.000
Totaal geraamd	234.015.000	247.555.000	Totaal geraamd	218.666.000	231.200.000
Gerealiseerd tot datum	19.135.000	25.077.000	Gerealiseerd tot datum	9.836.000	11.174.000
Gerealiseerd in periode		5.942.000	Gerealiseerd in periode		1.338.000
Nog te realiseren	214.880.000	222.478.000	Nog te realiseren	208.830.000	220.026.000

Saldo

Prognose eindresultaat op einddatum 2030	€ 16.354.000	nadelig
Prognose eindresultaat VGP 2023	€ 15.349.000	nadelig
Bijstelling voorziening in Stadsrekening 2022	€ <u>765.000</u>	
Verschil op eindwaarde	€ 1.770.000	nadelig

<i>Extra voorziening op eindwaarde</i>	€ 382.000
<i>Extra krediet op eindwaarde</i>	€ 1.388.000

Het tekort van de gebiedsexploitatie Stationsgebied in de huidige VGP bedraagt € 16,4 mln. op eindwaarde. Daarnaast is er in totaal een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 67,6 mln. (zie kostenpost “investeringsbijdrage gemeente”). In totaal zijn er t/m 1-10-2023 circa € 25,1 mln. aan kosten gemaakt. Dit betreft een toename van circa € 5,9 mln. in 2023. Dit zijn met name planvoorbereidingskosten. De reeds gerealiseerde opbrengsten van € 11,2 mln. zijn met name subsidies. De gebiedsexploitatie kent een looptijd t/m 2030. In totaal kent de gebiedsexploitatie stationsgebied een investeringsomvang van € 248 miljoen.

Verschillen

Ten opzichte van de vorige VGP zijn een aantal besluiten geweest gedurende het jaar welke verwerkt zijn in dit VGP. Het gaat hierbij om de volgende mutaties uit de Stadsbegroting 2024-2027:

- Tijdelijke hulpwarmtecentrale Stationsgebied € 1.000.000
- Eerste fase warmtenet Stationsgebied € 2.000.000
- Bijstelling planontwikkeling voormalige UWV-locatie € 1.100.000 (op basis van behandeling raad september 2023)

Daarnaast is ook een (rendabel) krediet opgenomen voor de parkeergarage Hezelpoort/Duet. Dit naar aanleiding van de gunning en het sluiten van de realisatieovereenkomst met Van Wonen. Het totale investeringskrediet ten opzichte van de vorige VGP neemt daarmee toe met € 6,3 mln.

Naast deze mutaties op basis van eerdere besluitvorming kent de actualisatie van de exploitaties in dit VGP een nadeel van circa € 1,8 mln. Deze wordt met name veroorzaakt door hogere planontwikkelingskosten dan voorzien. Het gaat hierbij om de volgende onvoorziene kosten;

- Gebiedsvisie (circa € 0,9 mln. extra); deze kosten zijn niet eerder geraamd omdat pas later duidelijk is geworden dat de huidige ontwikkelingsvisie Nijmegen Centraal (2012) onvoldoende aansluit bij de huidige scope en samenhangende opgaven in het stationsgebied. Daar komt bij dat besloten is dat deze beleidskosten ten laste komen van de gebiedsexploitatie.
- Projectlocatie (circa € 0,4 mln. extra); eerder was huisvesting van de projectorganisatie in het stationsgebied voorzien in het voormalige belastingkantoor. Hier waren geen huurkosten aan verbonden. Echter nadat deze ruimte werd opgeëist voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en later voor een bredere doelgroep van het COA, moest alternatieve ruimte worden gezocht. Deze is nu gevonden in een vleugel van het Stationsgebouw dat verhuurd wordt door de NS. Deze huisvestingskosten voor de projectorganisatie op locatie in het gebied zijn eerder niet geraamd.

Naast de bovenstaande (incidentele) punten zien we dat planontwikkelingskosten over de hele linie hoger zijn dan geraamd bij het opstellen van de gebiedsexploitatie (2021). Dit resulteert in hogere kosten in 2023. Deze zijn verwerkt in dit VGP. Maar ook voor de komende jaren verwachten we hogere kosten zoals al aangekondigd in de tussenrapportages. Dit kent meerder redenen, denk bijvoorbeeld aan:

- Arbeidsintensieve participatie, mede door nieuw beleid;
- Hoge voorbereidingskosten in sterk stedelijk gebied;
- Raakvlakken en projectbeheersing managen;
- Meer management op uitvoering en beheer tijdelijke maatregelen;
- Beleid en visie wordt ontwikkeld tijdens de voorbereidingsfase.

Er wordt nu geïnventariseerd welk effect deze combinatie van factoren heeft op het totale plankostenbudget. Het voornemen is om in 2024 een gewijzigde gebiedsexploitatie aan de raad voor te leggen met daarbij een onderbouwing van de reële plankosten. In dit VGP is vooruitlopend een risico opgenomen voor de plankosten. In de volgende tabel staat een verdere onderbouwing van de mutaties per deelproject. Binnen de deelprojecten maken we onderscheid tussen planexploitaties en investeringsprojecten, samen vormen zij de gebiedsexploitatie Stationsgebied. Een planexploitatie is bijvoorbeeld de ontwikkeling Hezelpoort/Duet. Investeringsprojecten zijn bijvoorbeeld de Westentree of de openbare ruimte aan de centrumzijde van het station. De mutaties van deze infraprojecten staan in de laatste kolom “infra”. 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. Het resultaat kent geen wijziging ten opzichten van het vorige VGP.

Overzicht verschillen per deelproject (eindwaarde)

	VGP 2023	1-10-2023	Verschil	tussentijdse besluitvorming		restant verschil	
				voorziening	krediet	planexpl.	infra
1) PHS							
G250 PHS Progr.Hoogfr.Spoor	976.000	976.000	-			-	
G226 SW entree Westzijde BOK	-	-	-		-		-
2) Centrumkwartier (vastgoed)							
G215 Stationsplein 13, Metterswane	-	47.000	47.000	-1.000	-	48.000	
G217 VSM Singel (Woo)	-	-	-	-10.000		10.000	
G219 Stieltjesstraat 2, belastingkantoor	2.059.000	2.551.000	492.000	492.000		-	
G225 Verbindingsweg	-	72.000	72.000		-		72.000
3) Infra en openbare ruimte centrumzijde							
G224 bustation, stationsgebouw en -plein, ondergrondse fietsstalling, verdiepte fietsroute	-	-	-				-
4) Westerkwartier							
G208 Herontwikkeling Hezelpoort/Duet	8.180.000	6.395.000	-1.785.000	-1.890.000		105.000	
G209 Hezelpoort/Duet parkeergarage	-	2.173.000	2.173.000		2.173.000		-
G228 Infra west	-	-	-		-		-
G229 Groene corridor Zuid	-	78.000	78.000		-		78.000
G235 Fresiastraat/Konninginnelaan vml UWV	360.000	360.000	-			-	
G236 gemeentekavel Fresiastraat	134.000	171.000	37.000	37.000		-	
G237 Visser en P&R	3.640.000	4.466.000	826.000	607.000		219.000	
5) G246 Algemeen	-	5.338.000	5.338.000		4.100.000		1.238.000
Totaal eindwaarde	15.349.000	22.626.710	7.278.000	-765.000	6.273.000	382.000	1.388.000
Totaal NCW 1-1-2024	13.362.000	19.698.000	6.336.000	-666.000		333.000	

Er zijn twee deelgebieden waarbij het resultaat hetzelfde blijft maar waarvan de kosten en opbrengsten substantieel toenemen:

- Infra west (vijfknoop e.o.); de kosten nemen toe met circa € 2,0 mln. Oorzaken zijn hogere plankosten en hogere kosten bouw- en woonrijp maken. Hier staat een extra bijdrage van de provincie en van stadsbeheer tegenover;
- Westentree; de opbrengsten nemen toe met circa € 2,8 mln. door een hogere subsidie van BZK. Uit de definitieve aanvraag blijkt een fiscaal voordeel en gunstige indexatie. Het resultaat van de tender past binnen de financiële kaders en is verwerkt in dit VGP. Het krediet van circa € 13,6 mln. op eindwaarde blijft ongewijzigd.

De grootste mutatie van het aanvullende tekort van € 1,8 mln. zit in deelgebied algemeen. Dit zijn de extra kosten voor de visie en de projectlocatie. De totale mutatie van alle infra projecten bedraagt circa € 1,4 mln. Het bestaande krediet wordt hiermee opgehoogd. Dit zal opgenomen worden in het komende koersdocument. De mutatie op de planexploitaties bedraagt € 382.000 op eindwaarde en € 333.000 op prijspeil 1-1-2024 (netto contant). De bestaande voorziening wordt met het laatste bedrag opgehoogd. Deze mutaties worden veroorzaakt door een bijstelling van de planontwikkelingskosten.

Tussen het afgelopen VGP en de actualisatie van het huidige VGP hebben een aantal mutaties plaatsgevonden in de Stadsrekening 2022 en de Stadsbegroting 2024-2027. Hierin zijn respectievelijk de voorziening en investeringskrediet al mee aangepast.

Overige opbrengsten

De post “overige opbrengsten” is omvangrijk en bedraagt circa € 151,1 mln. Het gaat met name om toegekende subsidies zoals BO-Mirt middelen (2020), WoningBouw Impuls (WBI, 2020) en Versnellingsmiddelen vanuit BZK (2022). Ten opzichte van vorig jaar is er een toename van circa € 8,4 mln. door met name extra subsidie inkomsten.

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 2020 Provincie	€	35.000.000	} = 88 mln + 20,5 mln gemeente = 108 mln
BO Mirt 2020 I&W	€	43.000.000	
BO Mirt 2020 NS	€	10.000.000	
Entree westzijde I&W (fietsparkeren)	€	4.708.000	
Westentree Provincie	€	6.000.000	
Nog te verwachte subsidies	€	6.472.000	
Diversen	€	15.683.000	
BZK Versnellingsmiddelen (2022)	€	20.870.000	
BZK Gebiedsbudget (2023)	€	1.550.000	
Provincie; fietsstraat en vijfknop (2023)	€	1.294.000	
	€	151.077.000	

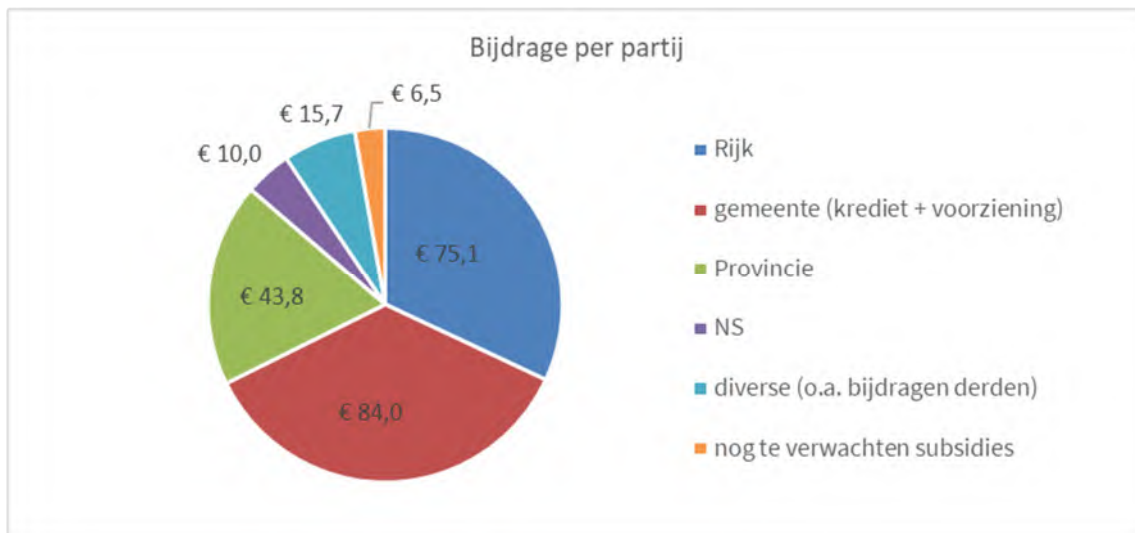
Gemeentelijke dekkingsmiddelen

In totaal is er de afgelopen jaren circa € 67,7 mln. aan gemeentelijke dekkingsmiddelen ingerekend. Een overzicht staat in de volgende tabel. In de Begroting 2024-2027 zijn een viertal investeringen toegevoegd. Deze zijn al eerder toegelicht en zijn meegenomen in de actualisatie van het VGP.

Gemeentelijke kredieten		
Resterend bedrag krediet stationsplein	€	2.174.000 Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	2.500.000 Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	3.000.000 Zomernota 2017
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
Omzetten voorziening naar krediet	€	12.700.000 Stadsrekening 2021
Westentree voorkeursvariant	€	6.500.000 Stadsbegroting 2023 - 2026
Kostenstijging 2022	€	6.532.000 Stadsbegroting 2023 - 2026
Bijstelling diverse kredieten	€	380.000 VGP 2023, verwerkt in Stadsbegroting 2024
Parkeergarage Hezelpoort/Duet	€	14.270.000 Stadsbegroting 2024 - 2027
Actualisatie grex UWV	€	1.100.000 Stadsbegroting 2024 - 2027
Tijdelijke hulpwarmtecentrale	€	1.000.000 Stadsbegroting 2024 - 2027
Krediet warmtenet 1e fase	€	2.000.000 Stadsbegroting 2024 - 2027
	€	67.606.000

Bijdrage per partij

Verschillende partijen leveren een bijdrage aan de ontwikkeling van het stationsgebied. Als we de bijdrage per partij bekijken dan leveren het Rijk, de provincie en gemeente Nijmegen de grootste bijdrage. De bijdrage van de gemeente bestaat uit zowel het totale investeringskrediet als het tekort van de gebiedsexploitatie in dit VGP (op eindwaarde).



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. Ook in 2023 hebben we een aantal subsidietoezeggingen gekregen. Voor € 1,5 mln. hebben deze betrekking op kosten die al reeds in de gebiedsexploitatie zijn opgenomen. De totale subsidieverwachting is daardoor afgenomen naar € 6,5 mln. In de risicoanalyse is geanticipeerd op het eventuele niet volledig binnenhalen van deze subsidies.

5. Risico(beheersing)

Onderdeel van de gebiedsexploitatie is de risicoanalyse. Hiervoor is, 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 € 50,0 mln op eindwaarde. Dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Begroting 2024-2027 wordt rekening gehouden met een risicoprofiel van € 48,6 mln op eindwaarde. Op totaalniveau is het risicoprofiel redelijk stabiel maar op onderdelen zijn er wel degelijk mutaties. Zo zorgt de duidelijkheid binnen een aantal projecten tot een kleiner risicoprofiel. We hebben meer duidelijkheid gekregen door de aanbesteding van de Westentree en het sluiten van een koop- realisatieovereenkomst voor de voormalige UWV. Daar staat tegenover dat we een overschrijding verwachten op de plankosten. Hierover is in dit VGP een risico opgenomen.

Als we kijken naar de top 5 risico's dan zijn er een aantal mutaties. Het risico planontwikkelingskosten is nieuw in de top 5. Daarnaast is het verpagingsrisico groter geworden. Dit heeft te maken met knelpunten in de haalbaarheid van start bouw in 2025 voor de UWV-locatie (met name netcongestie) en Duet/Hezelpoort (wijziging programma). Het risico op de parameters wordt lager ingeschat omdat de verwachte opbrengstendaling in 2023 zich niet heeft gemanifesteerd.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

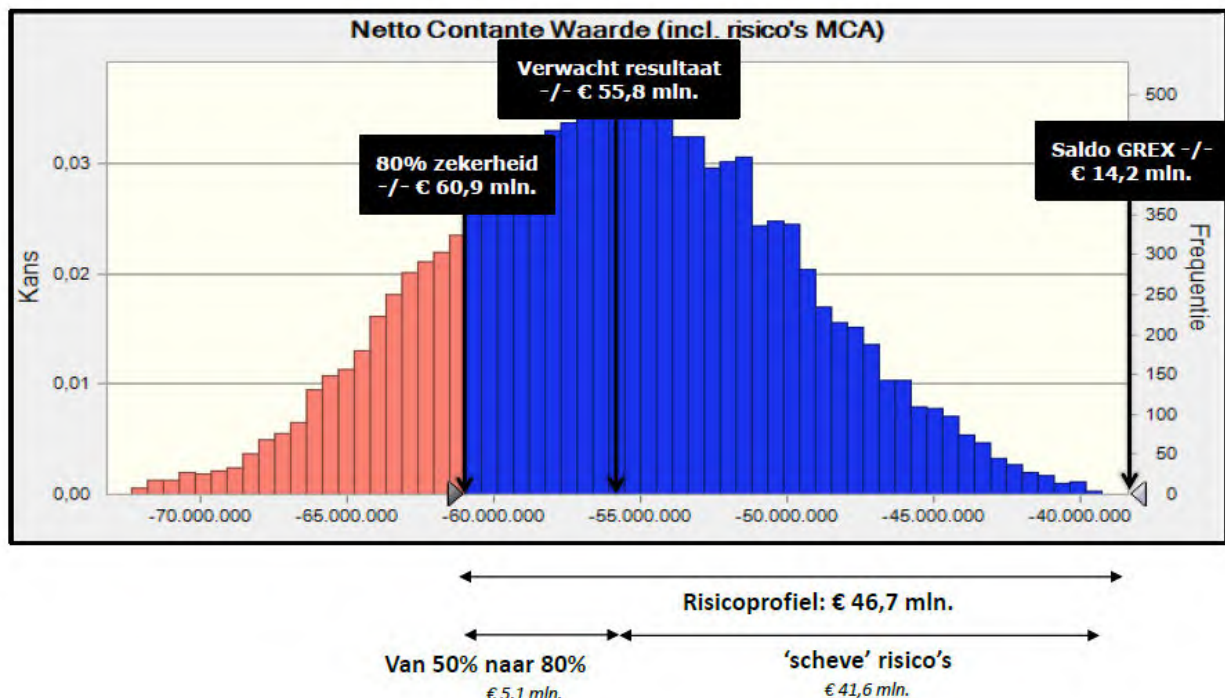
- 1) *(gelijk)* Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT;
- 2) *(hoger)* Verpagings project; het project loopt langer door dan 2030;
- 3) *(hoger)* Planontwikkelingskosten; we zien in 2022 en 2023 dat de planontwikkelingskosten over de hele linie hoger zijn dan geraamd bij het opstellen van de gebiedsexploitatie. Ook voor de komende jaren verwachten we een overschrijding.
- 4) *(lager)* Parameters; onzekerheid door stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten

- 5) (gelijk) Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting. Daarnaast bestaat het risico dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden die gesteld worden bij verstrekte subsidies.

Wij hanteren hierbij de volgende beheersmaatregelen:

1. BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.
2. Vertraging; continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;
3. Plankosten; er wordt nu geïnventariseerd wat een reëel plankostenbudget zou moeten zijn. Het voornemen is om in 2024 een gewijzigde gebiedsexploitatie aan de raad voor te leggen met daarbij een onderbouwing van de reële plankosten. Daarnaast zullen maatregelen genomen worden om de plankosten beter te beheersen.
4. Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
5. Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de gebiedsexploitatie inrichten van een team subsidievererving 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. Daarnaast sturen we actief op het realiseren van het woningbouwprogramma. Een belangrijke voorwaarde bij veel subsidie.

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 dekken. Het totale risicoprofiel wat hierbij hoort is € 46,7 mln op prijspeil heden. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 50,0 mln.

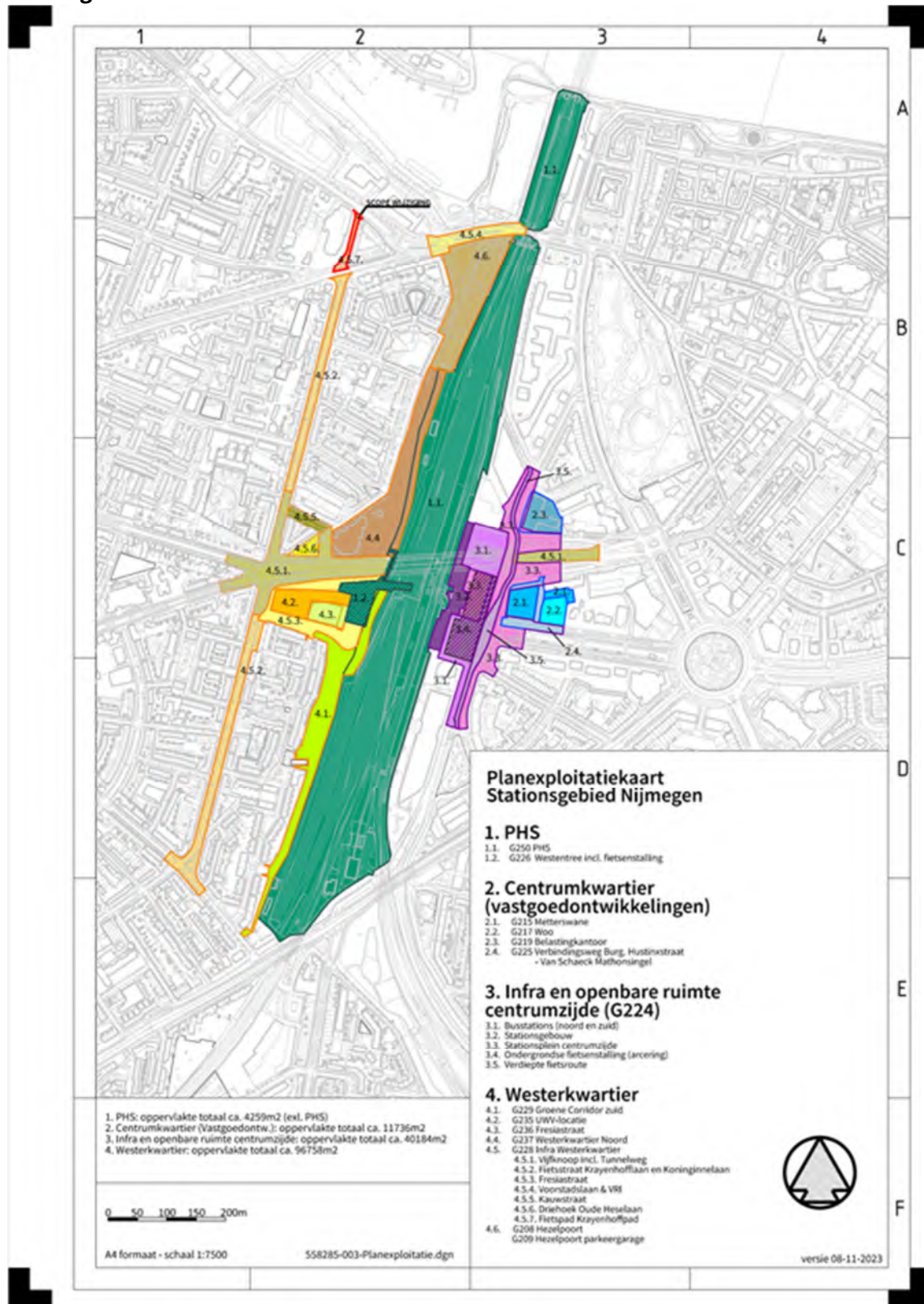


De risico's zijn geïnventariseerd voor zowel de planexploitaties als de investeringsprojecten. In de financiële verantwoording wordt verschillend omgegaan met beide risicoprofielen. Daarom is een uitsplitsing gemaakt voor beide type projecten. Het risicoprofiel van de planexploitaties bedraagt € 30,0 mln. en van de investeringsprojecten bedraagt € 20,0 mln.

6. Beslispunten

Ophogen van het krediet Stationsgebied (K000331) met een bedrag van € 1.389.000 voor de wijzigingen in dit vgp van de investeringsprojecten binnen de gebiedsontwikkeling Stationsgebied.

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 € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Zie ook alle deelexploitaties van de Waalsprong op de volgende pagina's

Ontwikkelaar: W. van Hees

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2023	Prognose
Woningbouw	st	12.720	9.923	699	2.797
Bedrijven	m ²	388.000	103.000	0	285.000
Kantoren	m ²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m ²	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m ²	90.000	67.000	0	23.000

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen

In de Waalsprong is de verwachting dat er in 2023 grond voor 699 kavels uit wordt gegeven. In de jaarschijf 2023 van de grondexploitatie Waalsprong 2023 was het aantal kavels geraamd op 500. Het verschil zit met name in de uitgestelde leveringen van eind 2022 en een aantal grote leveringen in Hof van Holland en de Dijkzone. We merken dat het momenteel lastig is om de productie op peil te houden. 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 wordt bovendien van een uitbreidingsopgave meer een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden alsmede tot een toename van de plankosten. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt het 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. Verder is er ondanks een recente uitspraak (A15) nog steeds veel onzekerheid over stikstof. Ook andere aspecten kunnen leiden tot het bijstellen van plannen: netcongestie, leveringsproblemen bouwmaterialen, sanering Japanse duizendknoop, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.

In 2023 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Vossenpels-Noord, Koudenhoek Noord en Hof van Holland (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2024 slecht circa 120 kavels worden afgezet, omdat de verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar de jaren 2025 en 2026. De verwachting is dat de markt dan weer meer in rust zal zijn. In die jaren ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Na 2026 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. Als de laatste contracten worden geëffectueerd dan zijn de ontwikkelrechten van de betrokken marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC zijn hierin meegenomen.

Gebieden in realisatie

De deelgebieden **Groene Oever (Visveld Noord)**, **Nijland**, **Vossenpels-Zuid**, **Vitens** en **Stelt Noord** zijn afgerond. Ook **Laauwik** is vrijwel volledig afgerond. Daar resteert alleen nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren een noodschool gehuisvest was en de verplaatsing van een tennisclub naar Koudenhoek.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels, uitgifte 2024/2025) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027).

In de Waaijer (**Ontgrondingen**) is de zandwinning gereed, zijn de oevers incl. fietspaden ingericht en zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in **Waaijenstein** en de waterwoningen in de Lentse Plas. Voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Vlek 50**) is eind 2023 een tender uitgeschreven. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Begin 2024 starten we ook een tender voor 30 waterwoningen in de Lentse Plas. Aan de deexploitatie Landschapszone (**Ontgrondingen**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het bestemmingsplan voor **Zuiderveld-West** maakt de realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. Fase 1 en 2 zijn afgerond. In 2023 hebben we de plannen voor fase 3 verder uitgewerkt. Deze fase voorziet in ca. 145 woningen, waarvan 37 woningen in de sociale sector. De verwachting is dat alle gronden dit jaar uitgegeven worden, behalve de 10 vrije kavels.

Het merendeel van het woningbouwprogramma en de school in **Stelt-Zuid** is in 2022 opgeleverd. Verder wordt in 2024 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de **Stelt-Oost**. In dit plangebied zijn uiteindelijk 33 woningen (waarvan 8 appartementen) ontwikkeld. Deze zullen projectmatig worden gerealiseerd. De uitgifte van de grond vindt eind 2023 plaats. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningen. De verkoop hiervan start in 2024.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. Naast de uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt in de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6. Er zijn in 2023 (deelplannen 8 en 10) diverse onderhandelingen geweest welke in 2023 nog tot nieuwe uitgiftecontracten hebben geleid. Deelplan 7 wordt later nog als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt en over het marktdeel van het programma moet nog definitief worden onderhandeld.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier wordt tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing WIC kunnen plaatsvinden.

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. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2, 3 en 4 is verwerkt. Voor het resterende deelplan 1 is de uitwerking gereed. De onderhandeling met de marktpartij, is op enkele uitvoeringsaspecten na, afgerond. De grondopbrengst van deelplan 4, zal op basis van nader gemaakte afspraken, naar verwachting in Q1 van 2024 worden afgerekend. Deelplan 6 is grotendeels opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouwkavels heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden.

In 2021 is het bestemmingsplan **Ressen** onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De gemeente heeft de infrastructuur aangelegd waarna Hornbach in 2022 kon starten met de bouw. De opening heeft medio 2023 plaatsgevonden.

Gebieden in voorbereiding

In het exploitatiegebied **Koudenhoek** is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de definitieve uitwerking en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere c.q. definitieve (prijs-)onderhandeling moeten plaatsvinden. Er worden, mede gezien de planning, twee bestemmingsplannen opgesteld. Het bestemmingsplan voor het programma sport (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen gaat binnenkort in procedure.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Er is, veel later dan verwacht, een zitting bij de raad van State geweest. Het bestemmingsplan dient te worden herzien. Het nieuwe besluit over het bestemmingsplan staat geagendeerd voor de laatste vergadering van de gemeenteraad in 2023 waarna het bestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd. Omdat de door de Raad van State ingebrachte herstelpunten in de aangepaste versie van het bestemmingsplan zijn verwerkt wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 onherroepelijk zal worden al is een nieuwe beroepsprocedures nog niet uit te sluiten. We gaan ondertussen wel door met de noodzakelijke onderzoeken en voorbereidingen voor het bouwrijpmaken ook starten we met de voorbereidingen voor een marktconsultatie. Over de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt constructief overleg met de bewoners plaats. Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen. Verkoop van grond is pas aan de orde na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

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 2024 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Als beheersmaatregel is de gemeenteraad bij de behandeling van de VGP2023 reeds akkoord gegaan met de aankoop van de zogeheten bedrijfslocatie Toorank (voormalig distilleerderij). Met deze aankoop is het risico van een hindercontour van 300 meter (lees: belemmering voor een woonbestemming) weggenomen. Ook met de eigenaren van twee 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. Met één van die twee partijen vinden zelfs verkennende gesprekken plaats over beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten teneinde de realisatie van ca. 120 woningen op dat terrein via zelfrealisatie mogelijk te maken. Verwacht wordt dat in 2024 daarover meer uitsluitsel kan worden gegeven. De uitgifte van de gronden in het plangebied Zuiderveld-Oost is gepland vanaf 2025.

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht. Er is een exploitatieplan in voorbereiding voor het gevolg een van de huidige grondeigenaren tot zelfrealisatie wil overgaan. Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over de verkeersmaatregelen bij en rondom Afslag 38. Met het Rijk vindt afstemming plaats voor aanvullende financiering in het kader van het BO MIRT Goederenvervoercorridors. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt vormt de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. Ook heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. In juni 2023 is dit station gereed gekomen. Er is inmiddels ook een zonnepanelenpark aan de oostzijde en 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord gerealiseerd. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd. De

bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend bij de Raad van State.

Naast de bouwmarkt (opening zomer 2023) worden op de locatie **Ressen** ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. 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 een boerderij. Het bestemmingsplan is in september 2023 in procedure gebracht.

Binnen 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 een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. Ook het project **Dorpensingel** valt in dit project. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Ressenestraat 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 bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. De gemeente heeft met SSH& een intentieovereenkomst getekend voor realisatie van 450 wooneenheden (300 studentenwoningen / 150 sociale huur voor ex-studenten) op de locatie **Spoorstraat** nabij het station Lent (onderdeel van de deelexploitatie Groot Infra). Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Daarmee is nu de start gemaakt met het ontwerpproces en aankoop particuliere kavels.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces voor deze deelgebieden (tezamen Stadseiland genoemd). Op nadrukkelijke wens van de Raad 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. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de raad op 28 september 2022 een besluit genomen om de uitkomsten van de Stadspeiling te volgen. Deze variant zal dus de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn we hiermee in 2023 gestart. Daarbij onderzoeken we ook de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Op Veur Lent is inmiddels het **Watersportcentrum** gerealiseerd en in 2023 opgeleverd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	310.605.000	312.207.000	Woningbouw	687.006.000	707.459.000
Bouw- en woonrijpmaken	472.085.000	488.315.000	Niet-woningbouw	124.559.000	125.071.000
Plankosten	238.703.000	243.519.000	Overige opbrengsten	412.824.000	417.063.000
Overige	20.952.000	20.952.000	Opbrengstenstijging	15.727.000	-2.646.000
Rente en kostenstijging	222.989.000	220.604.000			
Totale kosten	1.265.334.000	1.285.597.000	Totaal geraamd	1.240.116.000	1.246.947.000
Gerealiseerd tot datum	1.081.571.000	1.115.741.000	Gerealiseerd tot datum	905.146.000	917.584.000
Gerealiseerd in periode	35.140.000	34.170.000	Gerealiseerd in periode	77.469.000	12.438.000
Nog te realiseren	183.766.000	169.856.000	Nog te realiseren	334.968.000	329.358.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 38.653.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 31.711.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 21.739.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 9.972.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters voor langlopende exploitaties van toepassing zoals door de raad vastgesteld in de Stadsbegroting 2024-2027.

Voor dit project is een bedrag van € 31,7 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.

Vorig jaar in de **VGP 2023** was dit bedrag vastgesteld op € 21,7 mln. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW naar 01-01-2024 wordt dit -€ 22,2 mln.

Vervolgens is in de **Stad rekening 2022** besloten om het risico van een opbrengstendaling alsnog te verwerken in de planexploitaties. Daardoor daalde het resultaat op dat moment naar € 38,0 mln. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW naar 01-01-2024 wordt dit € 38,8 mln.

In deze **VGP 2024** wordt voor dit project een bedrag van € 31,7 mln. als voorziening opgenomen (zie bovenstaand staatje). Dit is dus respectievelijk een verslechtering t.o.v. de VGP 2023 met € 9,5 mln. (verschil tussen een verlies van € 31,7 mln. en € 22,2 mln.) en een verbetering van het resultaat t.o.v. de Stadsrekening 2023 van € 7,1 mln. (verschil tussen een verlies van € 31,7 mln. en € 38,8 mln.).

Toelichting verschillen

Hieronder de belangrijkste verschillen t.o.v. de VGP2023 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 2024-2027*

De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks vastgesteld in de Stadsbegroting (in dit geval de Stadsbegroting 2024-2027). De rentevoet blijft net als vorig jaar op 0% staan. De opbrengstenparameter voor 2024 verlaagd van 2% naar -4% en is de eerste paar jaren ook lager dan eerder werd aangenomen. Dit heeft een forse negatieve invloed op het resultaat. De kostenparameter is wel hetzelfde gebleven als vorig jaar werd aangenomen. 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 1-1-2023 naar 1-1-2024) en de betaalde rente over 2023 een effect gehad. Bij de grondexploitatie van de VGP 2021 behorende parameters hebben per saldo een nadeel op van € 16,0 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 2023 met 4,5%. 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 en Groot Infra. Ook de plankosten zijn in alle deelplannen geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast zijn de verwervingen in Zuiderveld-Oost (Toorank-locatie) toegevoegd. Op totaalniveau leiden deze wijzigingen tot een toename in de kosten en dus een nadeel van € 22,6 mln.

- *Opbrengsten*

De grondprijzen voor Woningbouw zijn dit jaar opnieuw gewaardeerd door een vastgoedadviesbureau. De uitgifteprijzen zijn op basis hiervan in de grexen opgenomen. Voor de uitgiften waarin we reeds in de (pre)contractuele fase zitten zijn de reeds afgegeven grondprijzen gehanteerd. Daarnaast zijn ook een aantal woningbouwprogramma's geactualiseerd. Met name bij Zuiderveld-Oost zijn er woningen toegevoegd bij de uitwerking van de plannen. Per saldo levert dit een voordeel op t.o.v. de vorige VGP van circa € 20,5 mln.

Voor Niet-woningbouw zijn de prijzen voor zover van toepassing geïndexeerd met de opbrengstenparameters van 2023. Daarnaast is het programma aangepast. Verder zijn ook de uitgifteprijzen voor bedrijventerreinen door een extern bureau gewaardeerd. Per saldo levert dit een voordeel op van € 0,5 mln.

Voor de post Overige opbrengsten is in diverse deelplannen (Vossenpels Noord, Koudenhoek, Hof van Holland, dekking Watersportcentrum) wijzigingen voorgedaan. Per saldo levert dit een voordeel op van € 4,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningbouw Aantal (waarvan sociaal)	500 (109)	699 (362)	229 (10)
Niet-woningbouw (m²) Bedrijven	9.000	0	0
Kantoren	0	0	0
Winkels/Horeca	0	0	0
Bijzondere voorzieningen	13.653	1.249	12.703

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken 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. netcongestie, stikstof, geluid en planschade.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G280 Vlek 25 Vossenpels noord

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw (ca. 560 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	561 stuks
Parkeren	Afgestemd op de hoeveelheid woningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	N.v.t
Openbare ruimte	159.527 m2
Opp. plangebied	279.666 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan is 22 december 2021 door de raad vastgesteld. Er is, veel later dan verwacht, een zitting bij de Raad van State geweest. Het advies was bestemmingsplan, met een nieuw besluit, te herzien. Dit herziene besluit is inmiddels door het college genomen en ter vaststelling naar de gemeenteraad gestuurd. De verwachting is dat de gemeenteraad het herziene besluit eind van 2023 vaststelt. Omdat de door de Raad van State ingebrachte herstelpunten in de aangepaste versie van het bestemmingsplan zijn verwerkt wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 onherroepelijk kan worden al zijn nieuwe procedures nog niet uit te sluiten. Pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is starten we met de uitvoering van de werkzaamheden voor de geplande woningbouw. Het schoonmaken van het gebied en de voorbereiding van het bouwrijp maken lopen ondertussen door.

In 2023 zijn de in 2022 gestarte voorbereidende werkzaamheden voortgezet. De werkzaamheden zien op:

- sloop van leegstaande bebouwing, onderzoek en opruimen van niet gesprongen explosieven, bodemsanering en voorbereiding van de nieuwe aansluiting bij de sportvelden.
- 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.
- De aankopen zijn afgerond. 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 vaststelling van de definitieve stedenbouwkundige verkaveling gaan we hierover concreet met de belangstellenden in gesprek.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	17.609.000	17.637.000	Woningbouw	57.185.000	64.142.000
Bouw- en woonrijpmaken	26.058.000	29.276.000	Niet-woningbouw	4.000	4.000
Plankosten	4.086.000	5.463.000	Overige opbrengsten	5.785.000	7.803.000
Overige	-97.000	-97.000	Opbrengstenstijging	2.922.000	-2.390.000
Rente- en kostenstijging	12.230.000	12.393.000			
Totale kosten	59.886.000	64.672.000	Totale opbrengsten	65.896.000	69.559.000
Gerealiseerd tot datum	33.459.000	37.756.000	Gerealiseerd tot datum	3.669.000	3.973.000
Gerealiseerd in periode	2.716.000	4.297.000	Gerealiseerd in periode	146.000	304.000
Nog te realiseren	26.427.000	26.915.000	Nog te realiseren	62.227.000	65.586.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ -4.889.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ -4.011.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ -4.834.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 823.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn met ca. € 3,2 miljoen verhoogd, voornamelijk als het gevolg van indexering van de kosten naar prijspeil 2024. Daarnaast zijn sommige kostenposten (o.m. sloop, sanering, 000 maatregelen) als gevolg van verkregen nieuwe inzichten opgehoogd. De Plankosten zijn op basis van een opgestelde plankostenmatrix voor 2023 opgenomen waarbij de plankosten voor de komende jaren verder zijn ingeschat. Deze nieuwe inschatting leidt, mede vanwege de vertraging door de langer dan voorziene bestemmingsplanprocedure én de toegenomen werkzaamheden vanwege de extra noodzakelijke saneringen en explosievenopruiming, tot een opwaartse aanpassing met ca. € 1,4 miljoen.

De post Rente en kostenstijging is met ca € 0,2 miljoen verhoogd, voornamelijk als gevolg van de gestegen kosten. De opbrengsten Woningbouw neemt met bijna € 7,0 miljoen toe. Enerzijds door het aanpassen van het woningaantal en anderzijds door de toepassing van de nieuwe prijsadvisering voor 2024.

De post Overige opbrengsten neemt met ca. € 2,0 miljoen toe. Dit heeft vooral te maken met de verwachte “bommensubsidie” op de hoge kosten van explosievenopruiming.

De post Opbrengstenstijging neemt als gevolg van de aangepaste (lagere) index met ca. € 5,3 miljoen aanzienlijk af. Dit hoge verschil is mede het gevolg van het feit dat alle woningen op later datum nog moeten worden uitgegeven.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Er worden, vanwege de nog niet afgeronde bestemmingsplanprocedure, t/m 2024 (nog) geen uitgiftes in Vossenpels-Noord voorzien.

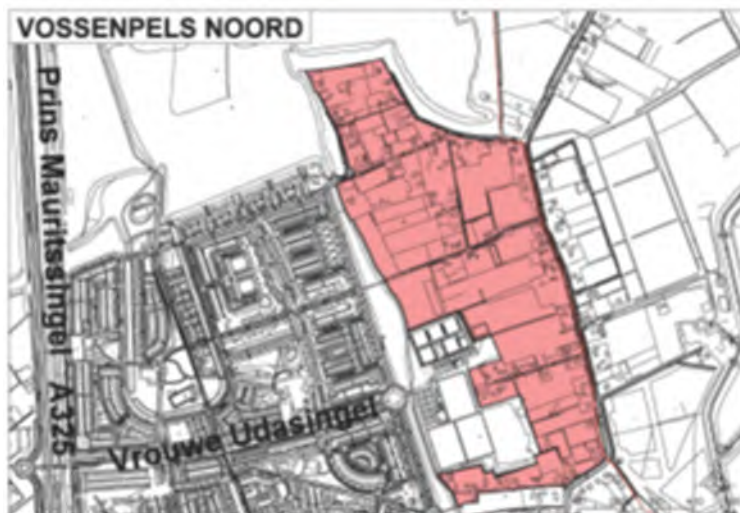
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G281 Vossenpelsestraat 16 eo (Vitens)

1. Kerninformatie

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

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; 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. Op 4 kavels is in 2023 gestart met de bouw door particulieren. Kavel 5 is nog in optie. Ook de voormalige dienstwoning Vossenpelsestraat 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 2023-2024. Het Spiegelbos was destijds ook eigendom van Vitens en is 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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	1.166.000	1.166.000	Woningbouw	2.223.000	2.223.000
Bouw- en woonrijpmaken	679.000	669.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	414.000	423.000	Overige opbrengsten	1.254.000	1.230.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	9.000	-8.000
Rente en kostenstijging	63.000	86.000			
Totale kosten	2.322.000	2.344.000	Totaal geraamd	3.486.000	3.445.000
Gerealiseerd tot datum	1.824.000	2.278.000	Gerealiseerd tot datum	2.180.000	3.053.000
Gerealiseerd in periode	-32.000	454.000	Gerealiseerd in periode	1.860.000	873.000
Nog te realiseren	497.000	66.000	Nog te realiseren	1.306.000	392.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.102.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 903.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 937.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 34.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

Dit plan is nagenoeg afgerond en heeft daarom slechts marginale verschillen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen (aantal)	2	1	1

5. Risico(beheersing)

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

6. Beslipunten

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 € 1.216.126.000; 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 de laatste werkzaamheden zijn inmiddels gereed. Daarmee is de ontwikkeling van Vossenpels Zuid afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	13.313.000	13.313.000	Woningbouw	17.528.000	17.528.000
Bouw- en woonrijp maken	4.003.000	4.011.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	2.607.000	2.608.000	Overige opbrengsten	2.219.000	2.209.000
Overige	-90.000	-7.511.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	7.978.000	7.316.000			
Totale kosten	27.811.000	19.737.000	Totaal geraamd	19.747.000	19.737.000
Gerealiseerd tot datum	27.130.000	19.737.000	Gerealiseerd tot datum	19.737.000	19.737.000
Gerealiseerd in periode	142.000	-7.393.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	682.000	0	Nog te realiseren	10.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	0,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€	0,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€	6.486.000,-	nadelig
Verschil in NCW	€	6.486.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

Het project Vossenpels Zuid is gereed en is begin 2023 afgesloten Het resultaat is overgeboekt naar G301 Waalsprong Algemeen.

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-grepen 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 € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 900
Parkeren	Maaiveld
Bedrijvigheid	Brede school, 3.000 m ² winkels, 150 m ² 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 voorjaar 2023 is gestart met de verkoopprocedure. Alle 11 kavels zijn inmiddels in optie uitgegeven. Omzetting daarvan in een koop heeft echter nog niet plaatsgehad. Stijgende marktrente en hoge bouwkosten maken potentiële kopers uiteindelijk terughoudend.
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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	11.252.000	11.252.000	Woningbouw	53.342.000	53.368.000
Bouw- en woonrijp maken	22.937.000	22.978.000	Niet-woningbouw	6.307.000	6.315.000
Plankosten	5.193.000	5.204.000	Overige opbrengsten	7.126.000	7.167.000
Overige kosten	14.000	14.000	Opbrengstenstijging	442.000	203.000
Rente en kostenstijging	7.669.000	7.936.000			
Totale kosten	47.065.000	47.384.000	Totale opbrengsten	67.217.000	67.053.000
Gerealiseerd tot datum	45.505.000	45.847.000	Gerealiseerd tot datum	59.571.000	59.629.000
Gerealiseerd in periode	9.000	342.000	Gerealiseerd in periode	0	58.000
Nog te realiseren	1.560.000	1.537.000	Nog te realiseren	7.647.000	7.424.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 19.669.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 16.163.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 16.208.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 72.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

Het verschil in de Rente- en kostenstijging komt door de aanpassing van de fasering en heeft per saldo een negatief effect van € 0,3 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt veroorzaakt door de aanpassing van de parameters en heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.

Dit alles leidt uiteindelijk tot een negatieve verandering van de NCW van ca. € 72.000.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningbouw	5	0	11
Niet Woningbouw			

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G285 Vlek 32 Zuiderveld

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 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 € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 1.000 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	4.500 m ² 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 westelijk gedeelte van dit gebied (Zuiderveld-West) heeft een vigerend bestemmingsplan dat circa 600 woningen mogelijk maakt en is verdeeld in 3 fases. Fase 1 en 2, in totaal ca. 455 woningen, zijn inmiddels voltooid. In 2023 hebben we fase 3 verder uitgewerkt. Een deel daarvan, te weten 37 woningen in de sociale huur, zijn ook al zelfs in 2023 opgeleverd. Een ander deel, ca. 100 projectmatige woningen, is in verkoop gebracht. De verkoopprocedure voor de resterende 10 vrije kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap zal voorjaar 2024 van start gaan.

Voor het oostelijk deel (Zuiderveld-oost) zijn eind 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 400 woningen en een basisschool. Begin 2023 hebben we die ruimtelijke verkenning op basis van marktconsultatie bij moeten stellen in verband met de veranderde c.q. minder gunstige economische omstandigheden. Deze verkenningen vormen de basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. Mede vanwege intern capaciteitsgebrek zal, in tegenstelling tot de eerder opgestelde planning die uitging van het ter vaststelling aanbieden van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad eind 2023, de planologische procedure doorgeschoven worden naar 2024. Woningbouw zal dus op basis van het nieuwe planologisch regiem, Omgevingswet, mogelijk worden gemaakt.

Daarin zal tevens het in 2023 aangekochte bedrijfsterrein ten noordoosten van Zuiderveld Oost meegenomen worden. Dit bedrijfsterrein is als beheersmaatregel aangekocht. Door de aankoop is namelijk een grote hindercontour van ca. 300 meter komen te vervallen. De huidige bedrijfsbestemming zal omgezet worden naar een woonbestemming. Ook met de eigenaren van twee 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 kunnen worden teruggebracht, zodanig dat dat geen belemmering meer oplevert voor woningbouw. Met één van die twee partijen vinden zelfs verkennende gesprekken plaats over beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten teneinde de realisatie van ca. 120 woningen op dat terrein via zelfrealisatie mogelijk te maken. Verwacht wordt dat in 2024 daarover meer uitsluitsel kan worden gegeven.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	25.709.000	27.060.000	Woningbouw	71.965.000	79.519.000
Bouw- en woonrijpmaken	24.734.000	26.680.000	Niet-woningbouw	960.000	946.000
Plankosten	5.474.000	6.020.000	Overige opbrengsten	3.156.000	3.158.000
Overige	-14.000	-14.000	Opbrengstenstijging	2.438.000	-1.296.000
Rente en kostenstijging	16.572.000	16.467.000			
Totale kosten	72.475.000	76.213.000	Totaal geraamd	78.519.000	82.327.000
Gerealiseerd tot datum	59.518.000	63.181.000	Gerealiseerd tot datum	31.494.000	35.472.000
Gerealiseerd in periode	3.297.000	3.663.000	Gerealiseerd in periode	865.000	3.978.000
Nog te realiseren	12.958.000	13.033.000	Nog te realiseren	47.025.000	46.855.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 6.112.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 5.014.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 4.860.000,-	voordelig
Verskil in NCW	€ 154.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De Verwervingskosten zijn gestegen met € 1,4 mln. omdat de Toorank-locatie is aangekocht als toevoeging aan de ontwikkeling van woningbouw.

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd. Plandeel Oost is uitgewerkt en verder uitgebreid. Daarnaast is de Toorank-locatie toegevoegd. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 1,9 mln.

Door een wat langere looptijd en de toevoeging van de Toorank-locatie zijn de Plankosten verhoogd met € 0,5 mln. Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Tezamen met een aangepast (groter) programma op de Toorank-locatie levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 7,6 mln.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt veroorzaakt door de iets gunstiger uitgangspunten en daardoor en gunstiger rente-effect. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Het verschil in Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter van 2% naar -4% (Stadsbegroting 2024-2027). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 3,7 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen (aantal)	96	106	0
Brede school (m ² 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-greken 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

Geen.

7. Plangebied



G287 Vlek 33 de Stelt

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 480 woningen en een school aan de zuidoostzijde in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

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

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plangebied De Stelt is in drie afzonderlijke deelgebieden te kenschetsen: Stelt-Noord, Stelt-Zuid en Stelt-Oost. De planontwikkeling in de Stelt-Noord is in 2019 afgerond. Dat geldt ook voor het deelgebied Stelt-Zuid, met uitzondering van de ontwikkellocatie 'plateau Stelt Zuid' nabij de stadsbrug. Het betreft hier een locatie voor de bouw van ca. 70 appartementen. Daarvoor zal in 2024 een tender worden uitgeschreven op voorwaarde dat we in het kader van de landelijke, maar ook plaatselijke discussie omtrent netcongestie, de garantie van Liander krijgen dat voor dit project op tijd (en voldoende) stroom wordt geleverd.

Het deelgebied Stelt Oost zal in het eerste (met eventuele uitloop naar het tweede) kwartaal van 2024 bouwrijp worden opgeleverd. Tegelijkertijd zal dan ook de bodemsanering en dijkversterkingswerkzaamheden zijn afgerond. Na bouwrijpe oplevering zal de opstalontwikkelaar direct starten met de projectmatige bouw van 33 woningen, waarvan 8 appartementen. Tevens zullen de in dit deelgebied drie gereserveerde kavels voor particulier opdrachtgeverschap in verkoop worden gebracht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	9.305.000	9.305.000	Woningbouw	36.013.000	36.253.000
Bouw- en woonrijpmaken	12.381.000	12.817.000	Niet-woningbouw	1.038.000	1.043.000
Plankosten	6.276.000	6.428.000	Overige opbrengsten	9.529.000	9.554.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	182.000	-143.000
Rente en kostenstijging	15.739.000	15.775.000			
Totale kosten	43.701.000	44.325.000	Totaal geraamd	46.762.000	46.707.000
Gerealiseerd tot datum	38.587.000	40.399.000	Gerealiseerd tot datum	36.662.000	36.737.000
Gerealiseerd in periode	1.673.000	1.812.000	Gerealiseerd in periode	7.287.000	75.000
Nog te realiseren	5.114.000	3.926.000	Nog te realiseren	10.101.000	9.970.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.382.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 1.954.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 2.462.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 508.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Er zijn meerkosten voor de bodemsanering opgenomen. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,4 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. Dit levert een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,2 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter voor 2024 van 2% naar -4% (Stadsbegroting 2024-2027). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen (aantal)	35	33	70

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



G289 Vlek 34 Hoge Bongerd

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 250 woningen met horeca aan de zuidkant van de Waalsprong.

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

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 250
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

In de VGP 2023 waren reeds de financiële gevolgen van het door de gemeenteraad aanvaarde initiatiefvoorstel d.d. 20 september 2022 voor het project 'Stadseiland' (deelgebied Veur Lent en Hoge Bongerd) verwerkt. Dat voorstel voorziet voor Veur Lent in de aanleg van een stadspark met voorzieningen. Voor Hoge Bongerd voorziet het voorstel zowel in de realisatie van ca. 250 woningen, waarvan 40 woningen in de sociale huur, als in een opdracht om de haalbaarheid van een commerciële plint op de kade van Hoge Bongerd te onderzoeken. Dat laatste zou moeten kunnen leiden tot een financiële optimalisatie van de grondexploitatie. Beide projecten zullen via een intensief en zorgvuldig participatieproces worden uitgewerkt: Hoge Bongerd met de directe omgeving en Veur Lent met de directe omgeving en de stad. Dat laatste maakt dat er twee verschillende deelprocessen zullen worden doorlopen, maar wel altijd in samenhang met elkaar. Na het zomerreces 2023 is het projectteam Hoge Bongerd enthousiast gestart met voorbereidende werkzaamheden. Die werkzaamheden zullen in samenspraak met de adviesgroep Hoge Bongerd, waarin een vertegenwoordiging van bewoners Hoge Bongerd en Veur Lent zitting hebben, in het tweede kwartaal 2024 moeten leiden tot een stedenbouwkundig plan (en beeldkwaliteitsplan). Dat plan dient als opmaat voor de start van de planologische procedure om woningbouw en eventuele commerciële functies in Hoge Bongerd mogelijk te maken. Nadat er een onherroepelijke –juridische– bouwtitel is gerealiseerd, zal een tender worden uitgeschreven voor realisering van het bouwplan. De beoogde planrealisatie van Hoge Bongerd is gepland in 2026-2028.

In het kader van het 100-jarig-bestaan van de Radboud Universiteit (RU) schenkt de RU aan de gemeente een cadeau. Het betreft hier een kunstwerk c.q. kunstzinnig speelobject: twee (f)luisterschalen met verhalen over de stad en directe omgeving (door middel van QR codes). In oktober 2023 is dit plan door de RU publiekelijk bekend gemaakt. Ook is een bidboek gepresenteerd voor o.a. crowdfunding ter financiering van de aanschaf en plaatsing van het kunstwerk. De twee fluisterschalen zullen op de 'tribune' van de Lentse kade (Lentse Warande) worden geplaatst. Deze voorziening heeft geen financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	6.178.000	6.178.000	Woningbouw	22.658.000	23.534.000
Bouw- en woonrijpmaken	6.657.000	6.747.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	2.089.000	2.099.000	Overige opbrengsten	107.000	128.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	1.626.000	-805.000
Rente en kostenstijging	5.662.000	5.587.000			
Totale kosten	20.586.000	20.611.000	Totaal geraamd	24.391.000	22.857.000
Gerealiseerd tot datum	12.687.000	13.062.000	Gerealiseerd tot datum	6.000	17.000
Gerealiseerd in periode	5.170.000	375.000	Gerealiseerd in periode	0	11.000
Nog te realiseren	7.900.000	7.549.000	Nog te realiseren	24.384.000	22.840.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.245.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 1.842.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 3.060.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 1.218.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

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. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,9 mln.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt doordat we een jaar verder in de tijd zijn en er dus minder lang met kostenstijging wordt gerekend. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter voor 2024 van 2% naar -4% (Stadsbegroting 2024-2027). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 2,4 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen (aantal)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

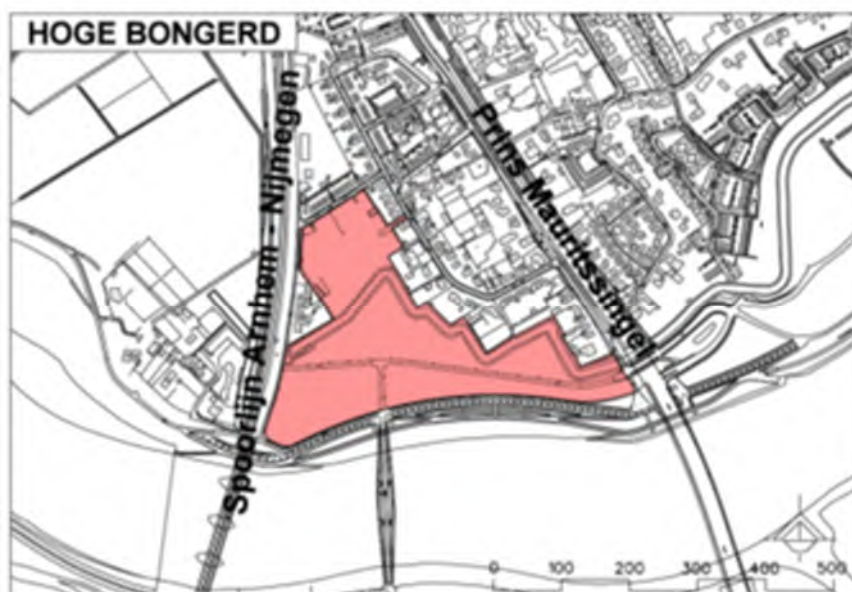
In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grepen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. 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 € 1.216.126.000; 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 (aan de Barbarastraat) die tijdelijk als noodschool werd gebruikt volledig verkocht. Planontwikkeling op deze locatie bevindt zich thans nog in een verkenningsfase. Begin 2024 zal uitsluitsel zijn over de haalbaarheid daarvan. 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. De onderhandelingen met de tennisclub hebben nog niet tot een voor beide partijen voor akkoord zijnde overeenkomst geleid. 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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	32.182.000	32.170.000	Woningbouw	57.914.000	57.953.000
Bouw- en woonrijp maken	24.325.000	24.387.000	Niet-woningbouw	2.561.000	2.561.000
Plankosten	6.466.000	6.504.000	Overige opbrengsten	15.143.000	15.147.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	8.0000	3.000
Rente en kostenstijging	22.418.000	22.232.000			
Totale kosten	85.391.000	85.293.000	Totale opbrengsten	75.626.000	75.664.000
Gerealiseerd tot datum	83.527.000	83.667.000	Gerealiseerd tot datum	75.349.000	75.349.000
Gerealiseerd in periode	-198.000	140.000	Gerealiseerd in periode	8.000	0
Nog te realiseren	1.864.000	1.627.000	Nog te realiseren	277.000	314.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 9.630.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 7.900.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 7.854.000,-	nadelig
Verschil in NCW	€ 46.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De posten Bouw- en woonrijp maken, Plankosten en de Rente en kostenstijging zijn geactualiseerd en geïndexeerd. Per saldo leidt dit tot een positief effect van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
woningbouwkavels	0	0	10

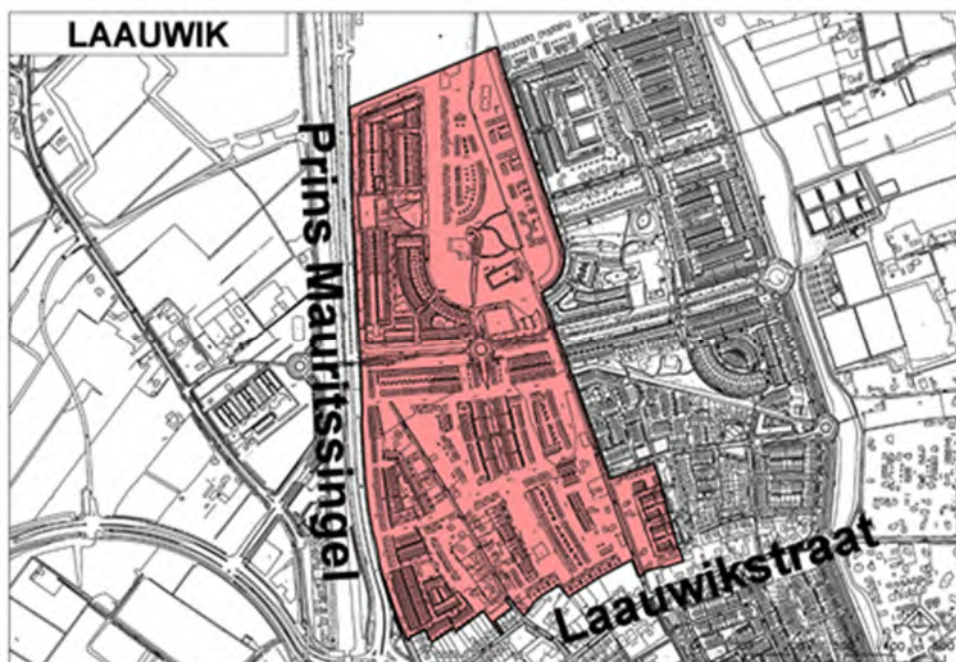
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” 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



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	P. Smaal
Ontwikkelaar extern	Jongen-Zuid (Koudenhoek Zuid), BPD/Van Wonen en Talis (Koudenhoek Noord)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Koudenhoek is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de definitieve uitwerking en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere c.q. definitieve (prijs-) onderhandeling moeten plaatsvinden.

Er zijn c.q. worden voor Koudenhoek-Noord twee bestemmingsplannen gemaakt. Het bestemmingsplan voor het programma sport is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen gaat binnenkort in procedure.

Inventarisatie kosten.

Koudenhoek Zuid is inmiddels, op de groeninrichting na, compleet uitgevoerd. Voor Koudenhoek Noord is op basis van de laatste stedenbouwkundige uitwerking (definitief ontwerp) en het bijbehorend ruimtegebruik een nieuwe kostenraming prijspeil 2024 opgesteld.

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 2023 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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	16.682.000	16.561.000	Woningbouw	31.579.000	33.968.000
Bouw- en woonrijp maken	12.503.000	12.503.000	Niet-woningbouw	3.050.000	3.008.000
Plankosten	4.872.000	5.434.000	Overige opbrengsten	304.000	-432.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	1.318.000	-1.106.000
Rente en kostenstijging	11.030.000	10.552.000			
Totale kosten	45.087.000	45.050.000	Totale opbrengsten	36.251.000	35.438.000
Gerealiseerd tot datum	30.804.000	33.640.000	Gerealiseerd tot datum	11.998.000	13.121.000
Gerealiseerd in periode	1.545.000	2.836.000	Gerealiseerd in periode	34.000	1.123.000
Nog te realiseren	14.283.000	11.410.000	Nog te realiseren	24.255.000	22.318.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 9.613.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 7.886.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 7.106.000,-	nadelig
Verschil in NCW	€ 780.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Verwervingen is met ca. € 0,1 miljoen gedaald. De oorzaak is het onderhandelingsresultaat.

De Plankosten zijn, in samenhang met de deelplannen Woenderskamp en Hof van Holland, opnieuw in beeld gebracht en de kosten vanaf 2024 zijn daarbij ingeschat. Er is sprake van een aanzienlijke toename van ca. € 0,6 miljoen.

De post Rente- en kostenstijging is met ca. € 0,5 miljoen afgenomen. Oorzaak is voornamelijk de lagere indexering van de kosten.

De opbrengsten Woningbouw zijn met ca. € 2,4 mln. toegenomen. Bij een gelijkblijvend programma is de oorzaak volledig te danken aan de toepassing van de nieuwe prijsadvisering voor 2024.

De post Overige opbrengsten is afgenomen met ca. € 0,7 mln. De opbrengst van de te verkopen woning Griftdijk 14 is vanwege de voorgenomen sloop en de alsdan te verkopen kavel afgenomen. De aftrek onrendabele top van de bij de appartementen voorziene gebouwde parkeerplaatsen is hoger geworden.

De post Opbrengstenstijging is met ca. € 2,4 mln. afgenomen vanwege de aangepaste parameters en fasering.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Koudenhoek	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Koudenhoek-Noord	0	0	0

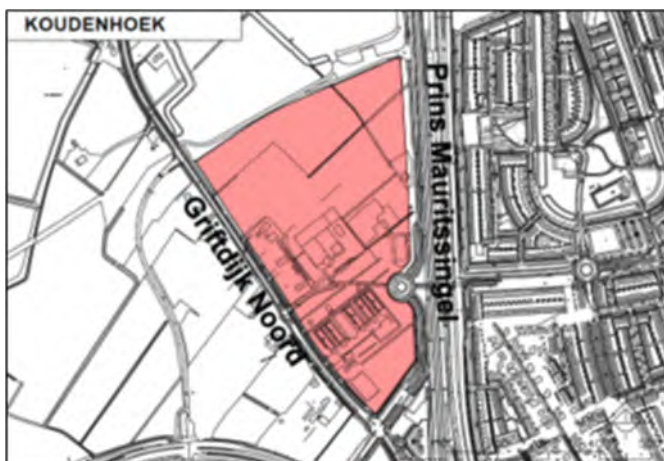
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” 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	P. Smaal
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. Hier wordt tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing WIC kunnen plaatsvinden.

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 gereed. De onderhandeling met de marktpartij, is op enkele uitvoeringsaspecten na, 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 zijn inmiddels nieuwe kostenramingen opgesteld en in de grondexploitatie verwerkt.

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 2023, een doorkijk gemaakt voor de te verwachten plankosten in de komende jaren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	10.509.000	10.509.000	Woningbouw	56.480.000	56.647.000
Bouw- en woonrijp maken	15.645.000	16.027.000	Niet-woningbouw	919.000	919.000
Plankosten	7.560.000	7.742.000	Overige opbrengsten	1.284.000	1.187.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	68.000	-27.000
Rente en kostenstijging	12.586.000	12.795.000			
Totale kosten	46.300.000	47.073.000	Totale opbrengsten	58.751.000	58.726.000
Gerealiseerd tot datum	40.348.000	44.113.000	Gerealiseerd tot datum	51.202.000	51.691.000
Gerealiseerd in periode	1.293.000	3.765.000	Gerealiseerd in periode	12.746.000	489.000
Nog te realiseren	5.953.000	2.961.000	Nog te realiseren	7.549.000	7.035.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 11.653.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 9.560.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 10.013.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 453.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken kent per saldo een afwijking t.o.v. vorig jaar van ca. € 0,4 miljoen (hoger). Grootste oorzaak is de indexering van nog te realiseren posten én toegenomen kosten voor de realisatie van Dijkzone deelplan 1. 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 2023 op basis van de besteding in 2023 inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. In Woenderskamp wordt, mede vanwege de vertraagde ontwikkeling van Dijkzone deelplan 1, ca. € 0,2 miljoen meer aan plankosten verwacht.

De post Woningbouw neemt met ca. € 0,2 miljoen toe als gevolg van afgesloten contracten.

De post Overige opbrengsten neemt met ca. € 0,1 miljoen af. Een aftrekpost wegens gebouwd parkeren is vervallen én er wordt in Dijkzone deelplan 1 een bijdrage voor het parkeren gedaan.

De post Opbrengststijging neemt, met name vanwege de aangepaste opbrengstpercentages, per saldo met ca. € 0,1 miljoen af.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Woenderskamp	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Deelplan 1 Dijkzone; proj.	77	77	0
Deelplan 3 Binnen; proj.	8	0	0

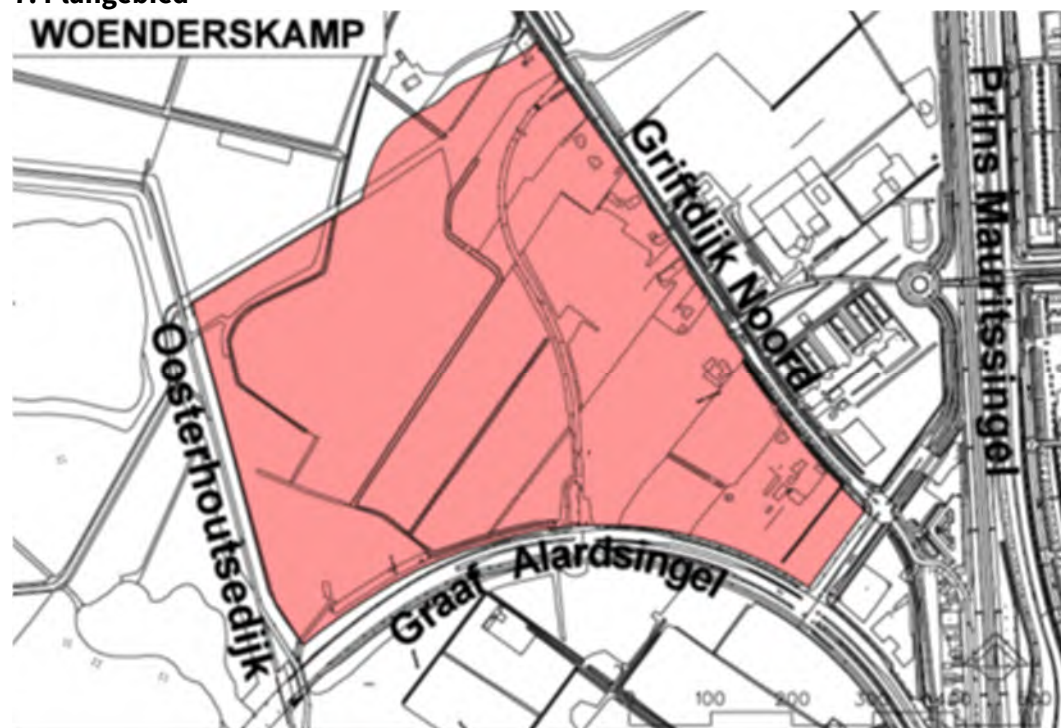
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” 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



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	2.390 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	P. Smaal
Ontwikkelaar extern	Diverse ontwikkelaars

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Hof van Holland is in 2023 veel progressie gemaakt in de planvorming en de uitvoering. We maken onderscheid in het Binnengebied (tussen spoorlijn en t/m singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).

Planvorming Binnengebied.

Naast de uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6.

Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd en in uitvoering. Er zijn in 2023 (deelplannen 8 en 10) diverse onderhandelingen geweest welke in 2023 nog tot nieuwe uitgiftecontracten leiden. Deelplan 7 wordt later nog als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt en over het marktdeel van het programma moet nog definitief worden onderhandeld.

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, zullen op basis van nader gemaakte afspraken, naar verwachting in Q4 van 2023 worden afgerekend. Deelplan 6 is grotendeels opgeleverd. 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 1-1-2024.

Inventarisatie kosten.

Het bouwrijp maken is voor veel van de onderscheiden deelgebieden reeds uitgevoerd dan wel opgedragen. De deelplannen 5, 7 en 8 in de Dijkzone en deelplan 8 in het Binnengebied moeten nog wel bouwrijp worden gemaakt. Ook zijn de nodige deelgebieden al woonrijp gemaakt en is ook een begin gemaakt met de groeninplant. De betreffende nog te realiseren kosten zijn naar het prijsniveau van 1-1-2024 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 en de toenemende kosten van uitvoering nu veel deelprojecten tegelijkertijd in uitvoering zijn en er ook kostbare, eerder onvoorziene, tijdelijke maatregelen (o.m. het in stand

houden van de fietsverbinding 't Groentje tijdens de bouw van deelplan 8) voor de bereikbaarheid noodzakelijk zijn.

De kostenverdeling tussen Prorail en Gemeente van met name de noodzakelijke verbetering van de stabiliteit van de spoordijk heeft uiteindelijk geleid tot aanzienlijk verhoogde kosten voor de gemeente.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	19.820.000	19.817.000	Woningbouw	106.396.000	107.301.000
Bouw- en woonrijp maken	31.577.000	39.098.000	Niet-woningbouw	18.018.000	18.035.000
Plankosten	19.428.000	20.842.000	Overige opbrengsten	-622.000	857.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	1.274.000	-999.000
Rente en kostenstijging	13.364.000	14.281.000			
Totale kosten	84.189.000	94.038.000	Totale opbrengsten	125.066.000	125.194.000
Gerealiseerd tot datum	64.508.000	72.889.000	Gerealiseerd tot datum	76.520.000	77.073.000
Gerealiseerd in periode	7.737.000	8.381.000	Gerealiseerd in periode	32.215.000	553.000
Nog te realiseren	19.681.000	21.148.000	Nog te realiseren	48.546.000	48.121.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 31.156.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 25.559.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 31.424.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 5.865.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn met ruim € 7,5 miljoen toegenomen. Tot de grootste oorzaken van deze toename behoren de toegenomen kosten van de spoordijkverzwaring, de kosten van de tijdelijke verlegging van de fietsroute 't Groentje en de indexeringskosten van de resterende kosten welke ook terugslaan op oudere verplichtingen. 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 2023 algemene inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. De plankosten zijn op basis van de bestedingen in 2023 hoger ingeschaald ten opzichte van vorig jaar. De opnieuw toegenomen complexiteit vanwege het feit dat veel plannen tegelijkertijd in uitvoering zijn gekomen én de ook hogere uitvoeringskosten vergen extra plancapaciteit en leiden tot hogere kosten. De toename bedraagt ca. € 1,4 miljoen.

De post Rente en kostenstijging is vanwege de nieuwe boekwaarde en hogere index op de nog te verwachten investeringen met ruim € 0,9 miljoen toegenomen.

De Woningopbrengsten nemen met ca. € 0,9 miljoen toe. Voor een deel ligt de oorzaak hiervan in definitieve prijsafspraken (contracten). Voor een ander deel is de nieuwe prijsadvisering (Metafoor) voor de te realiseren markt woningen de oorzaak.

De post Overige Opbrengsten neemt met € 1,5 miljoen toe. Dit heeft grotendeels te maken met het opnemen van de afroaming voor deelplan 6 (Dijkzone) en het verwerken van enige plussen en minnen met betrekking tot o.m. de onrendabele top van (gebouwd) parkeren.

De Opbrengstenstijging neemt, met name vanwege de aangepaste opbrengstpercentages met ca. € 2,3 miljoen af.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Hof van Holland	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Deelplan 8 Binnen; proj.	164	234	0
Deelplan 10 Binnen; proj.	82	248	5
Deelplan 2-4, Dijkzone, tender	0	0	111
Deelplan 5,7,8 Dijkzone; kav.	21	0	21

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greخن 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 € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	500 m ² 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. O.b.v. 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.

In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces van het project Stadseiland. Op nadrukkelijke wens van de Raad 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. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw. Uiteindelijk heeft de raad op 28 september 2022 een besluit genomen over het initiatiefvoorstel Stadseiland. Daarmee heeft de Raad 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. Dat gegeven is inmiddels in de vorige VGP verwerkt. 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 is inmiddels gestart. Participatie met de stad en omgeving is een voorwaarde en de raad wordt door het college hier in Q4 2023 nader over geïnformeerd.

Op het eiland Veur Lent is het Watersportcentrum Nijmegen gerealiseerd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden. Deze opening van het watersportcentrum heeft vertraging opgelopen a.g.v. de aansluitbeperking op het elektriciteitsnet (grootverbruik). Voor de tijdelijkheid is een aggregaat toegevoegd om alle functies binnen het watersportcentrum te kunnen voorzien van voldoende stroom.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	51.000	51.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	7.563.000	7.671.000	Niet-woningbouw	320.000	295.000
Plankosten	2.678.000	2.657.000	Overige opbrengsten	6.982.000	7.917.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	6.000	3.000
Rente en kostenstijging	758.000	639.000			
Totale kosten	11.050.000	11.018.000	Totaal geraamd	7.308.000	8.215.000
Gerealiseerd tot datum	7.392.000	8.661.000	Gerealiseerd tot datum	1.044.000	1.337.000
Gerealiseerd in periode	4.514.000	1.269.000	Gerealiseerd in periode	296.000	293.000
Nog te realiseren	3.657.000	2.357.000	Nog te realiseren	6.263.000	6.878.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.803.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 2.300.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 3.009.000,-	nadelig
Vershil in NCW	€ 709.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Per saldo betekent dit een nadeel van € 0,1 mln.

De post Overige opbrengsten is gestegen met € 0,9 mln. Dit komt grotendeels door een hogere dekking voor het watersportcentrum.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt doordat we een jaar verder in de tijd zijn en er dus minder lang met kostenstijging wordt gerekend. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen (aantal)	0	0	0
Horeca (m ² 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.

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 € 1.216.126.000; 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	W. van Hees
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 via de VGP specifiek over de recente ontwikkelingen. De meer algemene zaken als placemaking/gebiedsmarketing en plangebied overstijgende plankosten worden via deze exploitatie geregeld.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	30.566.000	30.566.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	38.591.000	38.525.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	101.830.000	101.818.000	Overige opbrengsten	202.099.000	201.115.000
Overige	-17.272.000	-9.851.000	Opbrengstenstijging	8.000	8.000
Rente en kostenstijging	-29.967.000	-28.554.000			
Totaal geraamd	123.748.000	132.504.000	Totaal geraamd	201.107.000	201.123.000
Gerealiseerd tot datum	118.226.000	125.957.000	Gerealiseerd tot datum	200.829.000	200.846.000
Gerealiseerd in periode	-846.000	7.731.000	Gerealiseerd in periode	5.716.000	17.000
Nog te realiseren	5.522.000	6.546.000	Nog te realiseren	277.000	277.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 68.620.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 56.292.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 62.216.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 5.924.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Overige kosten is met € 7,4 mln. toegenomen. Dit komt doordat het deelproject Vossenpels-Zuid is afgesloten. Het negatieve saldo is overgeboekt naar dit deelproject.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door het rente-effect van het overboeken van het negatieve plansaldo van Vossenpels-Zuid. Dit heeft een negatief effect van € 1,4 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
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-grezen 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 € 1.216.126.000; 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

Zomer 2021 heeft na een beroepsprocedure de Raad van State ingestemd met het bestemmingsplan. Voor deze locatie is dan nu het bestemmingsplan van kracht dat de realisatie regelt van een grote bouwmarkt, een tankstation en een restaurant. Het overige deel van Ressen zal via dit bestemmingsplan parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezege. 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 met een opening in zomer 2023.

Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. Door capaciteitsproblemen laat de realisatie op zich wachten. In Q4 2023 is weer een start gemaakt om met de omgeving tot daadwerkelijke realisatie van het park te komen. 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 is in september 2023 in procedure gebracht. Dit complex wordt in de deelexploitatie G302 Ressen worden verantwoord.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	3.145.000	3.145.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	4.226.000	4.404.000	Niet-woningbouw	13.960.000	14.005.000
Plankosten	2.192.000	2.251.000	Overige opbrengsten	458.000	457.000
Overige	1.699.000	1.699.000	Opbrengstenstijging	22.000	67.000
Rente en kostenstijging	7.423.000	7.394.000			
Totaal geraamd	18.685.000	18.893.000	Totaal geraamd	14.440.000	14.529.000
Gerealiseerd tot datum	16.404.000	16.671.000	Gerealiseerd tot datum	12.242.000	12.249.000
Gerealiseerd in periode	1.392.000	267.000	Gerealiseerd in periode	11.974.000	7.000
Nog te realiseren	2.281.000	2.223.000	Nog te realiseren	2.198.000	2.280.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.366.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 3.591.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 3.415.000,-	nadelig
Verschil in NCW	€ 166.000,-	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 € 0,2 mln.

De post Plankosten is verhoogd met € 0,1 mln. Dit komt met name door actualisatie en indexatie van de kosten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Bedrijventerrein (ha)	0,9	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



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 € 1.216.126.000; 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

Via deze deelexploitatie zijn in het verleden de megabioscoop, transferium en groene recreatieruimte gerealiseerd. In het voorjaar 2020 heeft de raad 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 is in november 2023 opnieuw in de markt gezet. Het aandeel tender bedraagt nu 30 woningen. De gemeente zal daarnaast 20 zelfbouw kavels in de markt zetten voor particulieren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	2.353.000	2.353.000	Woningbouw	12.022.000	13.068.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.476.000	4.614.000	Niet-woningbouw	3.338.000	3.338.000
Plankosten	1.460.000	1.575.000	Overige opbrengsten	785.000	785.000
Overige	5.000	5.000	Opbrengstenstijging	432.000	-586.000
Rente en kostenstijging	2.647.000	2.823.000			
Totaal geraamd	10.941.000	11.370.000	Totaal geraamd	16.577.000	16.605.000
Gerealiseerd tot datum	7.854.000	7.978.000	Gerealiseerd tot datum	3.994.000	3.994.000
Gerealiseerd in periode	121.000	124.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	3.087.000	3.391.000	Nog te realiseren	12.583.000	12.611.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.236.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 4.295.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 4.533.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 238.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd en daardoor met € 0,1 mln toegenomen.

De post Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd en daardoor met € 0,1 mln toegenomen.

Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies en een marktconsultatie. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 1,0 mln.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een langere doorlooptijd van dit deelproject. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter voor 2024 van 2% naar -4% (Stadsbegroting 2024-2027). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 1,0 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
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-greخن 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 € 1.216.126.000,-; 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 (Regionale programma Werklocaties) de Grift tot ontwikkeling te brengen. Nijmegen mag o.a. tot max 15 ha. terreinen uitgeven voor grootschalige logistiek.

In november 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor uitbreiding van de Grift. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht; een exploitatieplan is in voorbereiding.

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. 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 (Ergielandschap 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. Inmiddels is het transformatorstation gereed. Om het elektriciteitsnet in de Waalsprong op orde te brengen zijn 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 gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend voor procedure RvS.

Via het coalitieakkoord 2022 is er € 3,8 mln. vrijgemaakt voor een upgrade van deze bestaande bedrijventerreinen. Hier wordt onder de noemer Revitalisering de Grift een plan voor gemaakt. Accent ligt op het verduurzamen en vergroenen van dit bedrijventerrein.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	30.982.000	31.212.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	21.882.000	22.468.000	Niet-woningbouw	66.608.000	67.126.000
Plankosten	8.100.000	8.228.000	Overige opbrengsten	5.238.000	5.402.000
Overige	1.839.000	1.839.000	Opbrengstenstijging	6.624.000	4.474.000
Rente en kostenstijging	19.278.000	18.516.000			
Totale kosten	82.081.000	82.263.000	Totaal geraamd	76.470.000	77.002.000
Gerealiseerd tot datum	51.190.000	53.147.000	Gerealiseerd tot datum	14.969.000	18.304.000
Gerealiseerd in periode	1.180.000	1.957.000	Gerealiseerd in periode	181.000	3.335.000
Nog te realiseren	30.892.000	29.116.000	Nog te realiseren	61.500.000	58.697.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.261.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 4.316.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 4.515.000,-	nadelig
Vershil in NCW	-/-€ 199.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De post Verwerving is verhoogd met € 0,2 mln. door indexatie. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten opgenomen en geactualiseerd. De ramingen zijn geïndexeerd en daarnaast zijn stikstofrechten aangekocht. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,6 mln. De post Plankosten is verhoogd met € 0,1 mln. door indexering van de resterende raming. De opbrengsten Niet-woningbouw zijn verhoogd met € 0,5 mln. vanwege het nieuwe grondprijzenadvies. De post Overige opbrengsten is gestegen met € 0,1 mln. door opname van een deel van het krediet Gebiedsontwikkeling De Grift/Rietgraaf.

Het verschil in Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een gewijzigde fasering. Dit leidt per saldo tot een positief effect op dit deelplan van € 0,8 mln. Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de parameter in 2024 van 2% naar -4% (Stadsbegroting 2024-2027). Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 2,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Bedrijven (ha) Grift	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de specifieke risico’s in dit plangebied:

1. Het bestemmingsplan voor de Grift is op 1 november 2023 door de raad vastgesteld. Het is niet duidelijk of er beroep zal worden ingediend. Daarnaast speelt het issue m.b.t. de tijdige stroomvoorziening i.v.m. congestie elektriciteitsnet.

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 € 1.216.126.000; 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 o.a. 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: 18 koop en 67 huur gerealiseerd. 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 raad 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. Er loopt nog een procedure beslissing op bezwaar t.a.v. de variant van Boetzelaerstraat. Voor het verkeersveilig maken van de Volsellastraat is een bewonersenquête uitgezet. De resultaten worden verzameld en uitgewerkt tot een voorstel voor een veilige Volsellastraat.

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 is in de dijkzone een moestuin gerealiseerd. Alle werkzaamheden zijn eind 2023 afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	2.904.000	2.904.000	Woningbouw	8.003.000	8.003.000
Bouw- en woonrijpmaken	2.172.000	2.172.000	Niet-woningbouw	469.000	469.000
Plankosten	1.430.000	1.508.000	Overige opbrengsten	233.000	241.000
Overige	6.000	6.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	3.977.000	3.941.000			
Totale kosten	10.489.000	10.531.000	Totaal geraamd	8.705.000	8.713.000
Gerealiseerd tot datum	9.246.000	10.149.000	Gerealiseerd tot datum	8.704.000	8.712.000
Gerealiseerd in periode	677.000	903.000	Gerealiseerd in periode	0	8.000
Nog te realiseren	1.242.000	382.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.819.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 1.493.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 1.435.000,-	nadelig
Vershil in NCW	€ 58.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd. Per saldo levert dit een kostenverhoging op van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen (aantal)	0	0	0

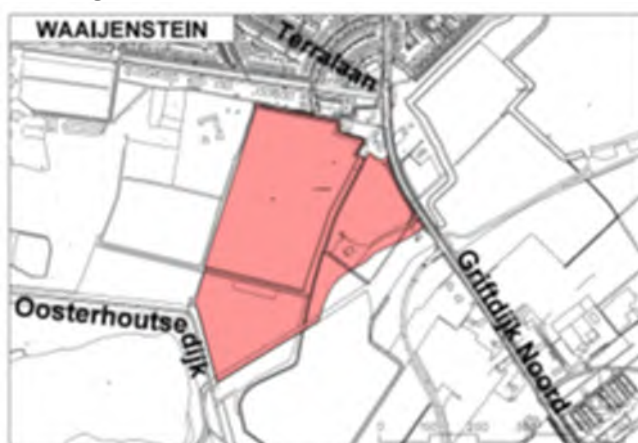
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken 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 € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	5 kavels
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	10.000 m ² 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 Mauritsingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deelexploitatie is ook hotel Van der Valk gerealiseerd en zijn kavels verkocht voor woningbouw. De 5 kavels t.b.v. woningen op de hoek Pastoor van Laakstraat-Geldersehofstraat 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. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 300 studentenwoningen en 150 starterswoningen voor ex-studenten SSH& mogelijk. 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.

De gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de oplossing voor de verkeerstructuur in de oostflank. Begin 2019 is de SOK Dorpensingel door beide colleges voor akkoord getekend. De planvoorbereiding voor de Dorpensingel is daarmee gestart. Met de omgeving zijn al meerdere overlegsessies geweest over de deelprojecten. 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 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. 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. Daar waar de grondverwerving niet via een minnelijke weg kan plaatsvinden wordt voorzien in een onteigeningsprocedure. 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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	12.298.000	12.427.000	Woningbouw	5.956.000	6.010.000
Bouw- en woonrijpmaken	107.043.000	108.326.000	Niet-woningbouw	1.625.000	1.625.000
Plankosten	27.472.000	27.479.000	Overige opbrengsten	101.781.000	102.167.000
Overige	9.418.000	9.418.000	Opbrengstenstijging	215.000	162.000
Rente en kostenstijging	49.204.000	47.216.000			
Totale kosten	205.435.000	204.866.000	Totaal geraamd	109.577.000	109.964.000
Gerealiseerd tot datum	177.406.000	179.060.000	Gerealiseerd tot datum	96.004.000	96.962.000
Gerealiseerd in periode	1.948.000	1.654.000	Gerealiseerd in periode	-730.000	958.000
Nog te realiseren	28.030.000	25.806.000	Nog te realiseren	13.573.000	13.002.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 94.903.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 77.854.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 77.096.000,-	nadelig
Vershil in NCW	€ 758.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De kosten voor Verwerving zijn € 0,1 mln. hoger door met name indexering van de resterende raming. 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 geactualiseerd. Dit leidt samen tot een kostenstijging van € 1,3 mln. De opbrengstenverhoging van € 0,4 mln. binnen de post Overige opbrengsten is het gevolg van de geactualiseerde indexering uitvoering Dorpensingel. hernieuwde planontwikkeling Spoorstraat. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een langere fasering. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 2,0 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Woningen	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

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

6. Beslipunten

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 € 1.216.126.000; 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 bestemmingsplan Landschapszone is in 2010 door de raad vastgesteld. Parallel aan het proces voor het bestemmingsplan is het aanbestedingsproces voor zandwinning en parkaanleg doorlopen. In 2018 is aanvullend op het contract een opdracht verstrekt voor levering zand en grond voor de Waalsprong. Op dit contract is in november 2020 nog een wijziging doorgevoerd met als gevolg dat de doorlooptijd voor de extra levering voor zand en grond is verlengd tot 1 mei 2021. 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 2023 beëindigd. Daarmee is er een eind gekomen aan een langjarig e 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 2025 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 zijn inmiddels gefaseerd opgeleverd.

In 2023 zijn we gestart met de tender voor realisatie 30 drijvende woningen op de Oosterhoutse Plas. Dit project heeft vanwege capaciteitsproblemen vertraging opgeleverd. De tender is in Q4 2023 in de markt gezet.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	29.573.000	29.573.000	Woningbouw	13.882.000	14.082.000
Bouw- en woonrijpmaken	23.580.000	23.724.000	Niet-woningbouw	1.990.000	1.990.000
Plankosten	11.608.000	11.768.000	Overige opbrengsten	26.106.000	26.114.000
Overige	124.000	124.000	Opbrengstenstijging	133.000	-206.000
Rente en kostenstijging	32.870.000	31.978.000			
Totale kosten	97.755.000	97.167.000	Totaal geraamd	42.111.000	41.980.000
Gerealiseerd tot datum	90.509.000	91.706.000	Gerealiseerd tot datum	36.864.000	37.220.000
Gerealiseerd in periode	2.443.000	1.197.000	Gerealiseerd in periode	1.871.000	356.000
Nog te realiseren	7.246.000	5.461.000	Nog te realiseren	5.247.000	4.759.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 55.187.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 45.273.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 44.752.000,-	nadelig
Vershil in NCW	€ 521.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd alsook de kosten van BRM/WRM OHP bijgesteld. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,1 mln. De post Plankosten is met € 0,2 mln verhoogd door vertraagde uitgifte waterwoningen OHP. De opbrengsten voor Woningbouw zijn € 0,2 mln. hoger vanwege het nieuwe grondprijzenadvies.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een langere fasering. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,9 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de parameter voor 2024 van 2% naar -4% (Stadsbegroting 2024-2027). Dit heeft een negatief effect van € 0,3 mln. op dit deelplan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
Waterwoningen	10	0	0

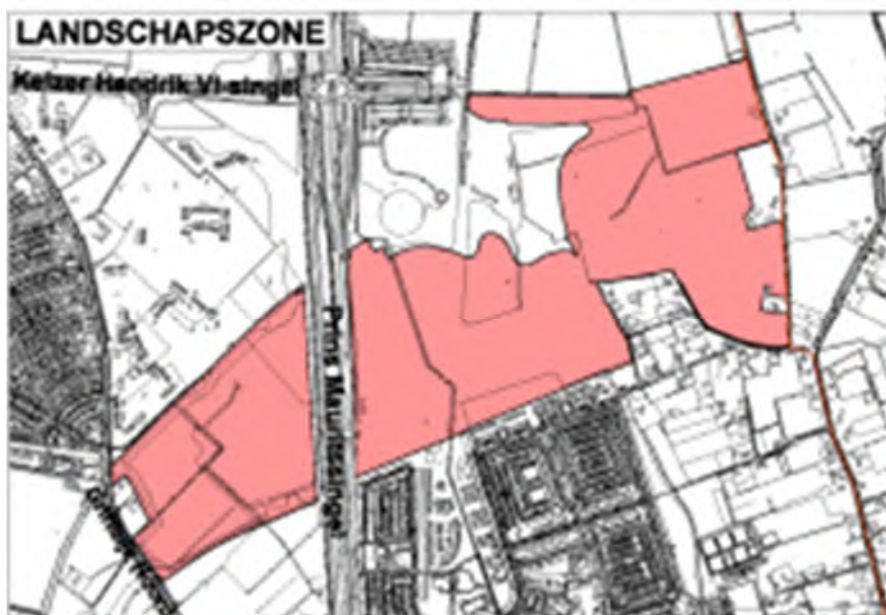
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken 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 € 1.216.126.000; 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 2023 is het PvE proefsleuvenonderzoek afslag 38 De Grift, de rapportage van het proefsleuvenonderzoek 't Klumpke en de rapportage van het oude onderzoek Grote Boel opgeleverd. In 2023 is een vervolg gegeven aan de werkzaamheden voor de rapportage van het oude onderzoek Stelt Oost. Ook is in het kader van de visualisatie Merovingische Waalsprong een vitrine ingericht in Voorzieningshart De Ster. 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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	0	0	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	23.370.000	23.535.000	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	2.643.000	2.386.000			
Totale kosten	25.920.000	25.828.000	Totaal geraamd	17.692.000	17.692.000
Gerealiseerd tot datum	21.031.000	21.427.000	Gerealiseerd tot datum	17.692.000	17.692.000
Gerealiseerd in periode	359.000	396.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	4.889.000	4.401.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.135.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 6.674.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 6.618.000,-	nadelig
Verschil in NCW	€ 56.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is gestegen met € 0,2 mln. door indexering van de resterende budgetten. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door faseringswijzingen. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
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-greخن 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/warmte prijzen 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 sporen:

- **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. Tenslotte 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 werken met een projectmatige aanpak aan 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 kunnen krijgen. 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 de warmtetransitie 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 en investeren samen met publieke partijen in collectieve warmtenetten. 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 Dukenburg en mogelijk Stationsgebied. Hiervoor zijn forse budgetten nodig. We blijven ten slotte investeren in onze lobby om de nieuwste innovaties en kennis naar Nijmegen te halen.
- **Duurzame opwek:** 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 geven hierin zelf het goede voorbeeld. We sporen eigenaren van maatschappelijk vastgoed aan om te verduurzamen en stimuleren mogelijkheden op het gebied van groene waterstof. Daarnaast gaan we meer elektrische laadpalen plaatsen. Al deze ontwikkelingen leiden tot een explosieve groei van vraag en aanbod op het elektriciteitsnet, daarom stellen we een Masterplan netcongestie op. 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.

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	B. Schouten
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

- **Dukenburg.** Principebesluit raad dat de warmtetransitie Dukenburg het beste kan worden vormgegeven met collectieve warmte. Verdere uitwerking rolname gemeente bij publiek integraal warmtebedrijf (Dukenburg).
- Samen met betrokken partners is gewerkt aan participatie – en communicatieplan Zwanenveld en Lankforst in Dukenburg.
- **Hengstdal.** Voor de Bomenbuurt in deze wijk 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. Afgelopen jaar stond onder meer de draagvlakmeting onder de huurders en eigenaren centraal.
- **Stationsgebied.** Uit onderzoek is gebleken dat vanuit de gecombineerde opgave ontwikkeling stationsgebied en warmtetransitie van de stad, de meest geschikte energiestructuur een collectief warmtenet vanaf de ARN is. Hierbij wordt rekening gehouden met beperkingen op het gebied van elektriciteit en ruimte in de ondergrond. In de tussentijd wordt onderzocht of er alvast technische voorbereiding getroffen moet worden voor warmteleidingen in het Stationsgebied.
- **Winkelsteeg.** Er is onderzoek gedaan naar ‘warmte- en koudestrategie Winkelsteeg’. De conclusie is dat voor de nieuwbouw een WKO systeem wordt overwogen. Het is nog onzeker of de ondergrond voldoende geschikt is voor de totale capaciteitsvraag. Om hier meer duidelijkheid over te krijgen wordt nader onderzoek uitgevoerd.
- **Besparen.** Op 1 februari van dit jaar heeft de raad Programma Energie Besparen Woningen vastgesteld. In dit programma wordt de aanpak en strategie beschreven waarmee we de komende jaren onze inwoners gaan ondersteunen bij het besparen van energie. Voor de wijken die het meest door energiearmoede getroffen zijn, hebben we een aanpak met Energiefixers en zetten we energiecoaches in. Het doel van 7000 bezoeken wordt eind 2023 gehaald. De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af.
- **Duurzame opwek.** Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals ultradiepe geothermie.
- **Klimaatberaad.** De voorbereidingen voor het klimaatberaad zijn gestart. Nijmegen doet mee aan een pilot van VNG en ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Doel van deze pilot is gemeentes ondersteunen om begin 2025 een goed klimaatberaad te organiseren.
- **Bewonersinitiatieven.** In Nijmegen zijn meerdere bewonersinitiatieven ontstaan of in oprichting. Deze initiatieven hebben samen de vereniging ‘Bewonerssteunpunt energietransitie’ opgericht. Op dit moment wordt onderzocht welke rol het Bewonerssteunpunt kan spelen in de ambitie van de gemeente om samen met inwoners de energietransitie en verduurzaming in de wijken te realiseren. Ook wordt er gekeken welke ondersteuning vanuit de gemeente hierbij wenselijk is.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	0	0	Bijdrage rijk	15.157.000	20.554.000
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage gemeente	30.756.000	31.068.000
Plankosten incl. VTU	44.385.000	52.280.000	Bijdrage provincie	822.000	479.000
Overige	0	0	Overige	85.000	179.000
Rente en kostenstijging	2.435.000	0			
Totale kosten	46.820.000	52.280.000	Totale opbrengsten	46.820.000	52.280.000
Gerealiseerd tot datum	0	0	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	0	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	46.820.000	52.280.000	Nog te realiseren	46.820.000	52.280.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

- Er zijn extra middelen ontvangen dan wel al toegekend/ingezet voor:
 - Extra Klimaatmiddelen t.b.v. uitvoering ad € 5,44 mln. (mn. van BZK).
 - Besparing op uitvoeringskosten i.v.m. extra Klimaatmiddelen ad € -2,5 mln.
 - Middelen t.b.v. Energiearmoede ad € 1,84 mln. (min. van BZK).
 - Bijdragen in uitvoering Energieloketten ad € 0,09 mln. (provincie).
 - Inzet gereserveerde eigen middelen t.b.v. uitvoering ad € 0,59 mln.
- 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.
- Tegenover deze extra middelen zullen ook meer kosten gemaakt worden voor plankosten en voor uitvoering van bepaalde regelingen.
- 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)

- De uitvoering van het projectplan kent vanwege de schaal en de complexiteit hoge ambtelijke uitvoeringskosten. Deze worden door het rijk deels gecompenseerd.
- Het investeringsniveau voor de realisatie van een warmtenet kent grote financiële risico's.
- De daadwerkelijke realisatieperiode van de diverse projecten is onzeker.
- 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.

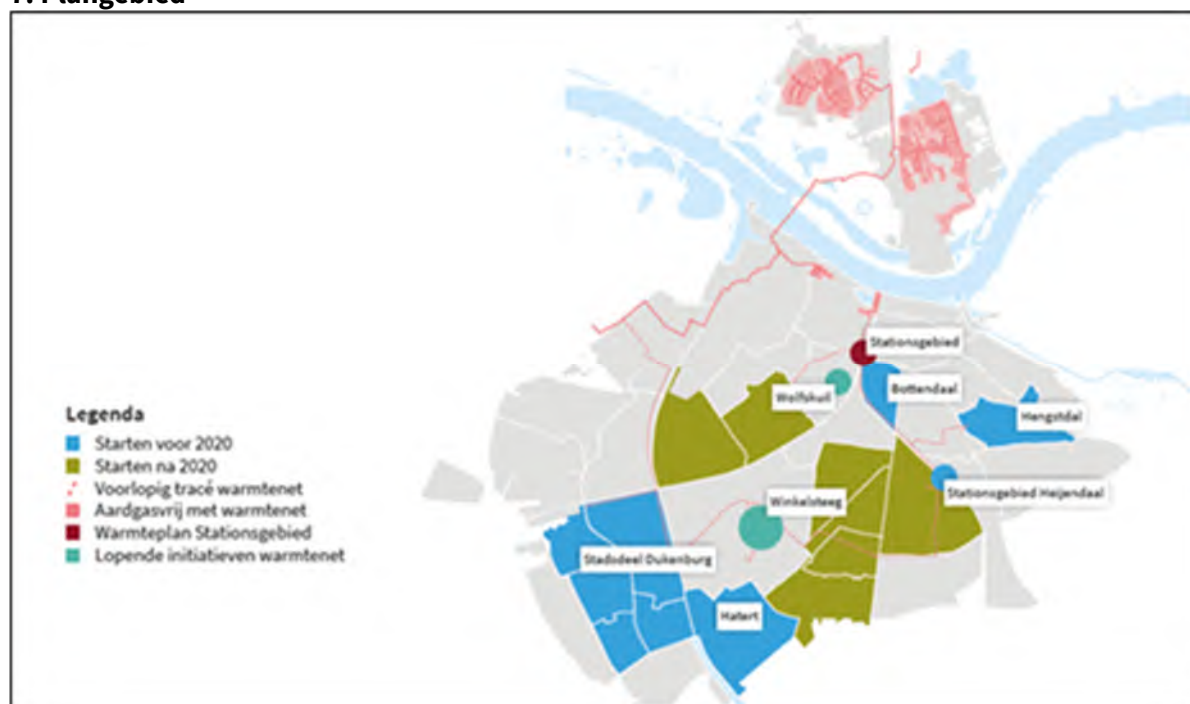
Beheersmaatregelen:

- De plankosten worden maandelijks gemonitord en in meerjarig perspectief sluitend gemaakt overeenkomstig de beschikbare gemeentelijke en rijksmiddelen.
- In de businesscase voor het warmtenet worden alle gevoeligheden geanalyseerd en de risico's waar mogelijk beheerst. Besluitvorming en verantwoording vindt plaats in de gemeenteraad.
- Periodiek de voortgang monitoren en wanneer/waar nodig diverse stakeholders (gemeenteraad en subsidieverstrekters) hierover benaderen en informeren.
- 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: 2024

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024

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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	15.000	15.000	Verkopen	1.416.000	1.416.000
Bouw- & woonrijpmaken	222.000	192.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	985.000	1.017.000	Huuropbrengsten	69.000	69.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	26.000	24.000			
Totale kosten	1.248.000	1.248.000	Totale opbrengsten	1.485.000	1.485.000
Gerealiseerd tot datum	993.000	1.008.000	Gerealiseerd tot datum	1.485.000	1.485.000
Gerealiseerd in periode	9.000	15.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	255.000	240.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 237.000,- voordelig*

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 237.000,- voordelig*

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

Toelichting verschillen

Niet van toepassing

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

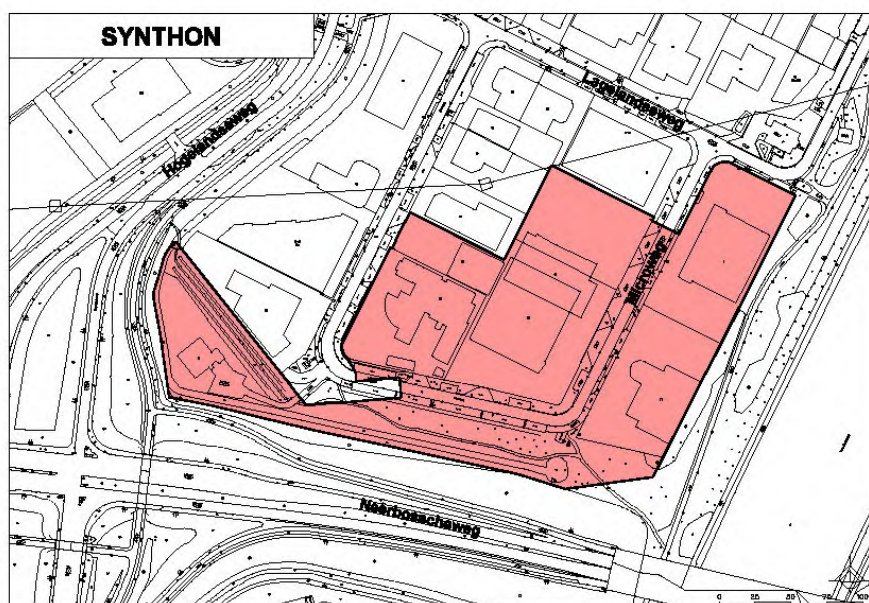
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



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.

Vaststelling planexploitatie: vaststelling 05-06-2018; omzet € 244.000; resultaat: € 0,-.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2029

2. Projectgegevens

Programma	
Ontwikkelaar intern	I van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Engie

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De aanbidding van het definitieve bestemmingsplan aan de gemeenteraad heeft op zich laten wachten. Reden hiervoor is dat, in goede afstemming met de provincie Gelderland de centrale voor grootschalige energieopwekking aanzienlijk is gewijzigd. Deze centrale gaat gebouwd worden als hybride centrale. De centrale schakelt over van fossiel gas gestookte centrale naar waterstof zodra het Rijk hiervoor de voorzieningen heeft aangelegd. De provincie Gelderland heeft opnieuw een ontwerp Wet Natuurbeschermingsvergunning verleend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zodra de Wet natuurbeschermingsvergunning definitief verleend wordt. Inmiddels hebben we positief advies van de MER (Milieu Effect Rapportage). Aan het eind van dit jaar, rond december, zal het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden worden aan de gemeenteraad. Pas na onherroepelijk bestemmingsplan kan invulling gegeven worden aan het vervolg, de ontwikkelstrategie. Naar verwachting zal hier in 2024 mee gestart worden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	327.000	410.000
Plankosten incl. VTU	511.000	597.000	Huuropbrengsten		
Overige			Bijdrage coalitie akkoord	76.000	76.000
Rente en kostenstijging	3.000	0			
Totale kosten	514.000	597.000	Totale opbrengsten	403.000	486.000
Gerealiseerd tot datum	358.000	504.000	Gerealiseerd tot datum	242.000	349.000
Gerealiseerd in periode	88.000	146.000	Gerealiseerd in periode	0	107.000
Nog te realiseren	156.000	93.000	Nog te realiseren	161.000	137.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 111.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 111.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 99.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

5. Risico(beheersing)

Zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is, kan de doorlooptijd effect hebben op de benodigde capaciteit van het gemeentelijke apparaat en de kosten die daarmee gemoeid zijn.

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 2022; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2026.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein/maaiveld
Bedrijvigheid	Circa 4 ha
Openbare ruimte	Circa 2 ha
Opp. plangebied	Circa 6 ha
Ontwikkelaar intern	M. School
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 uit Winkelsteeg naar voren gekomen.

De planexploitatie G612 Van Rosenburgweg/Hippe Kip is begin 2022 vastgesteld (VGP-proces). Bij de gronduitgifte gaat het om een kavelgrootte van gemiddeld 1-1,5 ha en in totaal om circa 4 ha.

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. Met één grondeigenaar is overeenstemming bereikt over aankoop. Verder lopen er gesprekken met de showroom/garagebedrijven.

Ten behoeve van de herontwikkeling is de agrarische bestemming omgezet naar een bestemming voor autogarages. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 (met verbrede reikwijdte), dat in 2022 is vastgesteld. Er loopt nog een beroepsprocedure tegen dit bestemmingsplan. Verder moet in de planuitwerking rekening worden gehouden met het leefgebied van de dassen. Dit wordt verder onderzocht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving & Bouw- en woonrijpmaken, Plankstn, Overige en Kostenstijging *	6.749.000	6.945.000	Verkopen	6.749.000	6.945.000
			Huuropbrengsten	0	0
			Overige	0	0
Totale kosten	6.749.000	6.945.000	Totale opbrengsten	6.749.000	6.945.000
Gerealiseerd tot datum	73.000	127.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	73.000	54.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	6.676.000	6.818.000	Nog te realiseren	6.749.000	6.945.000

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

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 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: Leefgebied dassen, verwerving, planologische procedure en uitgifte;

Beheersmaatregelen: Zorgvuldig onderzoek en planuitwerking, zorgvuldig acteren en communiceren, voortgang uitgifte (auto)bedrijven goed monitoren.

6. Besispunten

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, investeringen en faciliterend grondbeleid) 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 in de Kanaalzone-Zuid;
- aan het beter verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, en het verkleinen van de gevoelde/beleefde afstand tussen stadsdelen aan weerszijden.

In totaal wordt met de ontwikkeling gestreefd naar de ontwikkeling van meer dan 6.000 woningen en 300.000 m² bvo aan bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. Een substantieel deel van dit programma wordt gerealiseerd via de gemeentelijke planexploitatie, die in dit VGP is opgenomen. Het overige deel van het programma kan door middel van initiatieven van derden (faciliterend grondbeleid) tot ontwikkeling komen.

In dit VGP wordt 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;
- *Investerings*: 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 naar verwachting zal komende jaren ook sprake zijn van faciliterend grondbeleid, wanneer er anterieure afspraken met derden worden gemaakt.

In de 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 de VGP ook de andere onderdelen van de gebiedsexploitatie op te nemen. Daarmee krijgt de raad een vollediger beeld, dan alleen de planexploitatie.

Planexploitatie vastgesteld: - Oorspronkelijk vastgesteld 24 november 2021; resultaat € 0.

Raadsbesluiten afgelopen jaar: - Herziening planexploitatie 8 maart 2023; resultaat -/- € 18.278.000 (eindwaarde)
- Stadsbegroting 2024: Uit planexploitatie halen locatie Lincoln Smitweld
- Raadsvoorstel 29 november 2023: Planinhoudelijke wijzigingen

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2042

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 3.402 woningen + 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 3.362 gebouwde parkeerplaatsen (onderdeel planexploitatie) en deels eigen terrein
Bedrijvigheid	Ca. 214.970 m ² BVO (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte MVA	Ca. 31,4 ha (onderdeel van het bruto plangebied gebiedsexploitatie)
Opp. bruto plangebied gebiedsexploitatie	Ca. 169,8 ha
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / L. Koridon
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving		Deelgebied 2 Kanaalknoop		Deelgebied 3 Levensader		Deelgebied 4 Kanaalfront		Deelgebied 5 Stedelijk landgoed		TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137		1.573		230				462		3.402 st.	100%
Sociale huur	560	49%	308	20%	95	41%			83	18%	1.046 st.	31%
Middeldure huur	283	25%	213	14%	27	12%					523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226	20%	381	24%	96	42%					703 st.	21%
Dure koop	68	6%	671	43%	12	5%			379	82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063		62.201		22.401		23.182		11.123		214.970 m ² bvo	
Smart Industry	60.729										60.729 m ² bvo	
Light Industry			43.496		15.729		4.637				63.862 m ² bvo	
Stadsdistributie			2.883		849		18.545				22.277 m ² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904		10.900		1.858				4.090		22.752 m ² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709										6.709 m ² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721		4.922		3.965				7.033		38.641 m ² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

Tabel 1 Programma planexploitatie Winkelsteeg VGP 2024

In onderstaande tabel zijn de mutaties in het vastgoedprogramma geduid ten opzichte van de VGP 2023 / herziening planexploitatie 8 maart 2023.

Toelichting mutaties in programma	Woningen	Bedrijvigheid en voorzieningen
Programma in VGP 2023	4.647	245.151
Besluit begroting 2024 t.a.v. locatie Lincoln	-1.066	-27.164
Raadsvoorstel planinhoudelijke wijzigingen	-179	-1.930
Overig / kleinere mutaties bij VGP	-	-1.087
Programma in VGP 2024	3.402	214.970

Tabel 2 Toelichting mutaties programma

Naast de reeds genomen raadsbesluiten, vindt er bij de VGP nog een kleine wijziging in het programma plaats van 1.087 m² BVO. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in deelgebied Stationsomgeving Goffert Ntc in het bestemmingsplan de moskee de mogelijkheid heeft gekregen om circa 700 m² BVO aan (commerciële) voorzieningen te realiseren (binnen de maatschappelijke meters). Daarmee resteren er minder nog te realiseren meters in de planexploitatie.

De demarcatie tussen deelgebieden Kanaalknoop-Zuid en Levensader is in de planuitwerking iets gewijzigd. Het programma is per deelgebied daarom niet precies vergelijkbaar met eerdere jaren.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Planexploitatie

Bestemmingsplannen: Afgelopen jaar zijn drie grote bestemmingsplan (i Stationsomgeving Goffert, ii) Kanaalknoop Noord en iii Kanaalknoop Zuid) in procedure gebracht, waarvan twee (i Stationsomgeving Goffert, ii) Kanaalknoop Noord) ook in 2023 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit is een belangrijke stap om op korte termijn daadwerkelijk tot de realisatie van woningen en bedrijvigheid over te kunnen gaan.

Anterieure overeenkomst Kanaalknoop Noord: De gemeente is gedurende langere tijd in overleg met de grondeigenaar en een ontwikkelcombinatie om de zogenaamd Lincoln Smitweld locatie faciliterend te laten ontwikkelen binnen de kaders van de ontwikkelvisie. De gemeenteraad heeft hier over besloten met de vaststelling van de Stadsbegroting 2024. Met de ontwikkelcombinatie als beoogd koper van de locatie Lincoln Smitweld wordt eind dit jaar een anterieure overeenkomst gesloten.

Aankoop bedrijfspand: Ten behoeve van de ontwikkeling van Winkelsteeg heeft (had) de gemeente Wvg gevestigd op diverse percelen binnen het gebied Winkelsteeg. In dat kader is door de eigenaren van een distributiecentrum en onbebouwde grond- gelegen aan de Hulzenseweg 1-15 en Tarweweg 3 aan de gemeente een aanbod tot koop gedaan. Het aankoopbesluit te nemen door het college is in voorbereiding.

Uitgifte grond: er zijn diverse tenders in voorbereiding en daarnaast wordt met de corporaties het eerste gebied uitontwikkeld. Het streven is om eind 2024 / begin 2025 tot de eerste gronduitgifte te komen.

Investerings

Het aanbestedingstraject van de Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg is doorlopen, waarbij de infrastructurele maatregelen zoals verleggen Graafseweg/Neerbosscheweg, aanpassen Nieuwe Dukenburgseweg, aanleg OV-plein, aanleg onderdoorgang Graafseweg, aanleg onderdoorgang Kanaalknoop en aanleg onderdoorgang onder Weg door Jonkerbos onderdeel zijn van de scope. In 2024 wordt gestart met de realisatie van de hiervoor opgesomde infrastructurele objecten.

In september is gestart met de verlegging van kabels en leidingen. De verwachting is dat de verlegging van de hoofdspanningsleiding eind 2023 is afgerond. De overige verleggingen aan kabels en leidingen worden in Q1 2024 afgerond. Dit is vóór de start van de werkzaamheden aan de hoofdinfrastructuur.

In oktober zijn er voor de hoofdinfrastructuur Winkelsteeg twee informatiebijeenkomsten georganiseerd (één voor bewoners en één voor bedrijven). Tijdens deze bijeenkomsten zijn de partijen geïnformeerd over het ontwerp, de huidige stand van zaken en hoe participatie vorm zal krijgen.

Faciliterend grondbeleid

Zoals hierboven aangegeven wordt de anterieure overeenkomst voor de locatie Lincoln Smitweld eind dit jaar gesloten. Per 1-10-2023 is de overeenkomst nog niet gesloten, waarmee de financiële effecten ook nog niet zijn opgenomen.

4. Financiën

4.1 Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel is de samenvatting weergegeven van de geactualiseerde Gebiedsexploitatie Winkelsteeg. Per saldo is voor circa € 71,5 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 € 26 mln. op eindwaarde (2042). Bij de VGP 2023 was er sprake van een negatief saldo van circa € 18,3 mln. Echter bij de Stadsrekening 2022 is, als gevolg van negatievere verwachtingen t.a.v. grondprijsontwikking, het plansaldo bijgesteld naar € 38,3 mln. negatief (eindwaarde 2042). Ten opzichte van dit laatst vastgestelde saldo, verbetert het saldo met circa € 12 mln. (eindwaarde) en kan verliesvoorziening vrijvallen.

Gebiedsexploitatie Winkelsteeg VGP 2024	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investerings	115.599.000	44.076.000	-71.523.000
Planexploitatie	213.143.000	187.029.000	-26.114.000
Faciliterend grondbeleid	0	0	0
TOTAAL	328.742.000	231.105.000	-97.637.000

Tabel 3: Gebiedsexploitatie Winkelsteeg VGP 2024

Het netto contante plansaldo (1-1-2024) van de planexploitatie bedraagt circa +/- € 17,9 mln. Dit is ten opzichte van het netto contante plansaldo bij de Stadsrekening 2022 (-/- € 25,8 mln.) een verbetering van circa € 8 mln.

4.2 Planexploitatie

In onderstaande tabel is de planexploitatie in het VGP 2024 afgezet tegen de planexploitatie in het VGP 2023.

Projectkosten	VGP 2023	VGP 2024	Projectopbrengsten	VGP 2023	VGP 2024
Verwervingen	130.360.000	96.121.000	Grondopbrengsten	209.985.000	164.520.000
Bouw- en woonrijpmaken	66.552.000	48.564.000	Bijdrage Rijk	3.041.000	9.170.000
Plankosten	35.412.000	30.511.000	Bijdrage overig	1.213.000	668.000
Afdracht subsidie corporaties NDW 21		6.000.000	Opbrengstenstijging	31.415.000	12.671.000
Rente en kostenstijging	31.608.000	31.947.000			
Totale kosten	263.932.000	213.143.000	Totale opbrengsten	245.654.000	187.029.000
			Saldo Eindwaarde 2042	-18.278.000	-26.114.000
			Saldo NCW (2023 / 2024)	-12.300.000	-17.926.000
Gerealiseerd tot datum (1-10)	18.798.000	19.644.000	Gerealiseerd tot datum (1-10)	672.000	2.219.000
Gerealiseerd in periode	2.367.000	846.000	Gerealiseerd in periode	105.000	1.547.000

Tabel 4: Planexploitatie Winkelsteeg VGP 2024

Toelichting op de boekwaarde 2023

- De boekwaarde van de gemeentelijke gronden aan de Boekweitweg, € 1.211.000 zijn ingebracht binnen de planexploitatie.
- Onder de civieltechnische kosten is € 106.000 geboekt, met name archeologie en tijdelijk beheer (OZB lasten).
- Aan planontwikkelingskosten (3 bestemmingsplannen, planvoorbereiding etc.) is € 2.738.000 geboekt.
- Gedeelte aan planontwikkelingskosten +/- € 2.572.000 (historie, conform verdeelsleutel investeringsvolume) is overgeheveld van planexploitatie naar de MVA investeringen.
- Er zijn provinciale bijdrages ontvangen, totaal € 340.000 als aanjager voor de planontwikkeling (personeelskosten inhuur) in de Stationsomgeving Ntc en de Kanaalknoop.
- Subsidie NDW21 tijdelijke woningen, jaarschijf 2022 ad. € 972.000 ingeboekt.
- Incidentele (tijdelijke) huurontvangsten parkeren € 48.000.

Prognose VGP 2024 eindresultaat 2042	€ 26.114.000	nadelig
Prognose VGP netto contante waarde 01-01-2024	€ 17.926.000	nadelig

Toelichting op verschillen projectkosten

- Verwervingen: De verwachte verwervingskosten zijn gedaald van € 130 mln. tot circa € 96 mln. Deze daling is het gevolg van het uit de planexploitatie halen van de locatie Lincoln Smitweld en stedelijk landgoed-Zuid. Voor de resterende te verwerven percelen zijn nieuwe taxaties uitgevoerd. Deze taxaties liggen hoger dan in 2022 als gevolg van een nog steeds gunstige bedrijfstvastgoedmarkt waardoor de waarde van het te verwerven

vastgoed is gestegen. Dit doet daarmee het 'voordeel' voor een klein deel te niet. Per saldo is er sprake van circa € 34 mln. aan lagere verwachte kosten.

- **Bouw- en woonrijp maken:** De verwachte kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn van € 66,5 mln. gedaald naar circa € 48,5 mln. Ook dit is voornamelijk het gevolg van het uit de planexploitatie halen van gebieden. De prijsontwikkeling is in 2023 iets lager geweest dan voorzien. Dit levert ook een voordeel op.
- **Plankosten:** De plankosten zijn van € 35,5 mln. gedaald naar circa € 30,5 mln. Ook dit is het gevolg van het uit exploitatie halen van gebieden. Daarentegen zijn de plankosten wel iets naar boven bijgesteld. Naar het lijkt sluit de oorspronkelijke ramingsmethodiek voor de plankosten niet goed aan op de complexiteit van een project als Winkelsteeg. Er worden daarom meer plankosten voorzien.
- **Afdracht subsidie woningcorporaties:** De woningcorporaties van NDW 21 krijgen via de gemeente € 6 mln. bijdrage voor de realisatie van de tijdelijke woningen. Dit loopt financieel via de planexploitatie Winkelsteeg. Dit betekent dat er € 6 mln. aan kosten zijn opgenomen en tevens € 6 mln. aan opbrengsten onder Rijksbijdrage.
- **Kostenstijging en rente:** Deze post is per saldo gelijk gebleven aan vorig jaar. In 2023 bestond deze post alleen uit kostenontwikkeling en werd er in de planexploitatie geen rekening gehouden met rentelasten als gevolg van de zeer lage rentestand. Echter door de stijgende rente, wordt op dit moment een kostenpost voor rente voorzien van circa € 10 mln. Tegelijk is de kostenontwikkeling met circa € 10 mln. gedaald, doordat er gebieden uit de planexploitatie zijn gehaald. Daarnaast resteren er nog minder jaren prijsontwikkeling tot 2042, omdat het project één jaar verder is.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- **Verkopen bouwgrond:** De verwachte opbrengsten uit grondverkoop zijn gedaald van € 210 mln. naar circa € 164,5 mln. Ook dit is primair het gevolg van het uit exploitatie halen van deelgebieden. Daarnaast hebben de grondopbrengsten in totaal in 2023 zich redelijk in lijn ontwikkeld met de uitgangspunten in het VGP 2023. Aandachtspunt: In de Jaarrekening 2022 werd rekening gehouden met een daling van de grondopbrengsten in 2023. Nu dit niet lijkt op te treden ontstaat er een positief effect t.o.v. het plansaldo van de jaarrekening 2022.
- **Bijdrage Rijk en overig:** De subsidies zijn met € 6 mln. toegenomen als gevolg van de bijdrage voor de corporaties. Daarnaast is er circa € 800.000 aan WBI-subsidie van de planexploitatie naar de investeringen van Winkelsteeg herverdeelt. Overigens zijn er navenant ook kosten van de planexploitatie naar de investeringen gegaan, per saldo heeft dit daarom geen effect.
- **Opbrengstenstijging:** De door de gemeenteraad bij de Stadsbegroting 2024 vastgestelde parameters voor de grondopbrengsten zijn als basis gehanteerd voor de opbrengstenstijging gedurende de looptijd van de planexploitatie (maximaal 10 jaar). De opbrengstenstijging is aanzienlijk lager dan in de VGP 2023 was opgenomen. Dit is een direct gevolg van de negatievere verwachtingen voor de prijsindexatie van 2024 en verder. Daarnaast resteren er nog minder jaren prijsontwikkeling tot 2042, omdat het project één jaar verder is.

4.3 Investerings

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

Projectkosten	VGP 2023	VGP 2024	Projectopbrengsten	VGP 2023	VGP 2024
Activering Riolering	17.408.000	12.060.000	Bijdrage Rijk (WBI)	8.366.000	9.186.000
Aanpassingen Nieuwe Dukenburgse weg	25.446.000	25.798.000	Bijdrage Rijk (Versnelling)	25.996.000	26.700.000
Aanpassingen Stationsomgeving Goffert - NTC	47.646.000	49.118.000	Bijdrage Rijk (Mobiliteit)	7.500.000	8.190.000
Groen & sport	28.233.000	28.623.000			
Totale kosten	118.733.000	115.599.000	Totale opbrengsten	41.862.000	44.076.000
			Saldo	-76.871.000	-71.523.000
Gerealiseerd tot datum (1-10)	0	7.019.000	Gerealiseerd tot datum (1-10)	0	0
Gerealiseerd in periode	0	7.019.000	Gerealiseerd in periode	0	0

Tabel 5: Investerings VGP2024

Toelichting op de boekwaarde 2023

- Er is voor een bedrag van € 3.794.000 aan verwerving geboekt. Dit wordt in het 4^e kwartaal 2023 overgeboekt naar de planexploitatie waar het thuishoort. Het betreft gemeentelijk grondeigendom t.b.v. te ontwikkelen bouwgrond.
- Er is een bedrag van € 3.013.000 in totaal doorbelast aan plankosten, waarvan € 2.572.000 aan historische planontwikkelingskosten (periode t/m 2022) die eerst volledig op de planexploitatie waren geboekt. In 2023 is er € 441.000 aan planontwikkelingskosten geboekt.
- In 2023 is er in totaal € 212.000 aan civieltechnische kosten geboekt, het betreft kosten (o.a. verleggen kabels en leidingen en verplaatsen bomen) ter voorbereiding op de aanleg van de hoofdinfrastructuur.

De investeringen worden als volgt gedekt:

Krediet via rioolfonds:	€ 12.060.000
Kredieten Winkelsteeg:	€ 59.463.000
TOTAAL:	€ 71.523.000

Toelichting op verschillen projectkosten t.o.v. VGP 2023

- De te activeren investeringen voor riolering via het rioolfonds zijn met ruim € 5 mln. gedaald, doordat er deelgebieden uit de planexploitatie zijn gehaald.
- De overige investeringen zijn (beperkt) gestegen door gestegen rentelasten. Deze rentelasten kunnen gedekt worden door het feit dat de subsidies van het rijk geïndexeerd worden. In het afgelopen jaar zijn vanuit het Rijk de voorwaarden rondom de subsidies duidelijk geworden, waaronder het feit dat er geïndexeerd zal worden tot het moment van uitkering aan de gemeente. Per saldo betekent dit dat deze mutaties binnen het huidige krediet van € 59,5 mln. opgevangen kunnen worden.

5. Risico(beheersing)

De risico's die samenhangen met de herziene gebiedsexploitatie zijn geactualiseerd. Het totale risicoprofiel voor de Planexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 49,2 mln. (netto contant, 1-1-2024) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%. Daarnaast kennen de Investerings Winkelsteeg een risicoprofiel van € 5,8 mln. (netto contant, 1-1-2024). In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 55,0 mln.

Risico's planexploitatie

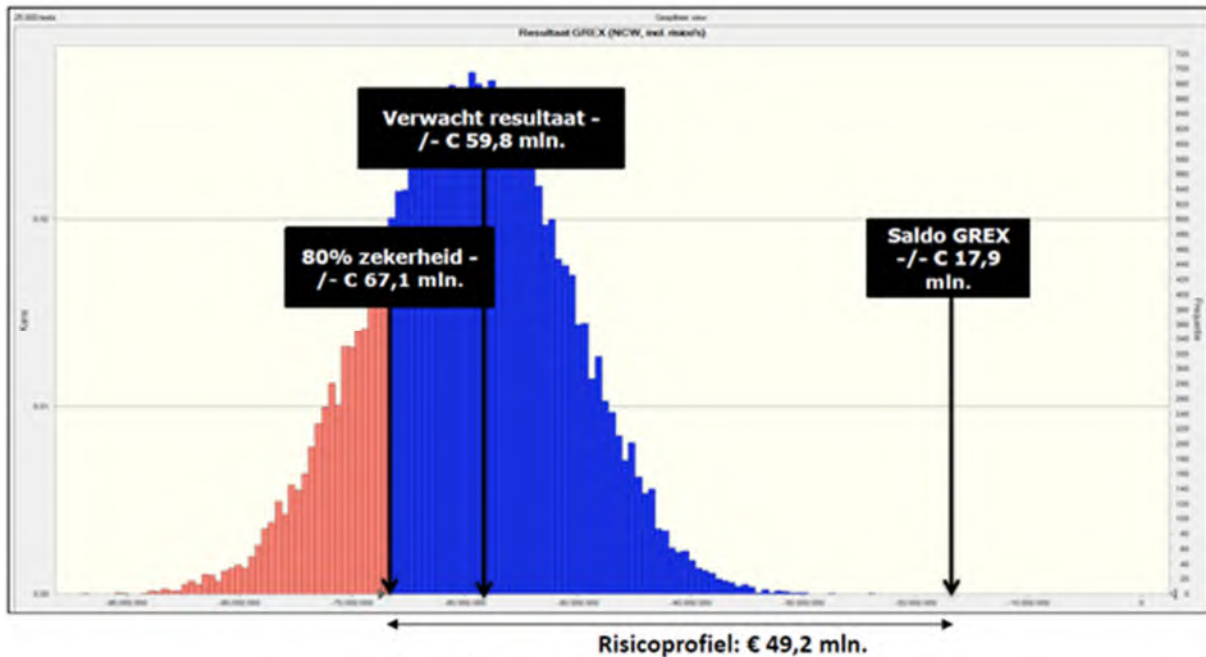
In de paragraaf 'Weerstandvermogen en risicobeheersing' van de Stadsbegroting / Stadsrekening wordt alleen het risicoprofiel van de planexploitatie opgenomen. Dit risicoprofiel van de planexploitatie is met circa € 44 mln. gedaald t.o.v. de VGP 2023. Deze relatief grote daling kent een aantal oorzaken:

- Bij de VGP 2023 werd in het risicoprofiel rekening gehouden met een verslechtering van de grondprijswontwikkeling. In de Stadsrekening 2022 en nu ook in de VGP 2024 is dit effect al in de

planexploitatie verwerkt, waarmee het risico op grondprijzdalingen in het risicoprofiel nog relatief beperkt is.

- Bij de VGP 2023 is in het risicoprofiel rekening gehouden met een rentestijging. Aangezien de gestegen rente nu is verwerkt in de planexploitatie zelf, is het risico op hogere rentes sterk afgenomen.
- Doordat er gebieden uit de planexploitatie zijn gehaald en daarmee de financiële omvang van de planexploitatie is afgenomen, nemen de risico's ook navenant af.

In onderstaande grafiek als uitkomst van de Monte Carlo-analyse is het risicoprofiel weergegeven.



Figuur 1: Risicoprofiel Winkelsteeg VGP2024

De grootste risico's in de planexploitatie zijn:

1. Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
2. Hogere onrendabele top gebouwd parkeren
3. Hogere verwervingskosten
4. Realiseren grondopbrengst bedrijvigheid

Beheersmaatregelen:

Ad 1 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 potentiële bewoners. Na de eerste tenders / gronduitgifte wordt beter duidelijk in hoeverre het verwachte prijsniveau in de planexploitatie ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Mocht dit afwijken, dient op dat moment mogelijk bijgestuurd te worden in de planvorming.

Ad 2 In de uitontwikkeling van deelgebieden wordt expliciet rekening gehouden met het 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 3 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 kunnen op basis van contacten met eigenaren kansen worden benut en kan meegedacht worden om ruimte vrij te spelen.

Ad 4 In de planexploitatie Winkelsteeg is een substantieel vastgoedprogramma voor Smart Industries, Stadsdistributie en Light industry opgenomen. Het financieel risico komt voornamelijk voort of er daadwerkelijke voldoende vraag is naar deze functies (kan afzet gerealiseerd worden). Voor de grotere uitgaves zal daarom kritisch gekeken worden of de voorinvesteringen (zoals verwervingskosten en bouw- en woonrijp maken) uitgesteld kunnen worden tot dat er meer zekerheid is of er een geïnteresseerde partij is. Daarnaast is gebiedsmarketing een middel om Winkelsteeg als werk- en woongebied op de kaart te zetten en potentiële partijen te interesseren om zich te vestigen op Winkelsteeg. Ook samenwerking met partijen als NTC helpt om (het profiel van) Winkelsteeg op de kaart te zetten.

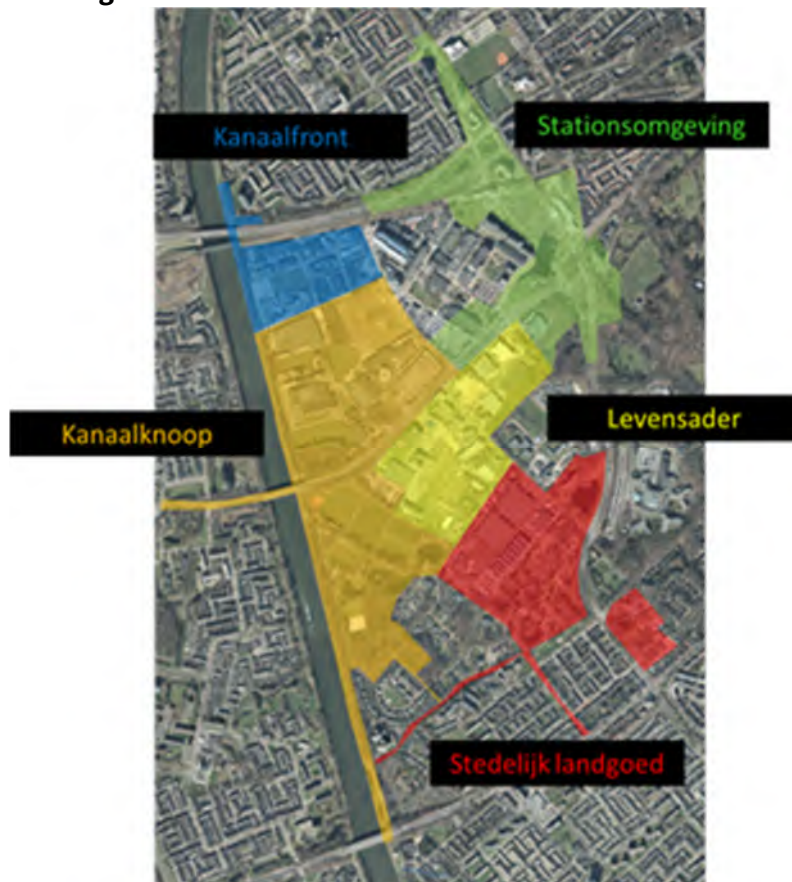
Risico's Investerings

Voor de Investerings van Winkelsteeg is het belangrijkste risico of voldaan kan worden aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Dit heeft voornamelijk betrekking op het tijdig kunnen realiseren van de woningen in Winkelsteeg. Op basis van de concept-voorwaarden vanuit het Rijk wordt het risico dat mogelijk niet aan de voorwaarden kan worden voldaan hoger ingeschat dan vorig jaar. Dat leidt tot een stijging van het risicoprofiel tot circa € 6,9 mln. Op basis van de interne spelregels is in de gemeentelijke begroting of risicoprofiel niet in dit risico voorzien.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



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 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca 108
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 (Zwanenveld 14^e straat) is toen rekening gehouden met een plan van circa 60 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 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	6.661.000	6.661.000	Verkopen	8.412.000	8.414.000
Bouw- & woonrijpmaken	3.088.000	3.084.000	Bijdrage gemeente	1.000.000	1.000.000
Plankosten incl. VTU	4.248.000	4.277.000	ISV	300.000	300.000
Overige	239.000	239.000	GSO	390.000	390.000
Rente en kostenstijging	578.000	553.000	Overig (gemeentel bijdr)	4.130.000	4.130.000
Totale kosten	14.814.000	14.814.000	Totale opbrengsten	14.232.000	14.234.000
Gerealiseerd tot datum	13.283.000	13.291.000	Gerealiseerd tot datum	12.847.000	12.847.000
Gerealiseerd in periode	140.000	8.0000	Gerealiseerd in periode	100.000	0
Nog te realiseren	1.531.000	1.523.000	Nog te realiseren	1.385.000	1.387.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	582.000,-	nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2024	€	580.000,-	nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 558.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het nadelige eindresultaat is nagenoeg gelijk gebleven.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

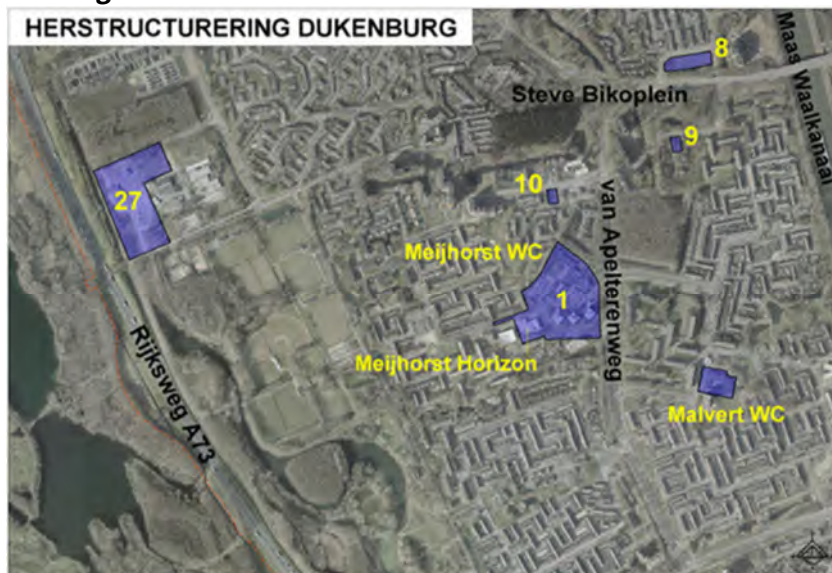
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslipunten

Geen.

7. Plangebied



Locatie 8 (Zwanenveld 14e straat)

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 2025

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.

In september/oktober 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in juni 2023 vastgesteld. Tegen de vaststelling is door de Belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State. Het wachten is nu op een zitting bij de Raad van State. Daarvoor is nog geen datum bekend.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	0	0	Verkopen	100.000	100.000
Bouw- & woonrijpmaken	35.000	35.000	Bijdrage ontwikkelaar	360.000	360.000
Plankosten incl. VTU	416.000	421.000	Huuropbrengsten	0	0
Rente en kostenstijging	9.000	4.000	Opbrengstendaling	0	0
Totale kosten	460.000	460.000	Totale opbrengsten	460.000	460.000
Gerealiseerd tot datum	228.000	280.000	Gerealiseerd tot datum	150.000	150.000
Gerealiseerd in periode	138.000	52.000	Gerealiseerd in periode	150.000	0
Nog te realiseren	232.000	180.000	Nog te realiseren	310.000	310.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 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.

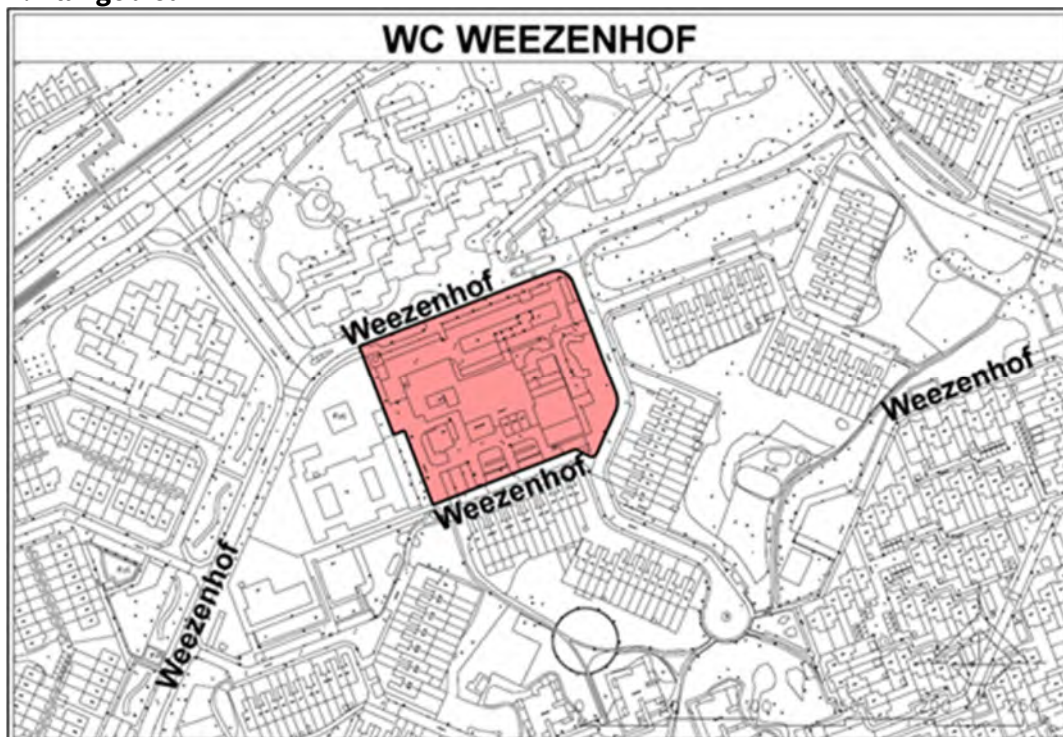
5. Risico(beheersing)

Risico op meer plankosten door planologische procedure(s).

Beheersmaatregel: strakke monitoring en sturing procedures/plankosten.

6. Besispunten

Geen.

7. Plangebied

G721 Lankforst Woonwaarts

1. Kerninformatie

De maisonnettes in Lankforst zijn gedateerd. Om de woon- en leefkwaliteit voor de bewoners te verbeteren heeft Stichting Woonwaarts een plan gemaakt voor groot onderhoud drie gebouwen, renovatie één gebouw én sloop/nieuwbouw één gebouw met 31 woningen in de woningcategorieën sociale huur en middeldure huur, een ondernemersruimte voor kleine woonvriendelijke bedrijvigheid en een (sociaal) wijkatelier met alle daarbij horende infrastructurele voorzieningen.

Om het bouwplan mogelijk te maken is een grondruil nodig tussen bestaand openbaar gebied van de gemeente Nijmegen en (onder) grond van bestaande gebouwen in eigendom van Woonwaarts. Voorts wordt de openbare ruimte rondom de gebouwen opnieuw ingericht door de gemeente Nijmegen, deze is gedateerd. Op 2 februari 2023 heeft provincie Gelderland een bedrag van € 500.000,- (Steengoed Benutten) toegekend voor de vernieuwing van het openbaar gebied en voor de nieuwbouw.

Vaststelling planexploitatie : 28 maart 2023 omvang € 1 mln.; resultaat: € 0,-; oplevering 2024.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Groot onderhoud 3 complexen (72 won.), renovatie 1 complex (24 won.) en sloop/nieuwbouw 1 complex (31 won.)
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	Plint (kleine woonvriendelijke bedrijvigheid /((sociaal) wijkatelier)
Openbare ruimte	Circa 7.000 m2
Opp. plangebied	Circa 15.000 m2
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Stichting Woonwaarts

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De anterieure overeenkomst is getekend en de grondruil is uitgevoerd. De provincie Gelderland heeft € 0,5 mln. toegekend vanuit het programma Steengoed Benutten). Het groot onderhoud en de renovatie van de complexen is eind 2023 afgerond. Met de nieuwbouw is gestart. Oplevering hiervan medio 2024, samen met de aangepaste openbare ruimte. Een gemeentebijdrage van € 0,2 mln. (uit Klimaatadaptatie) is uiteindelijk niet mogelijk gebleken. Hierdoor is het planresultaat negatief geworden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerv, Bouw en woonrijpm, Plankstn, Overig	1.044.000	996.000	Verkopen	26.000	26.000
			Bijdrage ontwikkelaar	248.000	248.000
			Subsidie	500.000	500.000
			Overige opbrengsten	270.000	70.000
Totale kosten	1.044.000	996.000	Totale opbrengsten	1.044.000	844.000
Gerealiseerd tot datum	48.000	100.000	Gerealiseerd tot datum	0	426.000
Gerealiseerd in periode	0	52.000	Gerealiseerd in periode	0	276.000
Nog te realiseren	996.000	996.000	Nog te realiseren	1.044.000	418.000

* omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2023	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2024	€	152.000,-	nadelig

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

Voor het tekort wordt een voorziening ingesteld van € 149.000,- gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort.

Toelichting verschillen

Door het vervallen van een bijdrage van € 0,2 mln. is het het planresultaat van het project negatief geworden. Door inzet van een gedeelte onvoorzien kon het nadelige resultaat worden beperkt tot € 0,15 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Meerkosten aanpak openbare ruimte, verantwoording subsidie

Beheersmaatregel: taakstellend budget/strakke sturing kosten, monitoring subsidie voorwaarden

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 149.000,- ter dekking van het tekort.

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 garandeerd.

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. In 2022 is de gemeente Nijmegen eigenaar geworden van het deel van de percelen waarop de nieuwbouw De Hulsen wordt gerealiseerd. De (voorbereidende) sloopwerkzaamheden zijn gestart in 2022. Gebouw De Flet blijft tot 2 maanden na gereedkomen nieuwbouw nog in gebruik door IrisZorg. Het voorterrein (De Flet en omgeving) wordt na oplevering van de nieuwbouw toegevoegd aan de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. De nieuwbouw is in 2022 aanbesteed. In 2023 is de omgevingsvergunning verleend en is gestart met de nieuwbouw. De aannemer verwacht Q4 2024 het project op te leveren. Extra middelen in relatie tot excessieve (bouw)kostenstijging zijn toegevoegd.

De tijdelijke winteropvang op het voorterrein van De Hulsen is tijdelijk verhuisd naar NDW21 en komende twee jaar achter de Jan Massinkhal. Het voorterrein is nodig om een veilige sloop- en bouwplaats te hebben en voor toegankelijkheid van gebouw De Flet.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	1.010.000	1.010.000	Verkopen	0	0
Sloop, Bouw, Inrichting (incl kostenstijging)	21.687.000	23.478.000	Rendabel krediet	21.530.000	23.320.000
Plankosten (inc kostenstijg)	846.000	845.000	Bijdrage Iriszorg	2.000.000	2.000.000
Rente	10.000	10.000	Bijdrage Zorg Maas Waal	23.000	23.000
Totale kosten	23.553.000	25.343.000	Totale opbrengsten	23.553.000	25.343.000
Gerealiseerd tot datum	1.745.000	3.463.000	Gerealiseerd tot datum	2.023.000	2.023.000
Gerealiseerd in periode	1.334.000	1.718.000	Gerealiseerd in periode	2.000.000	0
Nog te realiseren	21.808.000	21.880.000	Nog te realiseren	21.530.000	23.320.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 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. Extra middelen vanuit (bouwkosten)stijging zijn toegevoegd.

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 / bodemveront-reiniging / 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



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.

Vaststelling planexploitatie : 18 december 2019 omvang € 4,2 mln.; resultaat: € 5.000,-(voordelig); oplevering 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

De GGD is na de zomer gestart met de nieuwbouw.

Naar aanleiding van het bezwaar tegen verkoop van het volledige parkeerterrein aan de GGD, is in overleg met partijen en na publicatie van dit voornemen, een deel van het parkeerterrein verkocht aan Olround en het overig deel aan de GGD.

Het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwbouw voor de huidige locatie van de GGD is in het tweede kwartaal ter visie gelegd. Het definitieve bestemmingsplan is met de zienswijzennota in december 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	2.322.000	2.322.000	Verkopen	2.712.000	2.653.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.915.000	1.915.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	1.195.000	1.187.000	Huuropbrengsten	1.268.000	1.268.000
Overige			Overige	1.333.000	1.349.000
Rente en kostenstijging	75.000	40.000			
Totale kosten	5.507.000	5.464.000	Totale opbrengsten	5.313.000	5.270.000
Gerealiseerd tot datum	3.170.000	3.499.000	Gerealiseerd tot datum	710.000	2.985.000
Gerealiseerd in periode	271.000	329.000	Gerealiseerd in periode	281.000	2.275.000
Nog te realiseren	2.337.000	1.965.000	Nog te realiseren	4.603.000	2.285.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 194.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 195.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 187.000,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het resultaat is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De kosten- en opbrengstenramingen zijn geactualiseerd waarbij geen grote wijzigingen naar voren zijn gekomen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
M2's GGD	4.336 m2	4.336 m2	n.v.t.

5. Risico(beheersing)

De ontwikkeling van de plannen voor de beoogde huisvesting van studenten op de huidige locatie van de GGD aan de Groenewoudseweg is in de buurt met aandacht gevolgd. Er bestaat weerstand tegen de komst van studentenhuishuizing op deze locatie. Deze weerstand kan ertoe leiden dat het traject kan vertragen en/of wijzigen. Als beheersmaatregel is een uitgebreid participatietraject doorlopen met de buurt en overige betrokkenen voor wat betreft met name het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan voor de studentenwoningen. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan dat in december 2023 is voorgelegd aan de gemeenteraad.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G760 Onderwijshuisvesting

1. Kerninformatie

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

Vaststelling planexploitatie: 24 februari 2010; omzet € 35 mln.; resultaat: € 0 neutraal; oplevering 2015. Gewijzigd vastgesteld 29 maart 2017; omzet € 48 mln.; resultaat € 19,7 mln. nadelig; oplevering '21 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2026.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 489 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. Mauritschool (Conexus)
9. **G768** Zwanenveld 25e str: Pr. Mauritschool (Conexus)
10. **G769** Berg en Dalseweg 295: Montessori-college (Montessoricollege)
11. **G770** Vlierstraat3/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 in 2022 een overeenkomst gesloten over de bouw van 24 sociale huurappartementen op de locatie **Molukkenstraat 1** (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). De grondoverdracht heeft begin 2023 plaatsgevonden en bouwwerkzaamheden zijn in volle gang. Naast de realisatie van de huurappartementen zijn op deze locatie 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen waarvan de bouw vergesloopt is;
- Op de locatie **Marie Curiestraat 9** (voormalige locatie BS De Kleine Wereld; school is gesloopt) waren vergaande plannen voor nieuwbouw BS Hidayah en nieuwbouw sportzaal. De nieuwbouwplannen van BS Hidayah bieden een geschikt moment om de verouderde gymzalen aan de Marie Curiestraat en de Heidebloemstraat 201 te vervangen door nieuwbouw van één sportzaal (twee zaaldelen). In de Stadsbegroting '22-'25 zijn hiervoor middelen beschikbaar gesteld. De plannen om beide functies op deze locatie te realiseren, zijn onhaalbaar gebleken en 'on hold' gezet. Er loopt nu een locatiestudie. In de loop van 2024 wordt de raad hierover geïnformeerd;
- Voor de locatie **Elzenstraat/Vlierestraat** (voormalig Montessoricollege; school is gesloopt) is voor de Vlierestraat met woningcorporatie Woonwaarts begin 2023 een koopovereenkomst gesloten voor de bouw van 36 (zorg)woningen. Grondoverdracht en start bouw volgen naar verwachting begin 2024. Daarnaast is voor de Elzenstraat in 2022 via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 22 woningen. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (medio 2024);
- 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 2024 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie gestart. Hierbij wordt rekening gehouden met het leefgebied van de dassen en dienen nog aanpassing gedaan te worden in het openbaar gebied;
- Voor de locatie **Berg en Dalseweg 295** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege; is gesloopt) is in 2021 met een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten voor een bouwplan van 68 woningen ('Kops Kwartier'). Hiermee heeft de ontwikkelaar tegen een vergoeding de locatie gereserveerd tot uiterlijk 1-1-2023 om te onderzoeken of het plan realiseerbaar is. Deze termijn is inmiddels verlopen en de verkoop van de woningen verloopt minder vlot dan gehoopt. Partijen bekijken hoe het bouwplan kan worden voortgezet (bijv. gefaseerd) wat moet resulteren in een getekende koopovereenkomst medio '24. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Het saneren van niet gesprongen explosieven/ munitie (NGE) is vergesloopt en bleek kostbaar. Door de vertraging lopen de (tijdelijk beheer) kosten op wat leidt tot een nadelig effect van € 0,1 mln op het planresultaat van deze locatie;
- 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 wat leidt tot een voordelig effect van € 0,1 mln. op het planresultaat van deze locatie;
- Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie **Krekelstraat 8** (vm. Mondial College) is via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 8 woningen. Het bestemmingsplan is eind 2022 vastgesteld en in 2023 onherroepelijk geworden. De juridische levering vindt plaats medio 2024;
- De schoollocatie **Fanfarestraat 51-53** is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen en in 2020 door de gemeente aangekocht. Het voormalige schoolgebouw is in 2021 gesloopt. Via een openbare verkoopprocedure (tender) is een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor een nieuwbouwplan ('Het Octaaf') van 37 woningen. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting 1^e helft 2024 onherroepelijk waarna juridische overdracht en start bouw volgen;
- 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 Haterseweg 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 verhuurd aan een andere school ter overbrugging. Actualisatie van onder andere de uitgifteprijzen leidt tot een voordelig effect van € 0,3 mln. op het planresultaat van deze locatie;

- 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. De 38 middeldure en dure huurappartementen aan de Heemraadstraat zijn in 2023 opgeleverd (Park Brackenhof);

- 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. De dependance is tijdelijk in gebruik als hoofdlocatie van de Pr. Clausschool totdat de nieuwbouw gerealiseerd is. De locatie zal worden aangeboden als CPO locatie. Actualisatie van het woningbouwprogramma leidt tot een nadeel van € 0,2 mln. 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 Hidayah op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidayah op de Marie Curiestraat, heeft BS Hidayah 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. In 2023 is het pand opgeknapt en geschikt gemaakt voor onderwijs aan vluchtelingkinderen (tenminste tot medio '24). Er wordt gekeken naar een passende bestemming van het pand of herontwikkeling op deze locatie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	40.666.000	40.802.000	Verkopen	40.454.000	40.489.000
Bouw- & woonrijpmaken	15.247.000	15.804.000	Bijdrage ontwikkelaar	747.000	747.000
Plankosten incl. VTU	8.370.000	8.454.000	Huuropbrengsten	3.851.000	3.939.000
Overige	1.000	1.000	Overige	2.060.000	2.104.000
Afdracht t.b.v. maatwerk	1.100.000	1.100.000	Bijdrage gemeente	6.709.000	7.035.000
Bijdrage Kwakkenberg	6.000.000	6.000.000			
Rente en kostenstijging	3.627.000	3.291.000			
Totale kosten	75.011.000	75.452.000	Totale opbrengsten	53.821.000	54.314.000
Gerealiseerd tot datum	61.012.000	62.067.000	Gerealiseerd tot datum	24.277.000	28.084.000
Gerealiseerd in periode	3.296.000	1.055.000	Gerealiseerd in periode	1.162.000	3.807.000
Nog te realiseren	13.999.000	13.385.000	Nog te realiseren	29.544.000	26.230.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 21.190.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 21.138.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 19.921.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Per saldo is het nadelige planresultaat van € 21 mln. gehandhaafd.

Met name de bijstelling van Weezenhof 8102 en de extra (tijdelijk beheer) kosten Berg en Dalseweg 295 hebben geleid tot een nadeliger planresultaat. Daarnaast moesten diverse civieltechnische kosten worden verhoogd door indexatie. De actualisatie van uitgifteprijzen van Hatertseweg 404 en de verlenging van de tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 hebben geleid tot een voordeel. Daarnaast waren er kleinere bijstellingen in diverse deelplannen. Per saldo is het (nadelige) resultaat gelijk gebleven.

5. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's: haalbaarheid herontwikkeling diverse locaties (incl. nieuw te verwachten locaties, planologische procedures, prijsstijgingen, bodem, programma & beleid, etc.).

Beheersmaatregelen: Heldere communicatie extern/omgeving, duidelijke (beleids)afspraken, tijdig locatie- en bodemonderzoek, marktontwikkelingen volgen, afzet- en verhuurmogelijkheden monitoren, etc.

6. Beslipunten

Geen.

7. Plangebied





Sociale huurappartementen in aanbouw Molukkenstraat 1 (voormalig schoolpand De Buut)



Koopwoningen in aanbouw op 3 kavels Molukkenstraat



In 2023 opgeleverde nieuwbouw Heemraadstraat 2

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. Bij Nyma vergroening met urban rewilding.
Opp. plangebied	36 ha
Ontwikkelaar intern	M.L. Verschure (NYMA), M. Boom (NYMA, Mercuriuspark)
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. Diverse evenementen hebben hier inmiddels 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 een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven (mede dankzij subsidie Steengoed Benutten provincie Gelderland). In 2022 zijn ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten gesloten met Immowave (NYMA Waterbasin Blommers) en BLIK '21 (gebouw D1 Expo Bart, Wereldkoks, Oersoep). De panden zijn/worden gefaseerd in gebruik genomen en het gebied ontwikkeld zich als de bruisende plek zoals bedoeld. Inmiddels hebben zich meer dan 200 ondernemers gevestigd die gezamenlijk met de sporters, horeca en evenementen het gebied tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de stad maken.

In 2023 is de grondige aanpak van de openbare ruimte Nyma goed zichtbaar geworden. In de verdere planuitwerking en tijdens uitvoering werkzaamheden zijn extra kosten opgetreden (o.a. Waalkade, inrit). Daarnaast moesten enkele planonderdelen financieel worden bijgesteld (o.a. evenementenvoorzieningen, extra kosten dek Vasim, extra kosten passage Nyma en fietspaviljoens). De verdere uitwerking en tot standkoming van de beheerstichting Nyma moest ook financieel worden bijgesteld. Door alle noodzakelijke aanpassingen is het plantekort van de gehele planexploitatie G801 Stadsbrug opgelopen met ruim € 1,5 mln. (voornamelijk door aanpassingen Nyma). Voor het herstel van de watertoren Nyma heeft de raad vanuit het Coalitieakkoord 2022-2026 € 0,5 mln. beschikbaar gesteld waarvoor in 2023 een invullingsbesluit is genomen. Deze bijdrage is verwerkt in de planexploitatie. In 2024 wordt gestart met het herstel en de transformatie van de watertoren.

De bedrijfsterreinonderdelen in deze planexploitatie staan qua verkoop goed in de belangstelling. Dr. De Blécourtstraat is in 2023 verkocht en voor de verkoop van bedrijfskavels binnen Mercuriuspark lopen vergeworderde 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. De archeologische werkzaamheden binnen Mercuriuspark zijn deels uitgevoerd en hebben veel vondsten opgeleverd. In 2024 worden deze werkzaamheden afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwervingen	60.958.000	60.963.000	Verkopen en verhuur	20.520.000	21.034.000
Bouw-/woonrijpmaken	81.665.000	83.476.000	Bijdrage gemeente	35.099.000	36.048.000
Plankosten incl. VTU	155.884.000	157.575.000	Externe bijdragen	234.450.000	234.713.000
Overige kosten	49.000	49.000	Overig		
Rente en kostenstijging	-6.212.000	-6.409.000	Opbrengststijging		
Totale kosten	292.344.000	295.654.000	Totale opbrengsten	290.069.000	291.795.000
Gerealiseerd tot datum	280.056.000	284.414.000	Gerealiseerd tot datum	276.779.000	277.910.000
Gerealiseerd in periode	3.585.000	4.358.000	Gerealiseerd in periode	1.627.000	1.131.000
Nog te realiseren	12.288.000	11.240.000	Nog te realiseren	13.325.000	13.885.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2023 € 2.275.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 3.859.000,- nadelig

Voor dit project is een bedrag van € 3.565.000,- als voorziening opgenomen. Dat is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het totale planresultaat is met ruim € 1,5 mln. verslechterd. Dit komt door extra kosten van nadere planuitwerking en onvoorzien kosten tijdens uitvoering werkzaamheden Nyma. Daarnaast moesten enkele planonderdelen binnen Nyma financieel worden bijgesteld.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2023 cfm VGP 2023	UITGEGEVEN in 2023	Programma 2024 cfm VGP 2024
NYMA	2,1 ha	0 m ²	0,63 ha
Mercuriuspark	2,9 ha	0 ha	17,3 ha
Bedrijven (ha)			
Ambachtsweg	0 ha	0 ha	0 ha
Bedrijven (ha)			
Dr. De Blécourtstraat	0,4 ha	0,4 ha	0 ha
Bedrijven (ha)			

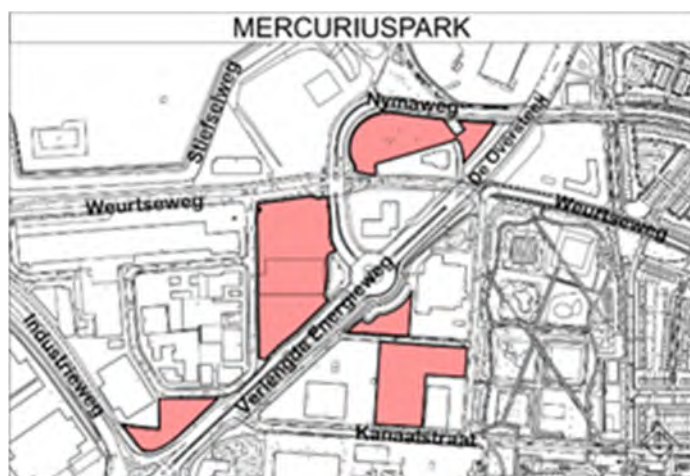
5. Risico(beheersing)

Er zijn risico's in mogelijk lagere grondopbrengsten vanwege bijv. markt, programma e.d. Via monitoring, onderhandelingen/ acquisitie, toetsing en fasering wordt geprobeerd dit risico te beheersen. Daarnaast zijn er risico's in hogere civieltechnische kosten. Ramingen worden daarom adequaat gemaakt en gehouden met strakkere projectbeheersing. 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 wordt geprobeerd dit te ondervangen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G076 Zwanenveld 4301 ROC locatie

1. Kerninformatie

Dit project omvat het gefaseerd ontwikkelen van het 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. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast en krijgt een parkachtige inrichting.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 460
Parkeren	Voor het grootste deel uit het zicht
Bedrijvigheid	400 m2 BVO commerciële voorzieningen, kleinschalige horeca of dienstverlening gericht op het kanaal; 300 m2 BVO maatschappelijke voorzieningen aan het park
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
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 maximaal 460 woningen met aandacht voor een goede landschappelijke inpassing, commerciële voorzieningen aan de zijde van het kanaal en maatschappelijke functies aan de parkzijde. De voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken zijn door de ontwikkelaar uitgevoerd. Een deel van het plan wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluiting (Draaiom).

Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld. In november 2023 zijn de onderhandelingen voor de anterieure overeenkomst afgerond. Het streven is het ontwerp bestemmingsplan in december 2023 in procedure te brengen. In december zal ook de overeenkomst ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

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.

Voor realisatie van de Draaiom en inpassing daarvan in het landschap is bij het Rijk subsidie aangevraagd in het kader van de woningbouwversnelling.

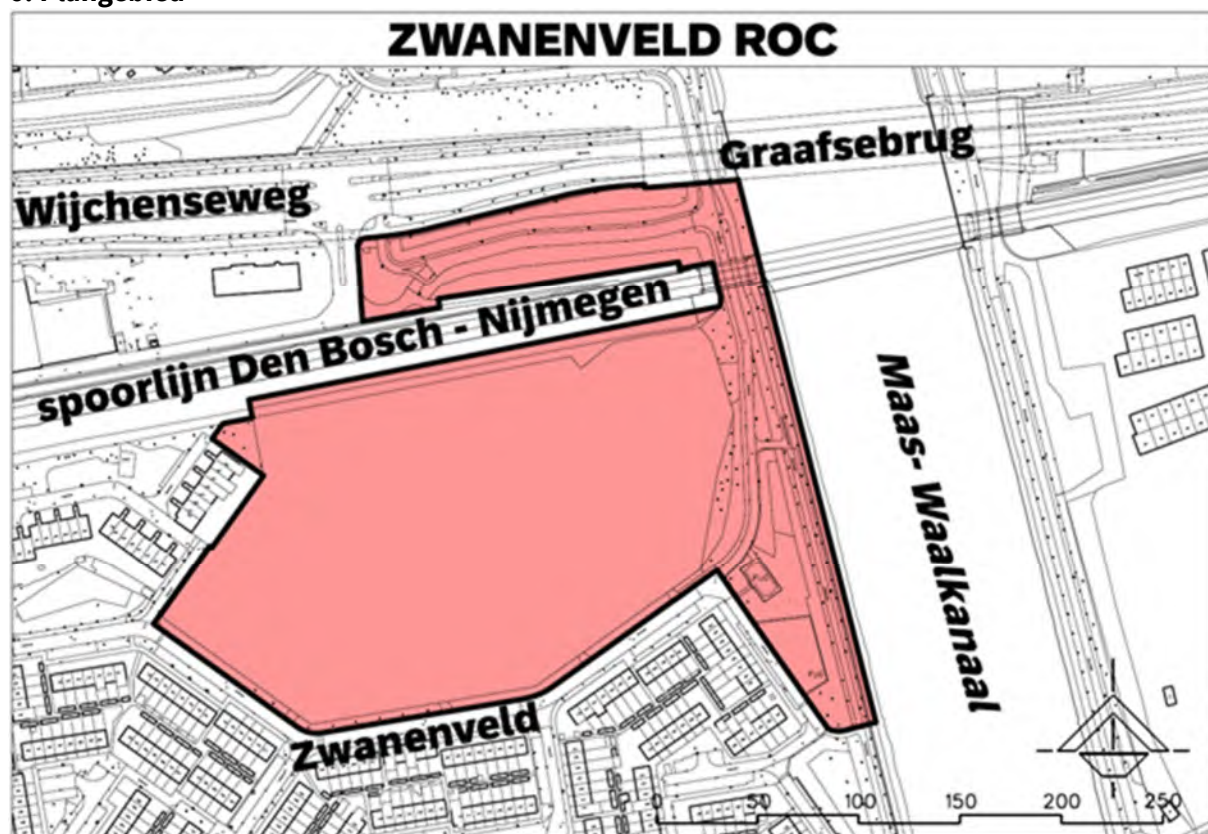
4. Risico(beheersing)

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). De gemeente heeft een faciliterende rol. De plankosten zijn met het afsluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. Als deze overeenkomst niet wordt gesloten is een deel van de al gemaakte plankosten niet gedekt.

5. Beslipunten

Geen.

6. Plangebied



G452 Vlaamse Gas 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 Walstraat in 2023 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. In overeenstemming met Dornick B.V. is een bijdrage van € 1,5 miljoen overeengekomen ter dekking van de onrendabele top. Het college heeft al ingestemd met de hoogte van dit bedrag. De verwachting is dat in 2024 deze bijdrage wordt overgemaakt aan Dornick B.V.

Eigenaar MWPO heeft een plan ontwikkeld voor herontwikkeling van de Molenpoort passage.

4. Risico(beheersing)

Specifieke projectrisico's:

- Een onrendabel tekort op de ontwikkeling van het gebied Vlaamse Gas-Tweede Walstraat.

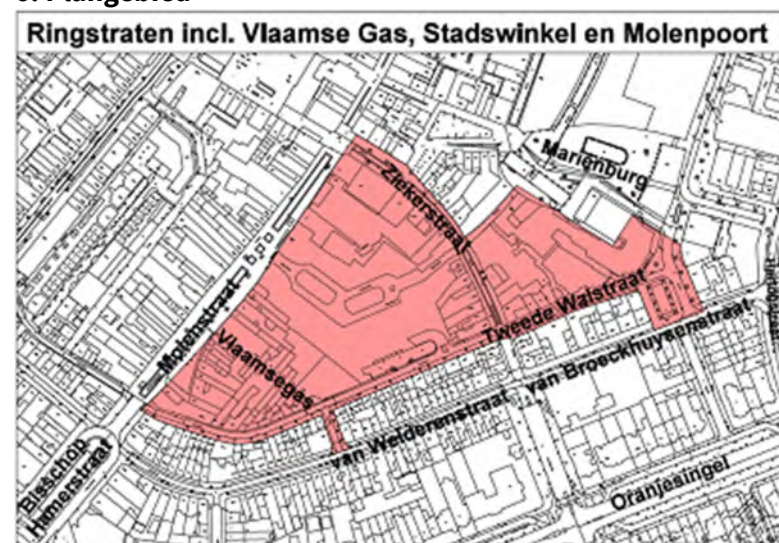
Beheersmaatregelen

- 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.

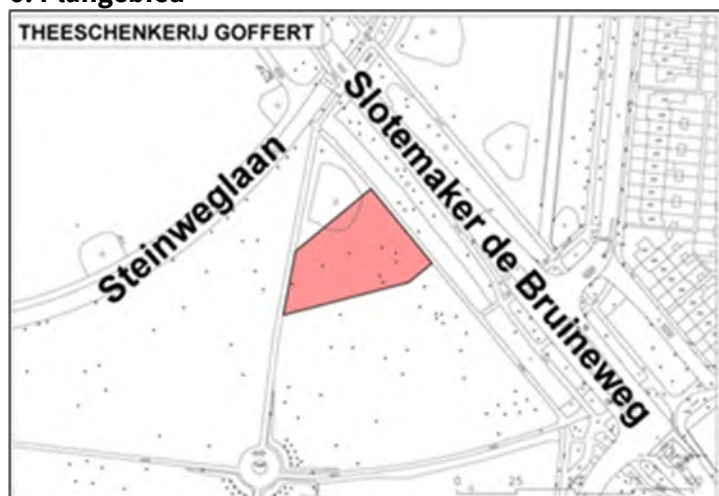
Beheersmaatregel

Onderzoeken tijdig uitvoeren, kosten in voortraject beperken.

5. Beslipunten

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 opgaven 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 2024 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 2024 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.

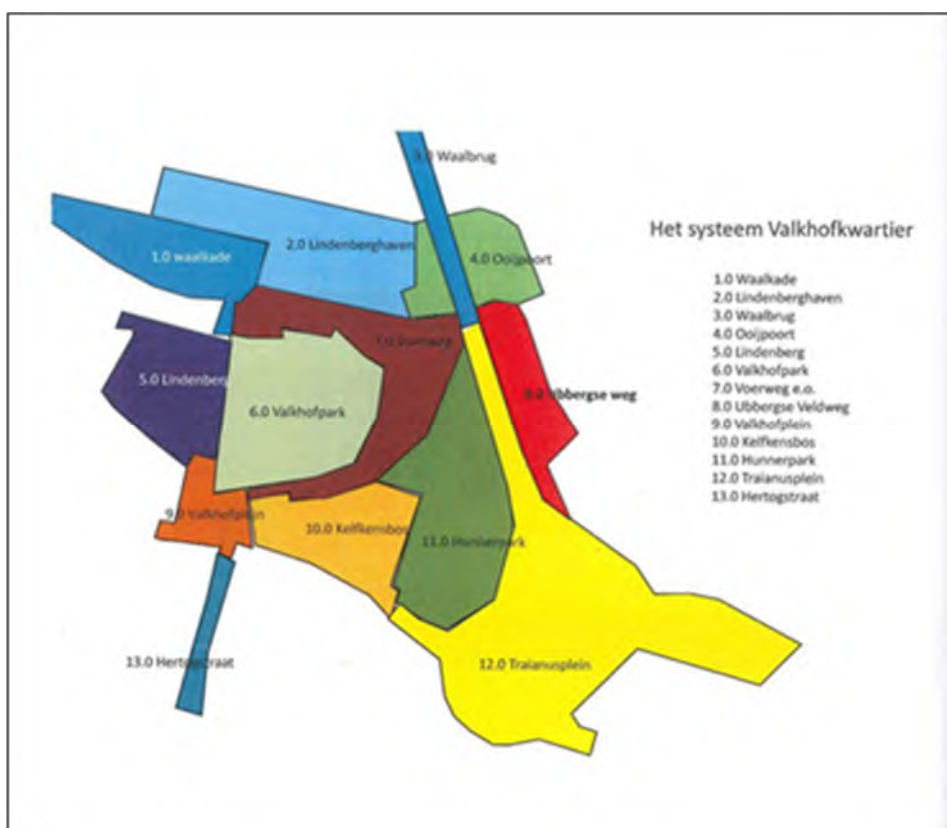
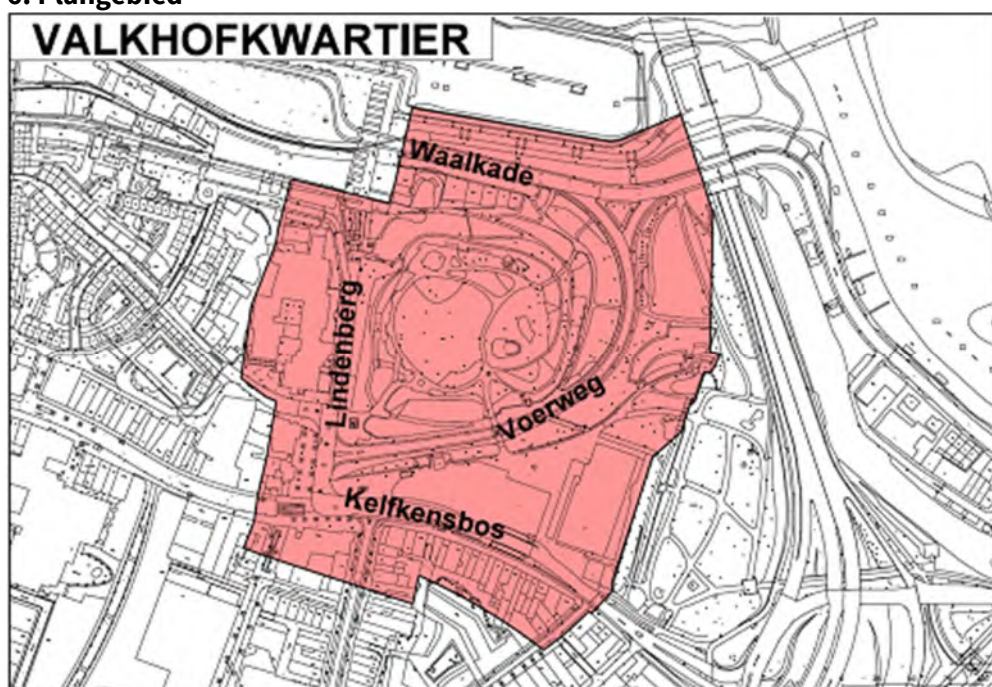
4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G477 Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

1. Kerninformatie

In deze gebiedsontwikkeling werken de gemeente en CVvE (coöperatieve vereniging van eigenaren) van winkelcentrum Dukenburg) samen met NS, Prorail en de provincie aan een herontwikkeling van winkelcentrum, OV knoop 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 en ruimte voor ontmoeten
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 ambitedocument 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 Rijnboutt (stedenbouwkundig bureau) een schetsplan uitgewerkt. Tegelijkertijd is met NS, Prorail en de provincie een inrichtingsplan voor de OV knoop uitgewerkt. Beide plannen zijn samengevoegd tot één integraal concept plan. Het streven is in het eerste kwartaal van 2024 tot afspraken te komen over de haalbaarheid van het plan en verdere afspraken te maken over rollen en verantwoordelijkheden. Afgesproken is dat de gemeenteraad over de resultaten geïnformeerd zal worden.

In 2022 is ook Rijkssubsidie (mobiliteitsfonds) verworven voor de transformatie van onder andere deze ontwikkeling als onderdeel van Kanaalzone Zuid, vooral gericht op infrastructurele en inrichtingsmaatregelen die nodig zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van dit gebied dat met het toevoegen van de woningen een flinke verstedelijking doormaakt. Vanuit de provincie is een subsidie beschikbaar gesteld voor vernieuwing van het busstation.

Voor de Rijkssubsidie is cofinanciering vanuit de gemeente noodzakelijk. Dit zal meegenomen worden in de afwegingen bij de komende stadsbegroting.

4. Risico(beheersing)

De risico's worden in de fase van het opstellen van het masterplan in beeld gebracht.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G479 Zijpendaalstraat 3/3a

1. Kerninformatie

De Gemeente heeft met de eigenaar van de voormalige schoollocatie Zijpendaalstraat 3/3a overleg gevoerd over de herontwikkeling van deze kavel voor de bouw van woningen. De onderhandelingen hebben geleid tot een anterieure overeenkomst voor de realisering van 67 appartementen in twee gebouwen. Er worden 12 appartementen voor beschermd wonen gerealiseerd, alsmede 11 middenhuur appartementen, 30 studenteneenheden en 14 vrije sector appartementen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 67 appartementen waarvan circa 12 eenheden beschermd wonen en 30 eenheden voor studentenhuisvesting
Parkeren	Op eigen terrein voor eigen gebruik en bezoekers op openbaar gebied
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	4920 m2
Ontwikkelaar intern	M. School
Ontwikkelaar extern	S&A Investments BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De ontwikkelaar heeft een initiatief voorgelegd om de beide kavels aan de Zijpendaalstraat te ontwikkelen. Daarover hebben vanaf 2020 gesprekken plaats gevonden om het plan functioneel, programmatisch en stedenbouwkundig te beoordelen. De CBK heeft in de vergadering van 16 december 2021 een positief advies afgegeven.

In november zijn de onderhandelingen voor de anterieure overeenkomst afgerond. Het streven is om in december de overeenkomst ter vaststelling aan het college aan te bieden.

In 2024 verwachten wij de omgevingsvergunning te kunnen afgeven.

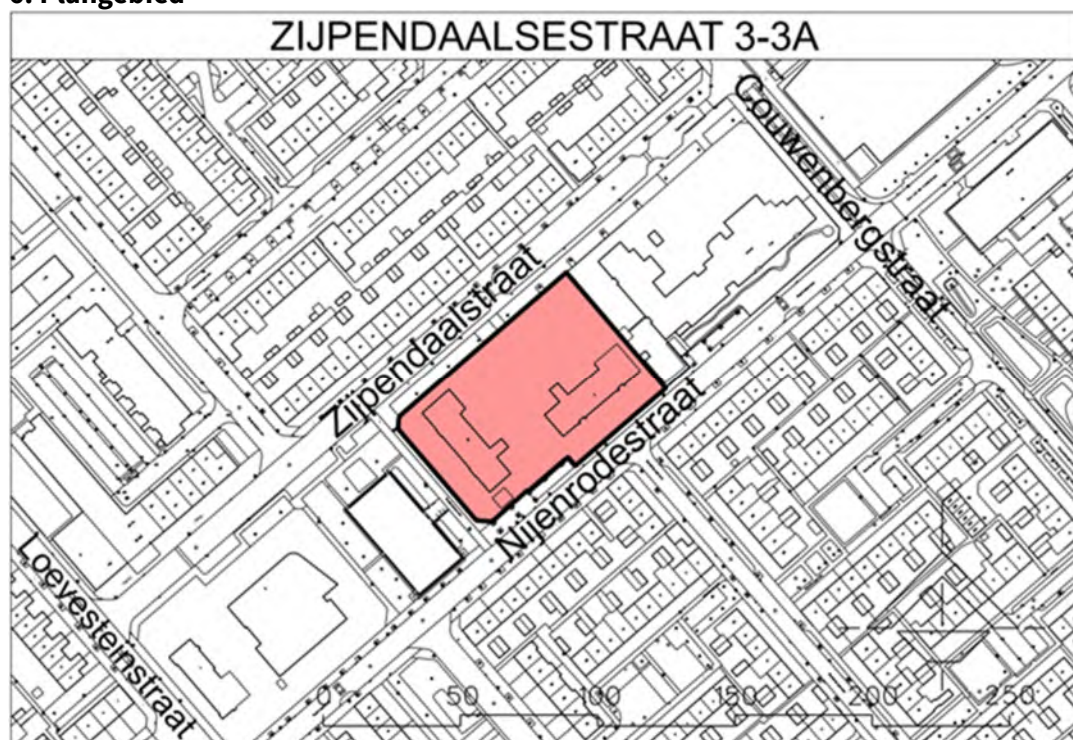
4. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn met het afsluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. Als deze overeenkomst niet wordt gesloten zijn de al gemaakte plankosten niet gedekt.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G480 Villa Novastraat 2-6

1. Kerninformatie

De gemeente Nijmegen is voornemens te verkopen de voormalige schoolgebouwen gelegen aan de Villanovastraat en Derde van Hezewijkstraat, de locatie van het huidige wijkcentrum aan de Villanovastraat en de locatie aan de Derde van Hezewijkstraat waar thans meubelmakerij Kops Hout is gevestigd.

De voormalige schoolgebouwen worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden. Op alle vermelde locaties wil de gemeente een woningbouwontwikkeling zien, een wijkcentrum en enkele ateliers. De gemeente heeft de overtuiging en verwachting dat de markt een goede en creatieve invulling aan woningbouw op deze locaties kan geven.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 55
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (waar mogelijk met dubbelgebruik)
Bedrijvigheid	Ateliers, wijkcentrum
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. School
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de gehele locatie wordt een kavelpaspoort opgesteld. De locaties zullen op een transparante manier in de markt worden aangeboden voor verkoop. Om het plangebied te herontwikkelen is een bestemmingsplanwijziging nodig. Onze verwachting is dat het bestemmingsplan medio 2024 ter visie wordt gelegd. De herontwikkeling van de gehele locatie is naar verwachting kostendekkend te ontwikkelen. De financiële verantwoording vindt plaats binnen een nog op- en vast te stellen planexploitatie.

Een fasering van de uitvoering zal opgesteld moeten worden om te zorgen dat de wijkcentrumfunctie continuïteit heeft.

4. Risico(beheersing)

Risico

Als de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is om procedurele of financiële redenen is uitgifte of verkoop niet mogelijk en zijn plankosten niet gedekt.

Beheersmaatregel

Onderzoeken tijdig uitvoeren, kosten in voortraject beperken.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G482 Heideparkseweg 550

1. Kerninformatie

De gemeente heeft de ambitie dat deze plek zich ontwikkelt als ‘de stadsboerderij’ van Nijmegen. Primair wordt deze plek gebruikt voor duurzame stadslandbouw waarbij tevens ruimte is voor nevenactiviteiten die het concept integraal versterken. Hierbij is het van belang dat het ingetogen, rustige en open karakter evenals de bestaande landschappelijke structuur van het gebied behouden blijft. Het koetshuis, boomgaard en weilanden dienen een samenhangend geheel te vormen.

Ook de westelijk gesitueerde “spie” wordt gedeeltelijk betrokken bij de ontwikkeling van de stadsboerderij. In deze spie ligt een aantal gemeentelijke percelen welke thans in bruikleen gegeven zijn. Vanwege de gewenste ruimtelijke en programmatische samenhang (bv. distributiepunt) is het van belang dit gebied deels bij de planontwikkeling te betrekken. Dat gedeelte van de spie dient een onlosmakelijk onderdeel te zijn van de stadsboerderij. De meer verkeer aantrekkende functies zijn hier beter te realiseren.

De gemeente is voornemens het koetshuis, boomgaard en weilanden uit geven aan een partij, of een samenwerkingsverband van partijen. Er wordt een duurzame instandhouding beoogt, waarbij de karakteristieke en cultuurhistorische uitstraling van gebouwen en gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Hiervoor is een marktoriëntatie uitgevoerd.

De gronden en vastgoed binnen dit planexploitatiegebied zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend
Parkeren	Beschikbare ruimte maximaal 3500 m2
Bedrijvigheid	Stadslandbouw (circa 30.000 m2), boerderij-/landwinkel, educatie en horeca
Openbare ruimte	Circa 2.300 m2
Opp. plangebied	44.312 m2
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het eerste halfjaar van 2023 is een marktoriëntatie uitgevoerd voor de mogelijkheden van verkoop van het koetshuis, boomgaard en weilanden. Het doel hiervan was om een gevoel te krijgen van wat de gemeente kan verwachten van de markt en meer inzicht te verkrijgen in wat geïnteresseerde partijen nodig hebben en kunnen toevoegen aan de gewenste ontwikkeling. De resultaten van de marktoriëntatie zijn verwerkt in een selectieleidraad en bijbehorende criteria.

Voor het ontwikkelen van de spie is een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Deze dienen ervoor te zorgen dat het ruimtelijke kleinschalige karakter blijft behouden en dat woningbouw geen standaard invulling wordt. In 2024 zal voor de spie een ruimtelijk ontwikkelingsplan worden opgesteld die aan de uitgangspunten moeten voldoen.

Daarnaast wordt gestart met participatie en omgevingsdialoog. De verwachting is dat eind 2024 het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

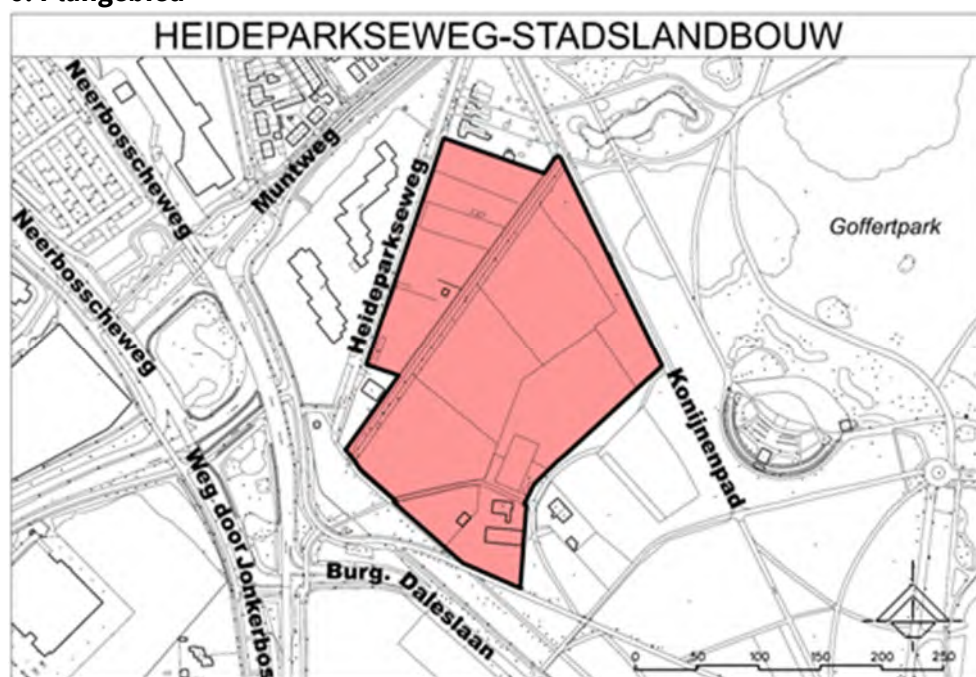
4. Risico(beheersing)

De beoogde waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat het koetshuis, boomgaard, weilanden en woningen / kavels in de spie verkocht kunnen worden. Bij de uitwerking van de planontwikkeling van de spie geldt het principe van het interactief proces van rekenen en tekenen. Voor de gehele planontwikkeling binnen dit planexploitatiegebied is het (financieel) uitgangspunt dat een kostenneutraal resultaat overeind blijft. Als de planontwikkeling niet mogelijk is om procedurele-, financiële- of andere redenen, is de uitgifte van gronden niet mogelijk en daarmee zijn de plankosten niet gedekt.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



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 gemeenteraad 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 gemeenteraad 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 gemeenteraad te rapporteren.

In 2022 is het bestemmingsplan Dukenburg vastgesteld dat de inbreiding van 6 woonwagenstandplaatsen op de locatie Teersdijk mogelijk maakt. Daarnaast is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de uitbreiding in het bosje bij de locatie Teersdijk. Naar verwachting gaat het om 24 standplaatsen 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 geen bestemmingsplan wijziging nodig. Het college heeft op 12 april 2022 de toewijzingsregels vastgesteld en op basis van deze regels is een kandidatenlijst met rangorde opgesteld.

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 zijn er nadere gesprekken gevoerd over de woonwensen van toekomstige bewoners. Uit deze inventarisatie is gebleken dat Teersdijk de voorkeurslocatie is. De mogelijkheden, 6 inbreidingsstandplaatsen en 24 uitbreidingsstandplaatsen, op de locatie Teersdijk bieden voldoende standplaatsen voor de doelgroep waarmee gesproken is. De vervolg werkzaamheden voor de ontwikkellocaties Ackerbroekweg en Ubbergseweg zijn om deze reden niet verder opgepakt.

Uit onderzoek is gebleken dat de ontwikkellocatie Teersdijk, net als de ontwikkellocaties Streekweg en Hippe Kip, onderdeel uitmaakt van het leefgebied van dassen. Hiervoor dient een gezamenlijk mitigatieplan te worden opgesteld, dat is benodigd voor de ontheffingsaanvraag voor de wet natuurbescherming. Het opstellen van het mitigatieplan en de doorlooptijd voor de ontheffing (26 weken) hebben impact op de planning. Daarna moet er ook nog een kapvergunning verleend worden voordat gestart kan worden met rooien. Rooien is alleen tijdens bepaalde periodes in het jaar toegestaan. De standplaatsen kunnen pas op een later tijdstip gerealiseerd worden dan voorafgaand is ingeschat. Verder is er ook een (beperkt, vanwege de mogelijkheden) sonderingsonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan hebben financiële consequenties voor deze ontwikkeling. De draagkracht van de bodem is dermate slecht dat o.a. het aanbrengen van puinfundatie noodzakelijk is. Zowel voor de extra benodigde draagkracht als de eisen die nutsbedrijven stellen voor de aanleg van kabels en leidingen. Omdat de sonderingen slechts beperkt mogelijk waren, is er na het rooien een nieuw sonderingsonderzoek nodig om nader te kunnen bepalen wat de draagkracht op het gehele terrein is.

Naast de voorkeurslocatie Teersdijk is er ook gesproken met toekomstige bewoners over de voorkeursvorm (koop/huur/erfpacht). Uit deze inventarisatie is de variant huur een wezenlijk onderdeel, mede doordat de hypotheek spelregels door de bank voor woonwagens per 1 januari 2023 gewijzigd zijn. De optie koop valt hierdoor voor veel toekomstige bewoners af.

Om het gedeelte sociale huur te realiseren is samenwerking met een woningcorporatie nodig. De gesprekken met een corporatie zijn dit jaar gestart. Uit deze gesprekken blijkt dat het realiseren van een sluitende businesscase voor de woningcorporatie lastig is vanwege de hoge investeringskosten. Dit betekent zowel voor de gemeente als woningcorporatie dat er rekening moet worden gehouden met een (hoge) onrendabele top voor dit project. Tot slot moeten de eerder vastgestelde toewijzingsregels bijgesteld worden, vervolgens kan er pas gepubliceerd worden en volgt er een definitieve kandidatenlijst met rangorde.

Omdat er voor het vervolg bestuurlijke afwegingen en keuzes gemaakt moeten worden, word de gemeenteraad in het najaar separaat geïnformeerd.

4. Risico(beheersing)

Risico's:

- 1). Financiële haalbaarheid van ontwikkeling van extra standplaatsen op de locatie Teersdijk;
- 2). Mitigatieplan, gezien de samenhang van 3 ontwikkelingen (Teersdijk, Streekweg en Hippe Kip), kan impact hebben op de planning;
- 3). Woonvormen, door langere looptijd kunnen financiële situaties van kandidaten veranderen;
- 4). Afhankelijkheid woningcorporatie;

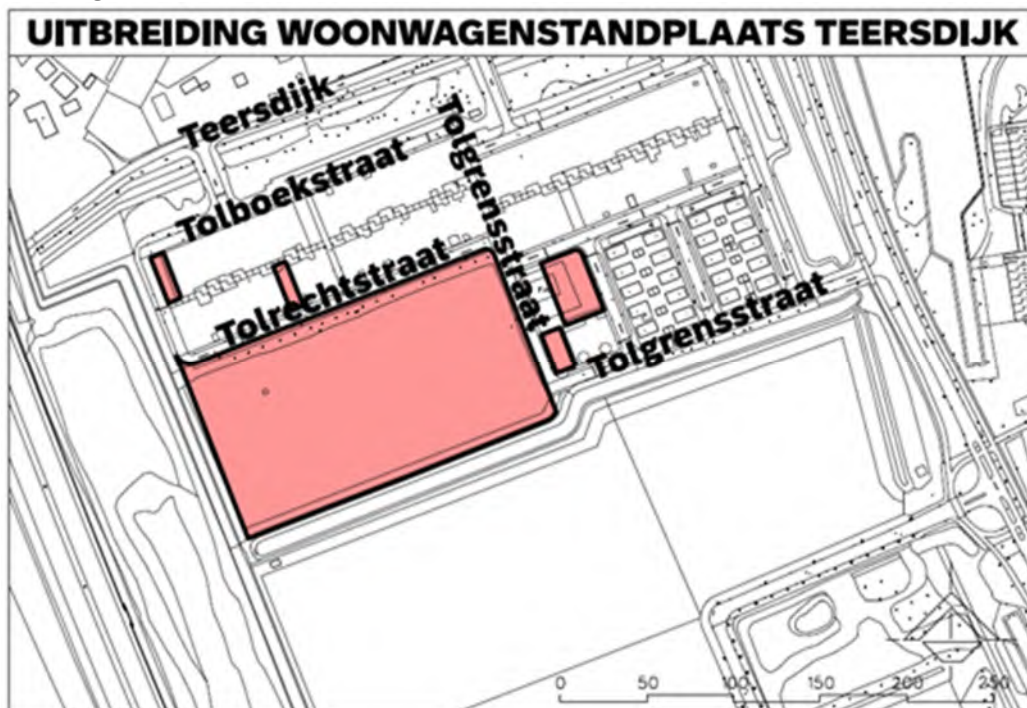
Beheersmaatregelen:

- 1). Uitgangspunt van de ontwikkeling was budgetneutraal. Het sonderingsonderzoek en daaropvolgende kostenraming laten zien dat dit uitgangspunt niet haalbaar is. Er zullen (externe) middelen gezocht moeten worden om de ontwikkeling te realiseren.
- 2). De 3 ontwikkelingen kunnen niet gelijktijdig gerealiseerd worden gezien de maatregelen die genomen moeten worden voor de dassen. Dat vraagt om afweging in welke volgorde de ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.
- 3). De toewijzing/uitgifte dient goed aan te sluiten met de oplevering van de standplaatsen.
- 4). Goede samenwerking en duidelijke afspraken met de woningcorporatie resulterend in een koopovereenkomst en afspraken over beheer.

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 waren van de initiatiefnemer. Nu 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 projectafwijakingsbesluit 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.

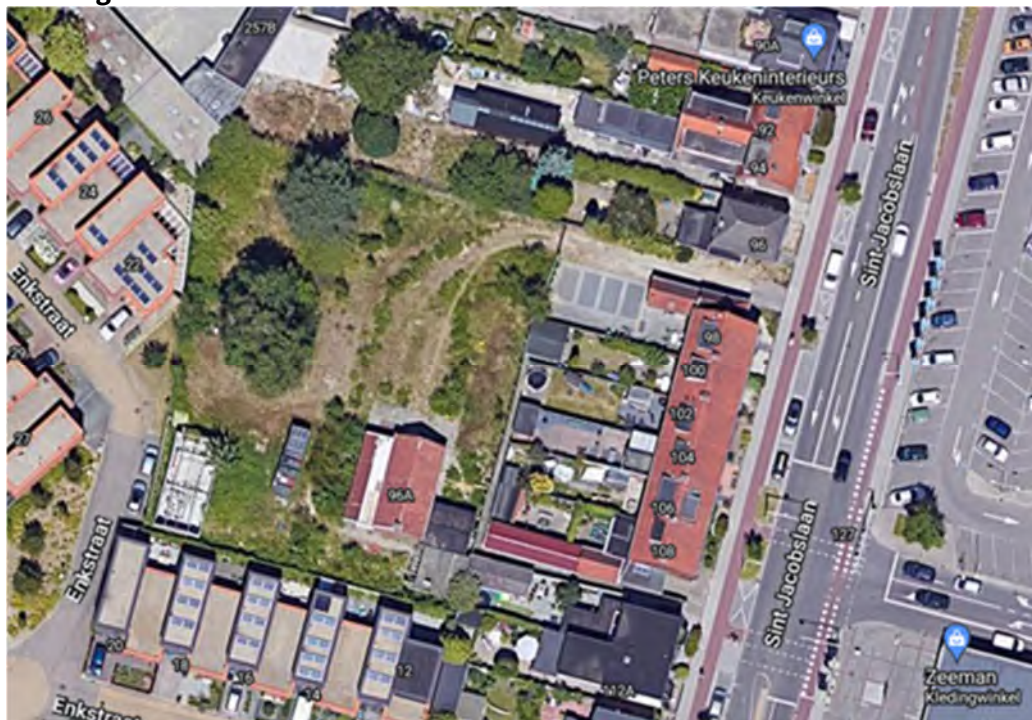
4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

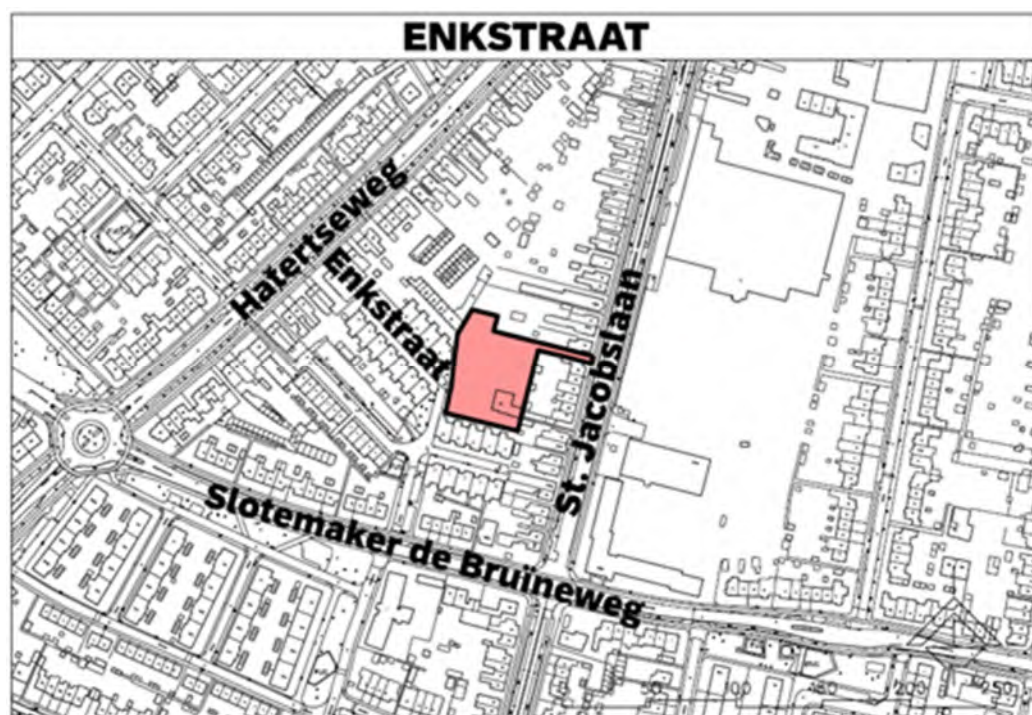
5. Beslispunten

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 en 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.

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 heeft in juni 2023 variant A met twee torens naast het stadion als voorkeur aan de gemeente voorgelegd. Het College adviseert de gemeenteraad negatief over dit bouwplan vanwege het niet passend zijn in het monumentale park. Eind 2023 is dit in een raadsvoorstel voorgelegd en daarnaast een voorstel gedaan voor de onderhandelingsruimte van het College om toch tot verkoop te komen.

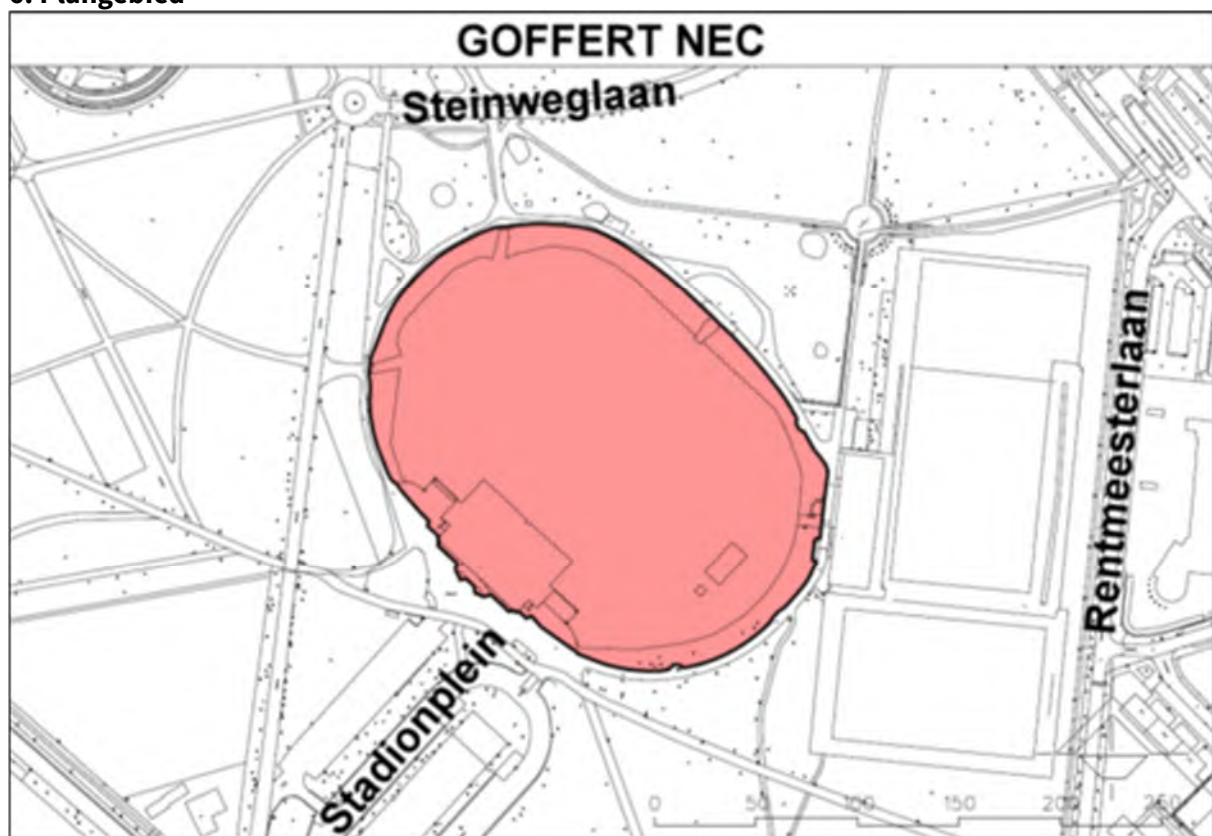
4. Risico(beheersing)

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



G499 Molenpoort 8824 8825

1. Kerninformatie

De huidige Molenpoortpassage is in eigendom bij projectontwikkelaar MWPO uit Den Bosch. De gemeente heeft met MWPO intensieve gesprekken gevoerd over herontwikkeling van de Molenpoortpassage. De onderhandelingen hebben geleid tot een (anterieure) overeenkomst voor de realisering van een bouwprogramma van circa 425 woningen waarvan tenminste 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middeldure huurwoningen en 1/3 vrije sector woningen. Verder omvat het bouwprogramma een supermarkt van circa 1.700 m², detailhandel van maximaal 2.000 m², flexruimten (woon-werkruimten) van circa 90 m² en circa 670 m² horeca.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 425 woningen waarvan tenminste 1/3 sociaal en 1/3 middeldure huur
Parkeren	Op eigen terrein voor eigen gebruik en bezoekers op openbaar gebied
Bedrijvigheid	Supermarkt, woon-werkruimten, en horeca
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Circa 10.800 m ²
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	MWPO Fier BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2021 heeft de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar/eigenaar een ambitiedocument opgesteld voor de herontwikkeling van de Molenpoort, passend binnen de visie Vlaams kwartier. In 2022 heeft de ontwikkelaar meerdere participatiemomenten gevoerd en het plan voor herontwikkeling steeds verder concreet gemaakt. Eind 2023 wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. We verwachten in 2024 het bestemmingsplan ter besluitvorming te brengen.

4. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd. Als deze overeenkomst niet wordt gesloten zijn de al gemaakte plankosten niet gedekt.

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 is van een private partij.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 200 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Nader te bepalen
Opp. plangebied	12.390 m2
Ontwikkelaar intern	M. School
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De private ontwikkelaar heeft afgelopen jaar een volume studie laten maken. Deze studie wordt stedenbouwkundig onderzocht. Daarnaast wordt er tussen de private ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen van gedachten gewisseld over (commerciële) voorzieningen.

4. Risico(beheersing)

Er zijn op dit moment geen risico's te benoemen.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied

