

Memo

Datum : dinsdag 21 mei 2024

Aan : Raadsleden en fractievoorgangers

Van : Paul Smeulders

Betreft : Toezegging portefeuillehouder Paul Smeulders inzicht in bezuinigingsopties
Perspectiefnota 2025

Op woensdag 24 april 2025 heeft portefeuillehouder Paul Smeulders tijdens de presentatie bij het aanbieden van de Perspectiefnota 2025, Turap-1 2024 en de jaarstukken 2023 de volgende toezegging aan de raad gedaan:

Wethouder Smeulders zegt toe de raad een totaal overzicht te sturen van alle door het college van B&W overwogen mogelijke bezuinigingsopties. Daarbij worden dus ook de bezuinigingsopties benoemd die niet in de Perspectiefnota 2025-2028 zijn opgenomen.

In bijlage 1 is dit totaal overzicht opgenomen. Daarbij is in kolom 'In PPN' aangegeven of deze bezuiniging al dan niet in de Perspectiefnota is opgenomen.

De opties zijn op de volgende wijze tot stand gekomen: op basis van de beïnvloedbare ruimte in elk begrotingsprogramma is in kaart gebracht welke incidentele en structurele besparingen daarbinnen mogelijk zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de budgetten in de exploitatie als naar de bestemmingsreserves. In de toelichting bij elke optie is benoemd wat de optie inhoudt en (op hoofdlijnen) welke gevolgen dit heeft.

Het totale overzicht suggereert wellicht één op één uitwisselbaarheid en inzet van de genoemde opties. Dit is niet (altijd) het geval. Zo verschillen impact, mogelijke risico's van de opties en ligt er onderlinge verwevenheid tussen verschillende beleidsterreinen. Andere keuzes dan nu voorgesteld in de Perspectiefnota kunnen worden gemaakt, maar vragen wel uitzoek- en analysewerk.

Los van de bezuinigingsopties binnen de begrotingsprogramma's is in beeld gebracht welke besparingen in de grond- en gebiedsexploitatie in voorbereiding doorgevoerd kunnen worden en wat de effecten daarvan zijn. De uitkomst daarvan is opgenomen in bijlage 2.

Bijlage 2 Keuzes in grondexploitaties en gebiedsexploitaties in voorbereiding

In het kader van de opdracht van het college om te komen tot bezuinigingsvoorstellen voor de perspectiefnota is ook naar de grondexploitaties en gebiedsexploitaties (in voorbereiding) gekeken.

In deze memo is weergegeven wat de effecten zijn van het stopzetten, of wijzigen, van grondexploitaties en grondexploitaties in voorbereiding. Bij projecten met een positief effect is in beeld gebracht aan welke 'knoppen' gedraaid zou kunnen worden om de kosten te drukken. Om de consequenties van stoppen, of van het wijzigen van plannen, goed te overzien, wordt in voorliggende memo allereerst iets breder de context geschetst van de woningbouwopgave en van hoe de projecten zicht tot deze opgave verhouden.

Woningbouwopgave

De komende jaren moeten er veel woningen worden bijgebouwd om de woonbehoefte bij te benen. In het recentste woonbehoefteonderzoek (2023) is berekend dat er tot 2030 zo'n 11.550 woningen bij moeten komen en 14.000 tot 2040. Om voldoende woningen te realiseren dient er meer geprogrammeerd te worden dan dat de woonbehoefte is. Er is namelijk een reële kans dat plannen in zijn geheel uitvallen of dat de voorziene aantallen woningen in plannen niet gerealiseerd kunnen worden. Als vuistregel wordt vaak verondersteld dat gemeenten tot 130% van de woonbehoefte moeten programmeren.

De woonbehoefte van de 14.000 woningen valt uiteen in verschillende categorieën. De behoefte bestaat voor 72% uit sociale en betaalbare woningbouw (met name sociale huur en betaalbare koop) en voor 28% uit duurdere koop. In de Woonvisie is de ambitie opgenomen dat het huidige aandeel sociale huur (35%) niet daalt.

In onze planvoorraad zitten op dit moment 18046 woningen. Hierbij maken we een onderscheid tussen harde plannen en zachte plannen. Voor harde plannen is een omgevingsvergunning verleend en/of een bestemmingsplan vastgesteld en/of een anterieure overeenkomst getekend. Bij zachte plannen is nog niet aan deze voorwaarden voldaan. Deze plannen bevinden zich in voorbereidende of (zeer) prille fases. De afgelopen twee jaar zijn veel zachte plannen toegevoegd (vooral Spoorzone; Schaapsdriфт en Rijnpark, maar ook Nijmeegseweg Fase 2 en Laarkwartier. Ook is de planvorming gestart voor een woningbouwontwikkeling aan de Westzijde van de Heijenoordseweg). Omdat in deze plannen veel sociale en betaalbare woningen worden voorzien, weerspiegelt de planvoorraad steeds meer de kwalitatieve woonbehoefte.

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente, de GMR, de provincie en het Rijk over te realiseren woningen. Minimaal 66% dient 'betaalbaar' te zijn en minimaal 30% sociaal.

Hieronder een overzicht van de huidige woningbouwplannen.

(De woningbouwplannen worden op moment van schrijven opnieuw geïnventariseerd. De informatie over de verschillende segmenten is daarom nog niet volledig).

	Aantal woningen	Sociale huur	Betaalbare koop (bij benadering)	Middenhuur (bij benadering).	Dure koop (bij benadering)	Dure huur (bij benadering)
Harde Plannen	4557	1256 (27,6%)	331 (7,3%)		49%	
Zachte Plannen	13489	5026 (37%)	2642 (19,6%)			
Totaal	18046	6282 (34,8%)	2973 (16,5%)	1673 (9,3%)	6780 (37,6%)	292 (1,6%)

Grondexploitaties

Een belangrijk deel van de woningbouwopgave zal worden gerealiseerd op 'eigen' gronden. Om beter regie te houden op woningbouwontwikkelingen en gemeentelijke ambities te realiseren voeren we sinds enkele jaren actiever grondbeleid en maken we actiever gebruik van eigen posities.

Voor de voorbereiding van de Perspectiefnota is geïnventariseerd welke exploitaties er zijn of in voorbereiding zijn. Voor deze exploitaties is een eerste indicatie gemaakt van het effect als deze exploitaties worden gestopt. Ook is

gekeken of er optimalisatie in het programma, dan wel naar beneden bijstellen van ambities, mogelijk is. Het is goed om te beseffen is dat de grondexploitaties vaak verbindingen met andere programma's hebben. Een keuze in grondexploitaties betekent daarmee (vaak) ook iets voor een andere beleidsambitie. Het stoppen van plannen heeft uiteraard ook effect op de verhouding woningbouwplannen-woonbehoefte.

De potentiële financiële voordelen zijn veelal incidenteel, maar betreffen in gebiedsexploitaties soms ook structurele middelen.

Bij een aantal projecten leidt het stopzetten of het aanpassen van ambities tot een negatief financieel effect. Bij deze projecten zijn reeds verplichtingen aangegaan. Gronden zijn bijvoorbeeld al uitgegeven, er is al aanbesteed of een overeenkomst gesloten. Bij enkele projecten is het potentiële financiële voordeel nihil. De projecten waarbij stopzetten of aanpassen leidt tot een negatief financieel effect of de effecten nihil zijn, zijn:

- Gaardenhage
- Arnhem Centraal
- Hobbit
- NKK Fluvium
- Presikhaaf-Oost
- Zuidelijke binnenstad

Voor een aantal projecten of gebiedsontwikkelingen kan het stopzetten óf het aanpassen van ambities wél positieve financiële aspecten hebben. Bij deze projecten is in beeld gebracht aan 'welke knoppen' eventueel gedraaid zou kunnen worden.

Knoppen en uitwerking

Voor de projecten geldt in het algemeen het volgende.

Ruimtelijke ontwikkelingen met gemeentelijke middelen zijn financieel beïnvloedbaar,

- 1) **door ze te stoppen;**
- 2) **door de beleidsuitgangspunten te wijzigen, waarbij veelal geldt dat positieve financiële voordelen behaald kunnen worden, door:**
 - % Sociale huur omlaag
 - Verdichten/meer woningen toevoegen
 - Kwaliteitsniveau openbare ruimte
 - Parkeren op maaiveld (door hoge kosten gebouwde parkeervoorzieningen)

Voor de projecten waar zich aanzienlijke financiële voordelen kunnen voordoen, zijn bovengenoemde kansen in beeld gebracht en uitgewerkt in fiches. In ondergaand overzicht is een samenvatting van deze fiches opgenomen.

Project	Stand van zaken GREX	Knoppen	(Financieel) Effect
Nijmeegseweg	De gebiedsexploitatie Nijmeegseweg betreft een gebiedsexploitatie in voorbereiding. Als dekkingsbron (eenmalige middelen) kent de gebiedsexploitatie gemeentelijke, provinciale en rijksmiddelen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stoppen 2. Verdichten (fase 1) 3. Sociale woningbouw van 30% naar 20% 4. Parkeren op maaiveld 	<ol style="list-style-type: none"> 1) € 7.700.000 2) Vrijval dekkingsmiddelen € 1.700.000 3) Vrijval dekkingsmiddelen maximaal € 800.000 4) vrijval dekkingsmiddelen maximaal 2,6 miljoen.
Spoorzone		Spoorzone is een omvangrijke gebiedsontwikkeling en bestaat uit drie deelgebieden. Zie voor uitwerking bijlage na tabel	
Kronenburg	De gebiedsexploitatie Kronenburg is in 2022 ingesteld en kent gemeentelijke, provinciale en rijksmiddelen als dekkingsbron. Dit zijn eenmalige middelen.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Kwaliteitsniveau openbare ruimte omlaag 2) Meer woningen 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Vrijval maximaal € 1 miljoen 2) € 1 miljoen

Schuytgraaf	Op dit moment kent de grondexploitatie Schuytgraaf een positief resultaat van € 3.200.000. Het bedrag wat ten laste van het weerstandsvermogen komt bedraagt € 4.368.000. De grondexploitatie Schuytgraaf bevat nog enkele velden met ruimtelijke ontwikkelingen waarin de kaders nog kunnen worden aangepast om financiële voordelen te realiseren. Dit kan door	<ol style="list-style-type: none"> 1) Herprogrammering veld 26/27 2) Percentage sociaal omlaag veld 26/27 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Het risicobedrag van € 4.368.000 kan waarschijnlijk met € 1,3 miljoen verminderd worden, daarnaast ontstaat er op termijn een aanvullende toekomstige winst van € 1,3 miljoen. 2) Risicobedrag met € 3.400.000 verminderd en op termijn aanvullende winst van 3.400.000
Laarkwartier	De grondexploitatie Laarkwartier (Station-Zuid) is in 2023 ingesteld en kent een positief resultaat van € 275.000. Het bedrag wat ten laste van het weerstandsvermogen komt bedraagt € 620.000.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stopzetten 2. Woningbouwprogramma vergroten in het park 3. Sociale woningbouw van 50% naar 20% 4. Parkeren op maaiveld 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkt financieel effect. Risicobedrag van € 620.000 komt vrij te vallen 2. Bij toevoeging 65 woningen komt risicobedrag vrij te vallen en mogelijke toekomstige winst van € 3.000.000 3. € 1.300.000 4. € 1.600.000
Arnhem-West	In de huidige begroting zijn geen financiële middelen gereserveerd voor Arnhem West. Op dit moment is ongeveer 80k uitgegeven aan plankosten.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Minder sociaal (30% ipv 60-100%) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. tekort wordt 5,5 mln, bij 30% co-financiering Rijk totaal 3,8 mln noodzakelijk

Bijlage Spoorzone-Oost

Spoorzone Arnhem-Oost

Spoorzone Arnhem-Oost zijn 3 samenhangende deelgebieden met een grondexploitatie in voorbereiding die samen met een aantal gebiedsoverstijgende ingrepen een gebiedsexploitatie in voorbereiding vormt (met circa €91 miljoen aan gemeentelijke middelen) die de basis zijn voor een aantal inhoudelijke ambities van het programma Groeiende stad en als cofinanciering gelden voor de door rijk toegezegde financiële middelen van €131 miljoen.

Stoppen

Van de circa €91 miljoen is ongeveer €65 miljoen beschikbaar bij stoppen en opgebouwd uit

- (afgerond) 25 miljoen incidenteel in BR,
- €20 miljoen uit beleidsprogramma's en
- €20 miljoen als investeringsbedrag vanuit voor spoorzone gereserveerde kapitaallasten.

Beleidsuitgangspunten wijzigen

De exploitatie van de Spoorzone in opbouw bestaat uit 3 grondexploitaties en een aantal overkoepelende ingrepen die met name zien op mobiliteit/bereikbaarheid. Wijzigen van uitgangspunten in 1 van de 3 exploitaties kan effect hebben ook op de overkoepelende ingrepen. Onderstaand een indicatie van de ingrepen en de effecten hiervan. Indien 1 of meerdere van de ingrepen voor het college het overwegen waard zijn, dan moet nader onderzoek plaatsvinden naar de daadwerkelijke impact.

- Schaapsdrift

Stoppen: indicatief valt er €5 tot 7 miljoen vrij, grotendeels eenmalige middelen

Aanpassen programma leidt tot indicatief extra:

- % sociaal omlaag (nu 30% plus vervanging)/minder groen: daarmee vraag of plan overeind blijft, vraag is of Vivare dan nog bereid is om mee te doen in de ontwikkeling als % sociaal omlaag gaat. Groen/openbare ruimte ook noodzakelijk om balans te krijgen tov dichtheid. Indicatie: maximaal €1 miljoen extra opbrengst /minder kosten
- Geen sloop en daarmee alleen ontwikkelen op binnenterrein bedrijven: max 100 woningen. Indicatie: vrijval €5 miljoen

- Presikhaaf 3

Stoppen: negatieve impact

Aanpassen programma:

- % sociaal omlaag (nu 30%), parkeren zonder multifunctioneel groen dek: indicatie: vrijval 1-2 miljoen eenmalig

- Rijnpark fase 1

Stoppen: indicatie vrijval 50 miljoen

Aanpassen programma:

- % sociaal van 40% naar 30% : indicatief 5 miljoen vrijval
- % sociaal nog verder omlaag: indicatief tot 10 miljoen (parkeren moet fors omhoog daardoor ook meerkosten)
- Emplacement niet uitplaatsen en alleen de bestaande bedrijvenkavels bebouwen: minder woningen, minder bijdrage aan Nationaal Programma Arnhem Oost, minder park: vrijval indicatie 15 miljoen
- Bedrijvigheid deels omzetten in woningen: vrijval indicatief 2 miljoen
- Minder park, meer bebouwen: extra woningen + meer opbrengsten, indicatief 5 miljoen

Tot slot

Er is een inhoudelijke samenhang met de grondexploitatie Kleefse Waard. Uitplaatsing van Van Houtum naar deze locatie is van belang om de locatie Rijnpark vrij te spelen. Met het stoppen van projecten vervalt de subsidie. Bij deels stoppen is onduidelijk wat daar de gevolgen van zijn omdat met rijk afspraken zijn gemaakt over totaal. Een taakstellende bezuiniging op de projecten zonder wijziging inhoudelijke kaders en instandhouden oorspronkelijke doel wordt niet mogelijk beschouwd.