Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Marie Louise Verschure
m.verschure@nijmegen.nl
T 024 – 329 9729

Ons kenmerk

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 20 augustus 2024
Onderwerp Wensen en bedenkingen GREX Waalfront 2024

Geachte leden van de raad,

Door middel van deze brief stellen wij u op grond van artikel 160 en 169 van de Gemeentewet in de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de grondexploitatie Waalfront. De GREX mei 2024 is in juni 2024 vastgesteld door de aandeelhoudersvergadering Waalfront, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad. De geconsolideerde Grondexploitatie Waalfront mei 2024 is ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie Waalfront 2023 (vastgesteld in oktober 2022) verbeterd met ca. €1,1 mln.

De grondexploitatie Waalfront 2024 is in december 2023 door de AvA vastgesteld onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad. In deze GREX is er geen rente toegerekend aan afgeronde deelgebieden waardoor deze niet verder ter besluitvorming is ingebracht. Om deze reden is er een nieuwe grondexploitatie opgesteld, GREX Waalfront mei 2024. Bij het opstellen van de nieuwe grondexploitatie is niet alleen de renteberekening gecorrigeerd, deze is nu berekend over de totale boekwaarde, maar zijn ook de laatste ontwikkelingen voor deelgebied Waalkwartier verwerkt. Het exploitatie resultaat bedraagt € 27.477.008,- nadelig op eindwaarde. Daarmee is de grondexploitatie Waalfront mei 2024 ten opzichte van de vastgestelde GREX 2023 verbeterd met ca. 1,1 miljoen.

De verbetering van het exploitatieresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door:
- Het verwerken van de financiële afspraken opgenomen in de koopovereenkomst van blok 4, 5, 6 en parkeergarage waardoor de risicovoorzieningen voor dit ontwikkelvlek is komen te vervallen;
- Het verwerken van de financiële afspraken opgenomen in de koopovereenkomst van blok 1, 2, 3 en Honigtoren en parkeergarage waardoor de risicovoorziening Honigtoren is komen te vervallen;
- Het verwerken van de vaststellingsovereenkomst Waterschap;
- Aangepaste berekening te ontvangen OZB.

Hier staat een aantal nadelige financiële ontwikkelingen tegenover, te weten:

- Het actualiseren van de totale civiele ramingen voor de nog uit te voeren werkzaamheden waarbij rekening is gehouden met voldoende marge voor tegenvallers;
- Als gevolg van een hogere civiele raming zijn de posten onvoorzien toegenomen;
- De opbrengsten aan grondwaarde voor blok 1,2,3 Waalkwartier liggen vast. Er is geen sprake meer van een mogelijke opbrengstenstijging in het deelgebied Waalkwartier.
- Stijging van het rentepercentage Euribor 3-maands + 1%.

Risicoprofiel
Uit de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat de financiële vertaling van de (gewogen) bedreigingen binnen de grondexploitatie groter zijn dan de (gewogen) kansen. Per saldo is er sprake van een deficit van ca. € 270.700,-. dat veiligheidshalve moet worden opgevangen binnen de grondexploitatie door de in de grondexploitatie opgenomen voorzieningen. In totaal is er binnen de grondexploitatie voor ca. € 2,1 mln. aan onvoorzien opgenomen. Hiermee kan de opgave vanuit de risicoanalyse ruimschoots worden gedekt. Daarnaast is er nog voor ca. € 4,2 mln. aan risicovoorzieningen in de grex Waalfront opgenomen in de grondexploitatie vanwege het feit dat in overeenkomsten betalingstermijnen zijn opgenomen welke nog moeten binnenkomen. Dat kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie door de getroffen voorzieningen binnen de grondexploitatie Waalfront.

Vervolg
Rekening houdend met de ingebrachte wensen en bedenkingen stelt de aandeelhoudersvergadering Ontwikkelbedrijf Waalfront de GREX 2024 zo snel mogelijk na de raadsvergadering definitief vast. Inmiddels is het proces tot het opstellen van de GREX 2025 gestart. Deze zal in het najaar 2024 ter besluitvorming worden aangeboden. Eerst in het college ter voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering Waalfront, daarna in deze aandeelhoudersvergadering en vervolgens voor wensen en bedenkingen naar de raad, waarna de GREX 2025 definitief in de aandeelhoudersvergadering Waalfront wordt vastgesteld.

Tussenrapportage
Tevens biedt het College hierbij de eerste tussenrapportage Waalfront aan uw Raad aan. Deze tussenrapportage is conform het format dat ook voor de andere grote gebiedsontwikkelingen wordt aangehouden. Omdat de GREX 2024 nog niet formeel is vastgesteld, u geeft daar namelijk eerst nog wensen en bedenkingen op, is deze gebaseerd op de GREX 2023.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester