Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Planinhoudelijke wijzigingen planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660

Opsteller	Tsjalling Hofstra	**Collegebesluit**	10 oktober 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	29 november 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Op 8 maart 2023 heeft de raad de herziene planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 vastgesteld. Het afgelopen half jaar zijn bij de doorontwikkeling van plannen een aantal inzichten gewijzigd. De voorgestelde wijzigingen vragen conform de vigerende Nota Grondbeleid een raadsbesluit voor 1 januari 2024 om te mogen verwerken in de jaarrekening 2023.

Voorstel
1. Het zuidelijke deel van deelgebied Stedelijk Landgoed als te verwerven en ontwikkelen gebied uit de planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660, als onderdeel van de Gebiedsexploitatie Winkelsteeg, te halen en daarmee de verliesvoorziening met € 0,2 (mln) op contante waarde toe te laten nemen. Het risicoprofiel voor de planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 daalt hierdoor met € 3,5 mln. (netto contante waarde).
2. Het reeds verworven perceel in het zuidelijke deel van deelgebied Stedelijk Landgoed uit de planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 te halen en onder te brengen bij materiële vaste activa als strategische gronden.
3. Het woningbouwprogramma in deelgebied Kanaalknoop-Zuid met 58 woningen te verhogen en daarmee de verliesvoorziening met € 2,7 mln. te reduceren. Het risicoprofiel voor de planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G66- stijgt hierdoor met € 0,5 mln. (netto contante waarde).

Aanleiding
Op 8 maart 2023 heeft de raad de herziene planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 vastgesteld. De vigerende Nota Grondbeleid uit 2018 stelt dat planinhoudelijke wijzigingen in planexploitaties (zoals wijziging in programma, plangebied etc.) met een financieel effect van meer dan € 500.000,-- aan de raad dienen te worden voorgelegd. Bij een grote gebiedsontwikkeling als Winkelsteeg leiden relatief kleine bijstellingen al snel tot een financieel effect van meer dan € 500.000,--, waardoor een raadsbesluit benodigd is. Dit raadsbesluit is benodigd voor 1 januari (in dit geval 2024) om vervolgens financieel te mogen verwerken in de Stadsrekening (in dit geval 2023).
Het afgelopen half jaar zijn bij de doorontwikkeling van Winkelsteeg een aantal inzichten gewijzigd, die leiden tot dergelijke bijstellingen in de planexploitatie.

Opgesteld door Tsjalling Hofstra, t.hofstra@nijmegen.nl

Uit planexploitatie halen van zuidelijk deel Stedelijk Landgoed

In nevenstaande figuur is het zuidelijk deel van deelgebied Stedelijk Landgoed weergegeven, zoals dit op dit moment is opgenomen in de planexploitatie. Een relatief klein deel van het gebied is verworven (oranje gekleurd). Het overige deel moet in potentie de komende jaren nog verworven worden om conform de planexploitatie ontwikkeld te kunnen worden. De scholengemeenschap Yuverta heeft onlangs te kennen gegeven de komende jaren de locatie in Winkelsteeg niet te gaan verlaten. Het college is van mening dat het daarmee niet wenselijk is om de locatie in de komende tien jaar 'actief' te gaan verwerven. Daarnaast heeft het college in mei 2023 besloten om ontheffing te verlenen i.h.k.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten om de onroerende zaak, gelegen aan de Weg door de Jonkerbos 10 te mogen vervreemden. Naar verwachting zal zich hier een bedrijf vestigen. Aangezien deze locaties een groot deel van het te ontwikkelen gebied beslaan, is het college van mening dat het daarmee voor de hand ligt om het gebied voorlopig niet 'actief' door de gemeente tot ontwikkeling te brengen en daarmee dit gebied uit de planexploitatie te halen. Op termijn kan, wanneer de situatie wijzigt, altijd nog besloten worden om dit gebied 'actief' tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast kunnen de huidige grondeigenaren ook altijd zelf met voorstellen komen om het gebied 'faciliterend' tot ontwikkeling te brengen.



Figuur 1: Zuidelijke deel deelgebied Stedelijk Landgoed

Door het uit de planexploitatie halen van dit deelgebied 'vervallen' circa 237 woningen en 2.000 m² bvo consumentverzorgende dienstverlening.

Het uit de grondexploitatie halen van het deelgebied heeft een klein negatief effect op de grondexploitatie van circa € 0,2 mln. Het risicoprofiel van de planexploitatie neemt af met circa € 3,5 mln. Het al verworven perceel wordt overgeboekt naar de materiële vaste activa als strategische gronden.

Als gevolg van het uit exploitatie halen van het deelgebied hoeft er ook voor circa € 1,5 mln. minder aan rioleringsinvesteringen gerealiseerd te worden en geactiveerd te worden in het rioolfonds.

Een relatief groot deel van de 237 woningen betreffen koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens. Aangezien in Winkelsteeg conform de Ontwikkelvisie op een verdeling van woningtypes wordt gestuurd (30% sociaal, 15% middeldure huur, 20% betaalbare koop), ontstaat de mogelijkheid om elders in Winkelsteeg duurder programma te realiseren. Dit komt ook tot uiting in de voorgestelde planinhoudelijke mutaties in Kanaalknoop-Zuid.

58 woningen extra realiseren in Kanaalknoop-Zuid

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan van Kanaalknoop-Zuid is gebleken, dat het mogelijk is om circa 58 woningen extra te realiseren. Doordat het zuidelijke deel van

Stedelijk Landgoed met relatief veel duurdere woningbouw, komt te vervallen, kan in Kanaalknoop-Zuid relatief meer duurdere woningbouw worden gerealiseerd. In de verdeling van de woningtypes in de planexploitatie is daar rekening mee gehouden.

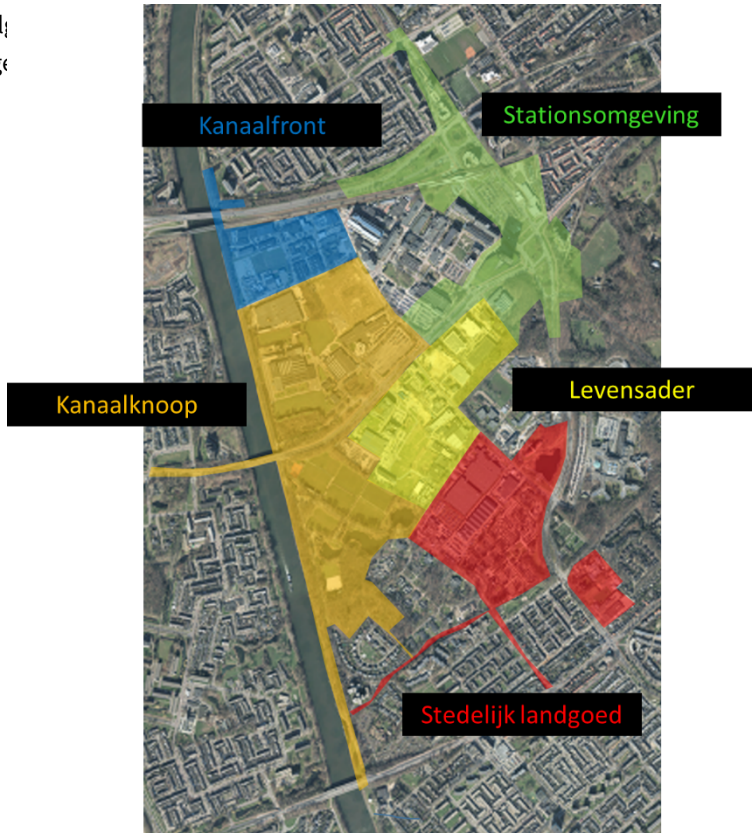
Als gevolg van het toevoegen van de extra woningen, verschuiving in het programma, en wijzigingen in het ruimtegebruik, verbetert het plansaldo van de planexploitatie met circa € 2,7 mln. Het risicoprofiel voor de planexploitatie Winkelsteeg neemt door het toevoegen van (duurdere) woningen met circa € 0,5 mln. toe.

<u>Bijgesteld totaalprogramma planexploitatie</u>
In onderstaande tabel is het te realiseren vastgoedprogramma in de planexploitatie weergegeven na bovenstaande mutaties. Daar is tevens in meegenomen het bij de begroting voorgelegde besluit om de Lincoln-Smitweld locatie als gemeente niet zelf tot ontwikkeling te brengen. Daarmee zijn al eerder circa 1.200 woningen uit de planexploitatie gehaald.

Programma Planexploitatie	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**	**m² bvo**	
Smart Industry	60.729									60.729	m² bvo	
Light Industry			43.496		15.729		4.637			63.862	m² bvo	
Stadsdistributie			2.883		849		18.545			22.277	m² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904		10.900		1.858			4.090		22.752	m² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709									6.709	m² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721		4.922		3.965			7.033		38.641	m² bvo	

** excl. tijdelijke woningen NDW 21*

In nevenstaande figuur zijn ter oriëntatie de deel
binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg weerge



Argumenten

Ad 1.1 / Ad 3.1 / Ad 4.1 Uw raad is bevoegd om bij belangrijke / omvangrijke financiële wijzigingen een herziene planexploitatie vast te stellen.

De bevoegdheid om financiële middelen ter beschikking te stellen ligt op grond van artikel 189 van de Gemeentewet bij uw raad. In de nota grondbeleid is vastgelegd binnen welke financiële kaders het college bevoegd is om herzieningen in het VGP te verwerken. Gelet op de omvang van de financiële wijzigingen in deze planexploitatie, dienen deze wijzigingen in een apart voorstel aan de raad te worden voorgelegd.
Gelet op de relatief beperkte omvang van de voorliggende planinhoudelijke wijzigingen worden de wijzingen geduid en expliciet aan de raad voorgelegd, maar wordt er geen volledige herziening aan de raad voorgelegd.

Ad 1.2 Nu Yuverta heeft aangegeven de locatie de komende jaren niet te gaan verlaten en het college van mening is dat het niet wenselijk is om de locatie eerder actief te verwerven is de nut en noodzaak om de locatie in de planexploitatie op te nemen, komen te vervallen en is het, in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoorden, wenselijk om het deelgebied uit de planexploitatie te halen.

Ad 2.1 Uw raad is bevoegd om het verworven perceel op te laten nemen in de strategische voorraad.

De bevoegdheid om financiële middelen ter beschikking te stellen ligt op grond van artikel 189 van de Gemeentewet bij uw raad. Aangezien het reeds verworven perceel, bij het uit de planexploitatie halen van dit deelgebied, niet langer onderdeel mag zijn van de planexploitatie, maar er nog wel de intentie is om op termijn dit gebied tot ontwikkeling te brengen, wordt het perceel toegevoegd te worden aan de materiële vaste activa als strategische gronden.

Ad 4.2 Het toevoegen van 58 woningen aan de planexploitatie geeft meer invulling aan de doelstelling van Winkelsteeg om een divers(er) woonmilieu te realiseren in Kanaalzone-Zuid. Binnen de kaders van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is het mogelijk om een uitgebreider woningprogramma te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van openbare ruimte en de ruimtelijke kwaliteit.

Ad 4.1 Aan de uitvoering van de planexploitatie Winkelsteeg zijn risico's verbonden. Deze zijn gekwantificeerd.

Tijdens het opstellen van de herziene planexploitatie van 8 maart 2023 heeft een uitgebreide en integrale risicoanalyse plaatsgevonden. De risico's met een substantieel financieel effect zijn in beeld gebracht. Het risicoprofiel is met een Monte Carlo-Analyse geanalyseerd. In voorliggend raadsvoorstel zijn de effecten op dit risicoprofiel globaal weergegeven en is geen volledig nieuwe Monte Carlo-analyse uitgevoerd. Bij het komende VGP zal weer een uitgebreide en integrale risicoanalyse plaatsvinden.

Kanttekeningen

Ad. 2.1 Het uit de planexploitatie halen van dit deelgebied geeft minder zekerheid over wanneer het tot ontwikkeling komt.

Door het uit de planexploitatie halen van dit deelgebied, is er minder zekerheid over of en wanneer dit gebied tot ontwikkeling wordt gebracht. Het signaal naar de omgeving is hiermee dat de gemeente voorlopig niet zelf tot ontwikkeling over zal gaan.
Uitstel betekent echter geen afstel. Grondeigenaren kunnen zelf met voorstellen komen om het deelgebied tot ontwikkeling te brengen en wanneer de situatie wijzigt kan ook door de gemeente altijd nog worden besloten om het gebied alsnog tot ontwikkeling te brengen.

Financiën

Als gevolg van de voorliggende planinhoudelijke wijzigingen wijzigt de benodigde verliesvoorziening en het risicoprofiel van de planexploitatie Winkelsteeg. In onderstaande tabel zijn deze mutaties weergegeven.

	Effect op plansaldo (NCW)	Effect op Risicoprofiel (NCW)
Uit planexploitatie halen zuidelijk deel Stedelijk landgoed	-/- 0,2 mln.	-/- € 3,5 mln.
Extra woningen Kanaalknoop-Zuid	+ € 2,7 mln.	+ € 0,5 mln.
TOTAAL	**+ € 2,5 mln.**	**-/- 3,0 mln.**

De mutaties leiden in totaal tot een verbetering van het plansaldo van circa € 2,5 mln. Daarnaast neemt het risicoprofiel van de ontwikkeling in totaal met circa € 3,0 mln. af.

Bij het VGP 2024 zullen deze mutaties verwerkt worden, samen met de autonome ontwikkelingen (zoals prijsontwikkeling) om tot een nieuw plansaldo voor de planexploitatie Winkelsteeg te komen. Tevens zal ten behoeve van het VGP een nieuwe integrale risicoanalyse worden uitgevoerd.

Vervolg

Met een positief besluit van de raad over voorliggende planinhoudelijke wijzigingen in de planexploitatie Winkelsteeg G650-G660 kunnen de financiële effecten van deze wijzigingen verwerkt wordt in het financieel resultaat van de Stadsrekening 2023.

Bij de verdere uitvoering van de gebiedsontwikkeling zullen tevens deze wijzigingen als kader en uitgangspunten bij de verdere planvorming dienen.