



Nijmegen



2026

Meerjarenperspectief Grondexploitaties

Stadsontwikkeling
Gemeente Nijmegen

MPG 2026

Inhoudsopgave

MPG 2026.....	1
MPG samengevat	2
Inleiding.....	6
Voorstel om te besluiten	8
Beleid & markt.....	9
Ambities & doelen grondbeleid	10
Instrumenten grondbeleid.....	11
Grondexploitaties	31
Totaaloverzicht grondexploitaties	32
Woningbouw	35
Stedelijke ontwikkeling	36
Onderwijshuisvesting.....	37
Waalsprong.....	39
Winkelsteeg Kanaalzone	43
Stationsdistrict.....	46
Stadscentrum	48
Bedrijvigheid	49
Maatschappelijk vastgoed	50
Koers West.....	51
Facilitair.....	52
Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's).....	55
Strategische gronden.....	56
Deelnemingen.....	58
Totaal overzicht verbonden partijen	59
Reserve & risico	63
Saldireserve mutaties	64
Risico's.....	69
Bijlagen.....	77
Hoe werkt de grondexploitatie financieel?	78
Trefwoordenregister	80
Actuele stukken en links	81

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2026


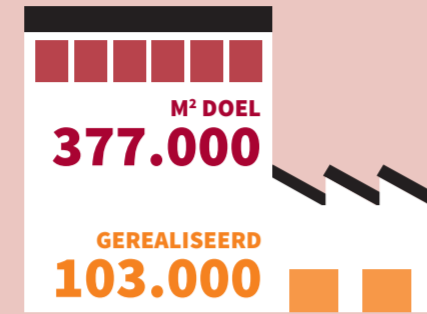
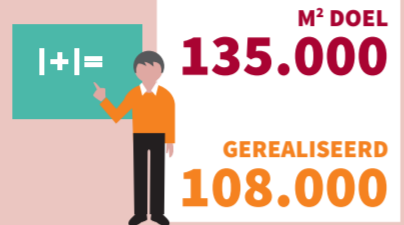



Enkele belangrijke projecten uitgelicht

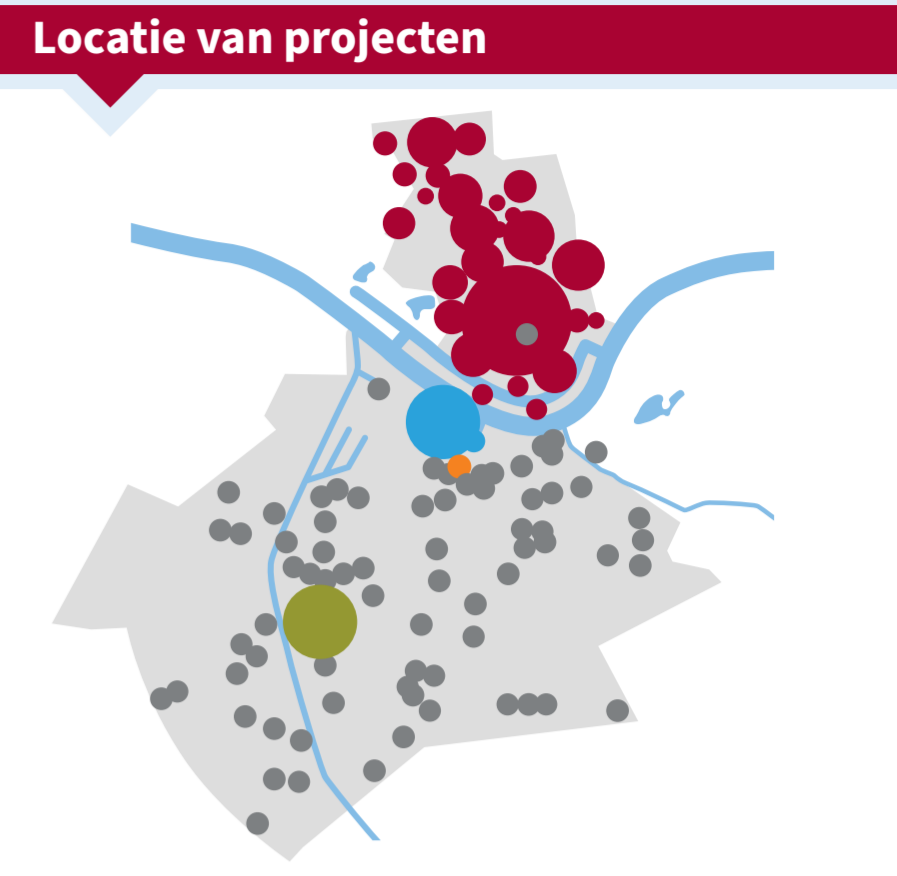
Soort projecten Locatie van projecten

WAALSPRONG

1997 - 2033





 <p>AANTAL DOEL 12.721</p> <p>GEREALISEERD 10.423</p> <p>IN 2025 PROGNOSE 368 2.298</p> <p>WONINGEN AANTAL</p>	 <p>M² DOEL 377.000</p> <p>GEREALISEERD 103.000</p> <p>IN 2025 PROGNOSE 0 274.000</p> <p>BEDRIJVEN M²</p>	 <p>M² DOEL 135.000</p> <p>GEREALISEERD 108.000</p> <p>IN 2025 PROGNOSE 1.000 27.000</p> <p>BIJZONDERE BEBOUWING M²</p>	 <p>WINKELCENTRUM HART VAN DE WAALSPRONG</p>	 <p>WATERSPORT BASTION</p>	 <p>NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN</p>
--	---	--	--	--	---



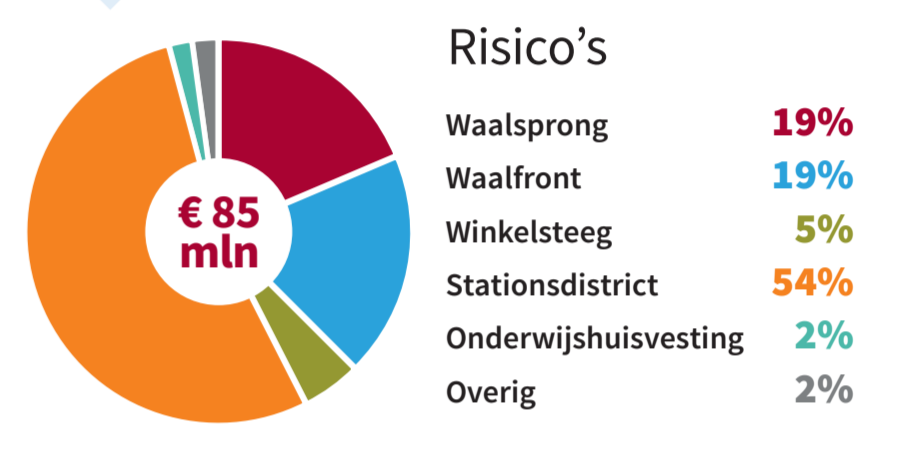
WAALFRONT

2003 - 2029



 <p>AANTAL DOEL 2.241</p> <p>GEREALISEERD 1.307</p> <p>WONINGEN AANTAL</p>	<p>INCLUSIEVE STAD</p> <p>40%</p> <p>GOEDKOPE WONINGEN (HUUR EN KOOP)</p>	 <p>PUBIEK/PRIVATE SAMENWERKING</p>	 <p>TRANSITIE VAN BEDRIJVENTERREIN NAAR WONEN/WERKEN</p>	<p>€ 26 MILJOEN</p>  <p>TEKORT OP ONTWIKKELING</p>	 <p>WATERVEILIGHEID EN GEBIEDSONTWIKKELING</p>
--	--	--	--	--	--

Risico's en voorzieningen



Verwachte verliezen planexploitaties

Verhouding binnen gemeente (mln)

Planexploitaties (red) Overig gemeente (blue)

WINKELSTEEG

2021 - 2042



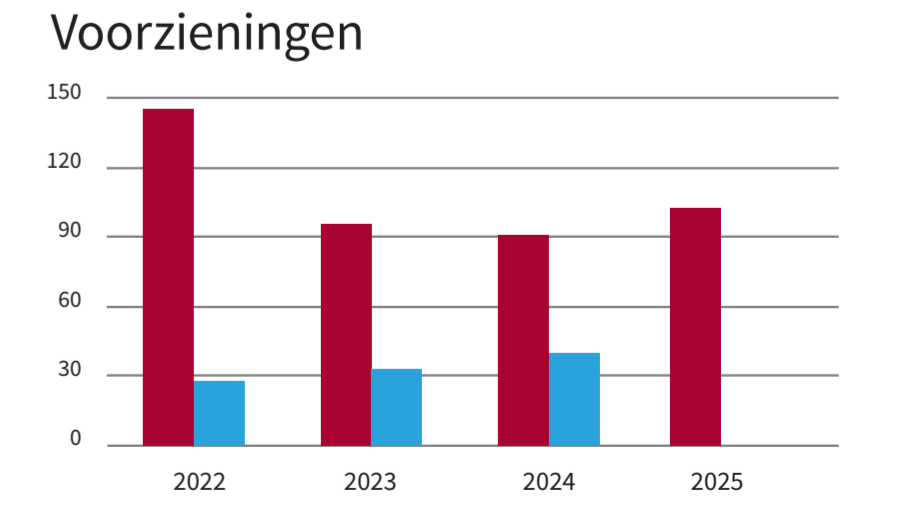
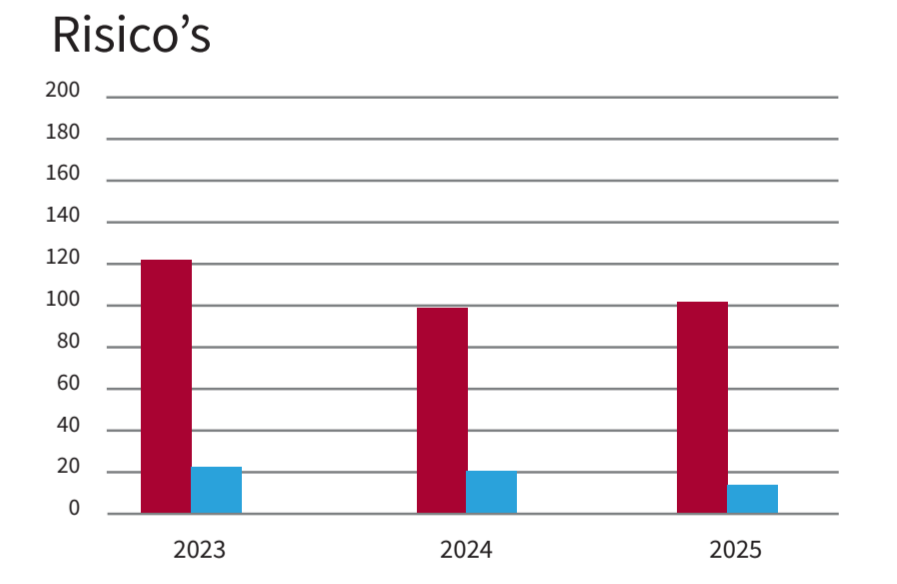
 <p>AANTAL DOEL 3.700</p> <p>+ 500 TIJDELIJK + 2.400 FACILITAIR</p> <p>GEREALISEERD 490</p> <p>WONINGEN AANTAL</p>	 <p>M² DOEL 175.000</p> <p>+ 18.500 FACILITAIR</p> <p>GEREALISEERD 0</p> <p>BEDRIJVEN M²</p>	 <p>M² DOEL 40.000</p> <p>+ 8.500 FACILITAIR</p> <p>GEREALISEERD 0</p> <p>BIJZONDERE BEBOUWING M²</p>	<p>> 3.000 EXTRA BANEN</p>  <p>WERKGELEGENHEID</p>	 <p>67% TOT BETAALBAARHEIDSGRENS</p> <p>WAARVAN 30% SOCIAAL</p> <p>WONING-PROGRAMMA</p>
--	--	--	--	---

STATIONS DISTRICT

PLANNING 2021 - 2032



<p>HORECA 700 M² + 1.200 M² IN AANBOUW</p>	<p>WERKEN 1.800 M² + 1.400 M² IN AANBOUW</p>	<p>PROGRAMMA HOOGFREQUENT SPOORVERVOER MET ONDER ANDERE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NIEUW PERRON • ENTREE WESTZIJDE • TRANSFORMATIE STATIONSHAL 	<p>DEELFIETS/OV FIETS AANSLUITING SNELFIETSRUTE</p>	<p>E-HUB DEELAUTO'S E-FIETSEN E-SCOOTERS</p>
<p>WONINGEN 760 + 728 IN AANBOUW + 154 SHORT STAY</p>	<p>MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES 9.000 M²</p>	<p>WINKELS 2.000 M² + 1.300 M² IN AANBOUW</p>	<p>MULTIMODALE HUB EN GEBIEDSONTWIKKELING</p>	<p>BUS- EN TAXIVERVOER AANSLUITING OP STADS- EN REGIONAAL VERVOER</p>
<p>VOETGANGERS</p>	<p>154 STUDENTEN SHORT STAY</p>			

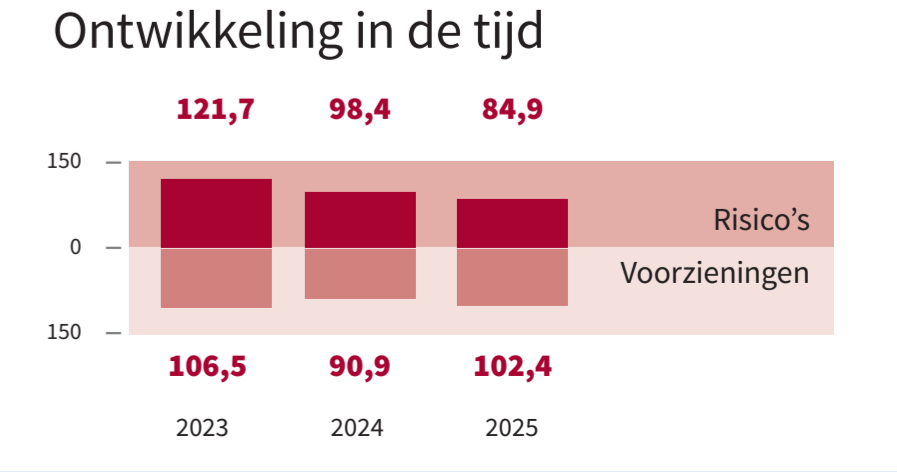


OVERIGE

2008 - 2027



<p>meer dan 50</p>  <p>GROND EXPLOITATIES</p>	 <p>WONINGBOUW</p>	 <p>BEDRIJVEN</p>	 <p>MAATSCHAPPELIJK</p>	 <p>NYMA</p>	 <p>ONDERWIJS HUISVESTING</p>
--	--	--	---	--	---



MPG samengevat

Samenvatting

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Nijmegen

Nijmegen heeft de ambitie om een nabije en rechtvaardige stad te zijn. Een gezonde leefomgeving en de brede welvaart zijn hierin belangrijk. Nijmegen wil dat nieuwe woonruimten, banen en andere functies hierbinnen passen. Nijmegen wil namelijk dat huidige en toekomstige generaties goed, gezond en veilig kunnen wonen, werken en verblijven in Nijmegen. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de [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.

De extra woningen komen vooral op een aantal grote woningbouwlocaties

De extra woningen en werkplekken komen vooral op een aantal grote woningbouwlocaties: Waalsprong, Stationsdistrict (inclusief Waalfront en de binnenstad) en Kanaalzone Zuid (Winkelsteeg, Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch Oost en Hatert). Door de ruimte in de bestaande stad te benutten voor de verwachte groei van 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, te werken en te verblijven.

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 ook 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.

Terug- en vooruitblik

Woningbouw

In 2025 zijn in Nijmegen in totaal 872 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is minder dan in 2024, maar meer dan in de planning van de Woondeal 2.0 is opgenomen. Inclusief de toevoegingen in de bestaande bouw gaat het om 1.039 woningen in 2025. Dat zijn ruim 200 woningen meer dan in de planning van de Woondeal 2.0 is afgesproken.

In 2025 is woonbehoefteonderzoek uitgevoerd en is de Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen geactualiseerd. Hierin is afgesproken om in Nijmegen in de periode 2025 tot en met 2034 ruim 13.000 woningen toe te voegen.

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 ruim 19.000 woningen voor de periode 2026-2040. Voor sociale en middeldure huur hebben we voldoende plancapaciteit.

De verwachting voor 2025 was dat de gronduitgifte in de gemeentelijke grondexploitaties op 1.297 kavels voor woningbouw zou uitkomen. Uiteindelijk is de uitgifte iets lager uitgekomen, op 1.047 kavels. De verwachting is dat het komend jaar vooral de Waalsprong, Winkelsteeg en projecten in de bestaande stad een grote rol spelen bij de gronduitgifte. Vanaf 2027 gaan ook de uitgiftes in het Stationsdistrict een rol spelen.

Wel is het zo dat de marktontwikkelingen onzeker blijven, regelgeving nog in beweging is (bijvoorbeeld stikstof), forse vertraging ontstaat als plannen naar de Raad van State gaan, beschikbaarheid van (ambtelijke) capaciteit en het leveren van stroom (netcongestie) een probleem is, waardoor er risico's op vertraging blijven de komende jaren.

Bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2025 is uitgekomen op 5800 m² voor de locatie Mercuriuspark. Voor 2026 verwachten we dat de kavels op locatie Mercuriuspark verkocht worden. Dit betreft ca. 1,5 ha. De uitgifte van de Grift wordt verwacht vanaf medio 2028. De uitgifte voor de Grift is in de prognose verdeeld over 4 jaarschijven. Met het totaal uit te geven oppervlakte van 26,5 ha komt het jaargemiddelde van de Grift op ca 6,5 ha. Om dit te kunnen realiseren wordt op dit moment gewerkt aan een zogenaamde 'off-grid' oplossing (met inzet van wind-of zonne-energie netonafhankelijk), om de problematiek ten aanzien van netcongestie te beperken. Door de nabijheid van de 4 windturbines is verkend of een off-grid oplossing mogelijk is.

Als gevolg van de huidige problematiek rondom netcongestie is er vooralsnog geen mogelijkheid om een stroomaansluiting te krijgen voor bedrijvigheid. Daarmee is voor de uitgifte van bedrijfsmeters in Winkelsteeg er rekening mee gehouden dat voor de grotere solitaire bedrijfsunits / uitgiftes er tot 2029 geen uitgifte kan plaatsvinden. Dit zet daarmee een rem op de invulling van de economische opgave. Voor kleinschalige bedrijfsruimtes in bijvoorbeeld plinten is de inzet om tot (tijdelijke) oplossingen te komen, waarmee deze functies de komende jaren wel gerealiseerd kunnen worden.

Netcongestie

Netcongestie belemmert de geplande gebiedsontwikkelingen in Nijmegen. Onzeker is hoe groot het effect de komende jaren is. Maatregelen om netcongestie tegen te gaan zijn mogelijk, maar dienen zich voor een groot deel nog te bewijzen en hebben financiële impact. De gemeente is afhankelijk van (nieuwe) regelgeving en de samenwerking met derden

Eind 2022 is voor grootverbruik een stop ingegaan op het toekennen door de netbeheerder van nieuw transportvermogen, of uitbreiding ervan. Verzoeken voor (extra) stroomtransport-contracten staan sindsdien in een wachtrij. Er is vertraging in de afronding van de netverzwaring in het FGU-gebied (Flevoland, Gelderland, Utrecht): van 2029 naar 2033, mogelijk 2035. Tot die tijd kunnen niet alle geplande functies worden voorzien van stroom. Op 12 februari jongstleden waarschuwde TenneT dat dit maatregelenpakket onvoldoende snel tot resultaat leidt; zonder extra interventies kan vanaf zomer 2026 een aansluitstop in het FGU-gebied (Flevoland, Gelderland, Utrecht) noodzakelijk zijn. Er is dan voor langere tijd geen stroom beschikbaar voor nieuwe projecten. In dit MPG is rekening gehouden met deze belemmeringen voor met name grootverbruikers. In de risicoanalyses is rekening gehouden met het feit dat mogelijk ook voor woningbouw er op enig moment een netcongestieprobleem ontstaat.

Financieel beeld

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties vindt er een onttrekking aan de saldireserve plaats van circa € 12,7 mln. Daarnaast neemt het risicoprofiel van de grondexploitaties af tot € 84,9 mln.

In onderstaande tabel zijn de financiële mutaties als gevolg van het MPG 2026 en de beslispunten uit dit raadsvoorstel weergegeven.

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	+5,5	mln.
Stationsdistrict, aanpassen voorziening Stationsdistrict totaal	€	-0,5	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal	€	-10,4	mln.
Kinderdorp Neerbosch, aanpassen voorziening	€	-3,0	mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,9	mln.
Positief resultaat planexploitaties	€	+0,1	mln.
Afboeken Strategische grond Energieweg	€	-2,5	mln.
Totaal resultaat MPG 2026	€	-12,7	mln.
Woonwagens Teersdijk, aanpassen voorziening	€	-1,5	mln.
Aanpassing voorziening t+1	€	-1,8	mln.

Bij de herziening van de grondexploitatie Waalsprong zijn de ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2025 met 3% voor CT-kosten en plankosten en 2,5% voor verwervingen. Verder zijn 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, Veur Lent, Koudenhoek en Hof van Holland. Ten slotte zijn de investeringsprojecten nu uit de grondexploitatie Waalsprong gehaald, te weten Afslag 38, de Dorpensingel en de revitalisering van de Grift Rietgraaf. Vanuit de historie waren deze projecten altijd als onderdeel van de gebiedsexploitatie Waalsprong opgenomen. Conform de eisen van de BBV moeten investeringsprojecten echter apart geadministreerd worden. Deze omissie wordt nu gerepareerd.

Bij Stationsdistrict is het deelgebied Merleyn toegevoegd, door vertraging in de deelgebieden Duet, P&R/Vissers en meer inzet voor toetsing en begeleiding nemen de plankosten toe.

Uit de tabel blijkt dat het resultaat van de grondexploitatie Winkelsteeg is verslechterd met € 10,4 mln. Dit is met name het gevolg van het raadsbesluit Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg. In dit raadsbesluit is besloten om voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg Kanaalzone dezelfde systematiek van financiering en toerekening van de gemeentelijke watertaken te hanteren als voor nieuwe grondexploitaties. Dit voorstel heeft tevens geleid tot een vrijval van de investeringen van € 10,5 mln. (dit is verwerkt in de stadsbegroting 2026-2029).

Het niet langer doorgaan van woningbouw bij Kinderdorp Neerbosch leidt tot fors minder opbrengsten.

De grootste mutaties bij de overige projecten zijn de neerwaartse bijstelling van de voorziening onderwijshuisvesting, met name door het vervallen van deelplan Hatertseweg 404 en de toevoeging aan de voorziening Nymakwartier door hogere plankosten en een bijstelling van de post bouw- en woonrijpmaken.

Binnen het project Prof. Bellefroidstraat is een tussentijdse winstneming berekend. Als gevolg hiervan kan er circa € 64.000 winst genomen worden.

Eind 2023 is de asfaltcentrale aan de Energieweg 28 aangekocht met een actieve bedrijfsuitvoering. Inmiddels is de bedrijfsvoering gestaakt en zijn de opstallen gesloopt. Op dit moment is de grond onbebouwd en opnieuw gewaardeerd. De waardedaling is afgeboekt.

De planexploitatie Woonwagens Teersdijk is in juli 2025 vastgesteld, ook het instellen van de voorziening is in dit raadsbesluit opgenomen. Daarom wordt dit als beslispunt meegenomen in de stadsrekening 2025 en niet in dit MPG.

Ieder jaar dient de verliesvoorziening van de projecten 'opgerent' te worden. Dit wordt ook geprognoseerd in de Stadsbegroting als een onttrekking uit de saldireserve. Dit is daarmee niet een verslechtering van het verwachte financiële resultaat.

Vermogen en risico's

De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's van de gemeente, waaronder de grondexploitaties. Het betreffen 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.

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties vindt er ten opzichte van de verwachting over 2025 een onttrekking plaats van € 12,7 mln. aan de saldireserve.

Risico's

Actief grondbeleid door de gemeente brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden geïnventariseerd en financieel gewaardeerd. Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2026-2029, van € 101,6 miljoen naar € 84,9 miljoen.

Deze daling wordt vooral veroorzaakt door een betere verwachting van de ontwikkeling van de grondopbrengsten en doordat plannen verder zijn uitgewerkt en er daarmee meer grip en zekerheid is over de civieltechnische kosten. Tegelijk is er ook rekening gehouden met mogelijke verdragingskosten als gevolg van (toenemende) netcongestie.

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

Inleiding

In juli 2024 is de Nota grondbeleid 2024 door de raad vastgesteld. Op een aantal onderdelen zorgt deze nieuwe nota voor wijzigingen in het voorliggende product:

- Er wordt niet langer gesproken over de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) maar over het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Dit sluit daarmee meer aan bij de gangbare (BBV)term voor dit product. Inhoudelijk heeft deze naamswijziging geen effect;
- De P&C-cyclus t.a.v. het grondbeleid is geüpdatet;
- De peildatum van het MPG is gelijkgesteld aan de peildatum van de Stadsrekening (31-12);
- Op basis van een motie van de raad wordt er in de projectbijlages van het MPG nadrukkelijker stil gestaan bij een aantal inhoudelijke thema's zoals bereikbaarheid en participatie.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de raad jaarlijks de gemeentelijke grondexploitaties dient te actualiseren en vast te stellen. Dit gebeurt met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG), wat tevens gebruikt wordt als onderbouwing voor de waardering van de gemeentelijke grondexploitaties in de Stadsrekening. Gelet op de (potentiële) financiële impact van de grondexploitaties op de gemeentefinanciën ligt de nadruk van het MPG vanuit de BBV op de financiële verantwoording van deze grondexploitaties. In de bijlage onder het kopje 'Hoe werkt de grondexploitatie (financieel)?' is nadere informatie hierover opgenomen.

Naast het vaststellen van de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties, wordt het MPG in Nijmegen ook benut als een bredere verantwoordingsrapportage door het college aan de raad. Voor de actualisatie van de grondexploitaties worden jaarlijks de rekenparameters herijkt. Door een extern bureau is een analyse gemaakt van de huidige economische situatie en beschrijft wat de verwachtingen zijn voor de komende periode, zowel voor de economie als voor de grond- en vastgoedmarkt. Op basis hiervan worden de rekenparameters voor de planexploitaties herijkt. De nieuwe parameters zijn gebaseerd op een verkenning van de economische ontwikkelingen en afgestemd met onze accountant. Belangrijke bronnen zijn het CPB (centraal economisch planbureau) DNB, CBS & Kadaster, Rabobank en andere specifiek markt gerelateerde bronnen.

Voor deze MPG zijn de onderstaande parameters gebruikt:

Samenvatting parameters langlopende grondexploitaties	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Grondkosten	3,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Koopwoningen	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Huurwoningen	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kantoren	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijfsruimte	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Winkelruimte	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
rekenrente	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Samenvatting parameters kortlopende grondexploitaties	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Grondkosten	3,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Koopwoningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurwoningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kantoren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Bedrijfsruimte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Winkelruimte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
rekenrente	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

De inhoud van het MPG bestaat uit:

- Toelichting op de stand van zaken van de afzonderlijke gemeentelijke grondexploitaties, inclusief terugblik op het afgelopen jaar en toelichting op verschillen t.o.v. het vorige MPG (voormalig VGP);
- Toelichtingen op deelnemingen / samenwerkingen in gebiedsontwikkelingen;
- Toelichting op de financiële omvang van de risico's die behoren bij de gemeentelijke grondexploitaties;
- Toelichting op de inhoudelijke voortgang en financiële stand van zaken van het faciliterend grondbeleid / kostenverhaal;
- Toelichting op de inhoudelijke voortgang en financiële stand van zaken van de Plannen in Ontwikkeling (PIO);
- Overzicht van de financiële stand van zaken van de strategische grondportefeuille (NIEGG).

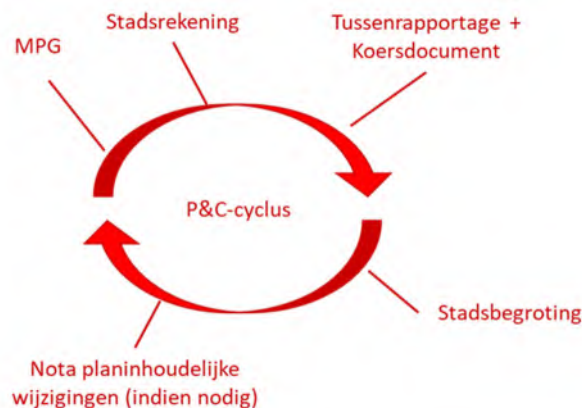
Tevens biedt het MPG, mede op verzoek van de raad, per project uitgebreide informatie over de inhoudelijke voortgang van de projecten. Daarmee kan het MPG ook beschouwd worden als een algehele voortgangsrapportage en verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar.

MPG en P&C-cyclus

Bij de sturing op het grondbeleid gaat het om de programmering (inhoud van de grondexploitatie locaties), 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. In de Nota Grondbeleid 2024 is vastgelegd hoe deze cyclus er uit ziet. Zie ook onderstaande figuur.

Het MPG is primair bedoeld om de financiële waardering van de grondexploitaties te actualiseren, zoals deze was per 31-12 van het voorgaande jaar. Dit betekent dat planinhoudelijke besluiten na deze datum niet financieel zijn verwerkt in dit MPG en de Stadsrekening. Op basis van het MPG kunnen richting het Koersdocument en de tussenrapportage die daar bij hoort, logischerwijs wel voorstellen worden gedaan voor (planinhoudelijke) wijzigingen in de projecten.



Leeswijzer

In de komende hoofdstukken wordt eerst stil gestaan bij de belangrijkste marktontwikkelingen per marktsegment, zoals woningbouw en de bedrijventerreinmarkt. Ook wordt een aantal algemene ontwikkelingen toegelicht die van invloed zijn op de projecten, te weten stikstof, netcongestie, drinkwater en plankosten.

Vervolgens worden de financiële resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties per categorie toegelicht, waarna stil wordt gestaan bij de risico's van de ontwikkelportefeuille en het potentieel beslag dat dit legt op de saldireserve.

Voorstel om te besluiten

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, de opgenomen wijzigingen in de grondexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 10274 vast te stellen.
3. De volgende faciliterende planexploitaties toe te voegen:
 - a. Bosweg 160;
 - b. Plein 1944 vml. Carolusbioscoop;
 - c. Neerbosch Oost maisonettes Woonwaarts
4. De volgende tussentijdse winstneming van € 64.000 toe te voegen aan de saldireserve:
 - a. Professor Bellefroidstraat GGD.
5. Voorzieningen in te stellen voor de volgende projecten ter hoogte van in totaal € 2.032.246:
 - a. Theeschenkerij Goffert;
 - b. Vlaamsegas Tweede Walstraat;
 - c. Molenpoort 8824-8825;
 - d. Enkstraat St. Jacobslaan;
 - e. Plein 1944 vml. Carolusbioscoop.
6. Voor de gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone een looptijd van de planexploitatie van meer dan 10 jaar te hanteren en als risicobeheersmaatregel vast te stellen het voortschrijdend niet indexerend van de opbrengsten in deze grondexploitatie over de periode van meer dan 10 jaar.

Beleid & markt

Ambities & doelen grondbeleid

Onze ambities en doelen staan in de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 is op 28 oktober 2020 vastgesteld. Begin 2025 is de geactualiseerde omgevingsvisie (met de gebiedsuitwerkingen per stadsdeel) ter inzage gelegd en op 10 september 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Nijmegen heeft de ambitie om een nabije en rechtvaardige stad te zijn. Een gezonde leefomgeving en de brede welvaart zijn hierin belangrijk. Nijmegen wil dat nieuwe woonruimten, banen en andere functies hierbinnen passen. Nijmegen wil namelijk dat huidige en toekomstige generaties goed, gezond en veilig kunnen wonen, werken en verblijven in Nijmegen.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van ons beleid

Het gaat om de volgende beleidshoofdlijnen: de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad, de economische veerkrachtige stad, en de duurzame stad. De Omgevingsvisie is de ruimtelijke weerslag van de ambities die we hebben voor Nijmegen. Ruimte is echter een schaars goed. We moeten kiezen welke combinatie van ambities we waar willen maken en op welke plekken.

Nijmegen blijft een compacte en leefbare stad

In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Deze visie geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze stad. Een van de prioriteiten is het terugdringen van het woningtekort tot 2% door toevoeging tot 2040 van 17.000 tot 22.000 woonruimten. Tot 2030 gaat het om 10.000 tot 12.000 benodigde extra woningen. Verder staan 55% CO2 reductie en klimaatadaptatie als prioriteit genoemd. De Omgevingsvisie stelt dat Nijmegen een compacte en leefbare stad moet blijven, zodat mensen zich gemakkelijk lopend, fietsend of met het openbaar vervoer kunnen verplaatsen. Het groene omliggende landschap blijft intact en ondanks de verwachte groei willen we dat Nijmegen een aangename stad blijft.

De extra woningen komen vooral op een aantal grote woningbouwlocaties

De extra woningen en werkplekken komen vooral op een aantal grote woningbouwlocaties: Waalsprong, Stationsdistrict (inclusief Waalfront en de binnenstad) en Kanaalzone Zuid (Winkelsteeg, Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch Oost en Hatert). Door de ruimte in de bestaande stad te benutten voor de verwachte groei van 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, te werken en te verblijven.

Instrumenten grondbeleid

Uitvoering grondbeleid

Grondbeleid is bedoeld om ruimtelijke opgaven mogelijk te maken en is ondersteunend aan deze ruimtelijke opgaven, maar, veel belangrijker nog, om bepaalde (maatschappelijke) doelen in een gebied te verwezenlijken of te versterken. De (maatschappelijke) opgaven binnen de gemeente zijn talrijk en concurreren 'buiten' met elkaar om de schaarse ruimte. De aard en diversiteit van deze opgaven en de samenhang tussen de opgaven leidt ertoe dat we steeds meer tot een integrale afweging moeten komen op welke wijze we de ruimte verdelen en inrichten. Met de komst van de Omgevingswet wordt ruimte geboden om vanuit het kader van de Omgevingsvisie, op locatie- en gebiedsniveau tot integrale keuzes en oplossingen te komen, samen met de samenleving. Hiervoor worden in een vroeg stadium de vele ruimtelijke belangen afgewogen en keuzes op hoofdlijnen gemaakt en vastgelegd in de Omgevingsvisie. Door de opgaven centraal te stellen en de belangen af te wegen kan tot een integrale ruimtelijke ontwikkeling worden gekomen met de meeste toegevoegde maatschappelijke waarde. Grondbeleid is vervolgens een belangrijk middel om een voorgestane ruimtelijke ontwikkeling te verwezenlijken.

Dit betekent dat de gemeente elke locatie- en gebiedsontwikkeling afzonderlijk weegt voor het te voeren grondbeleid. De maatschappelijke opgaven en de belangenafweging op locatie- en gebiedsniveau geven richting aan het te voeren grondbeleid. Door te werken met een afwegingskader wordt op een uniforme wijze op basis van de opgaven en de locatie specifieke omstandigheden het grondbeleid bepaald. De gemeente kiest voor 'opgavegericht grondbeleid'. De gemeente weegt per situatie af welke vorm van grondbeleid wenselijk is. Dit betekent dat de rol van de gemeente per opgave of samenstel van opgaven en per locatie kan verschillen: actief, faciliteren of samenwerken. De uiteindelijke grondbeleidskeuze voor een specifieke locatie is het resultaat van een afwegingsproces waarbij de bouwstenen impact, regie en effectiviteit leidend zijn. Welke grondbeleidsvorm en daaruit voortvloeiende ontwikkelstrategie voor een specifieke locatie voor de gemeente van toepassing is, moet de uitkomst zijn van een zorgvuldig afwegingsproces. De gemeente hanteert hierbij een afwegingskader dat is opgebouwd uit drie bouwstenen: **impact, regie en effectiviteit**. Actieve grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld. Het sluiten van anterieure overeenkomsten is een bevoegdheid van het college. Het college brengt na het sluiten van de anterieure overeenkomst de gemeenteraad met een raadsinformatiebrief op de hoogte van de afgesloten overeenkomst.

De manier waarop we ons grondbeleid uitvoeren, is uitgebreid omschreven in de Nota Grondbeleid 2024 die in juni 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota gaan we niet alleen uit van faciliterend grondbeleid, waarbij we gebruik maken van 'publieke' instrumenten, maar kiezen we nadrukkelijk ook voor een actieve, ontwikkelende en daarmee risicodragende rol van de gemeente. Dit kan zelfstandig of via samenwerking met marktpartijen en deelnemingen in publiek-private samenwerkingen (PPS) zoals Waalfront, of via een gemeenschappelijke regeling met andere overheden. In de actieve rol verwerven we gronden, ontwikkelen we plannen, maken we terreinen bouwrijp en verkopen deze. Door het Didamarrest van de Hoge Raad zijn de regels over de verkoopmethoden van gemeentelijk vastgoed en gronden iets aangepast. Ook zijn de teksten aangepast aan de nieuwe Omgevingswet.

Projecten worden door de afdeling Stadsontwikkeling voorbereid, uitgevoerd en financieel afgewikkeld. De planexploitaties van deze projecten, die altijd een doorlooptijd van meerdere jaren kennen, leggen we als document ter vaststelling aan uw raad voor. Bij veel van deze projecten speelt grondbeleid een belangrijke rol. Tussentijdse grotere afwijkingen in de planexploitaties worden gemeld bij de stadsbegroting. Dan rapporteren we ook over de ontwikkeling van de risico's bij de planexploitaties en het benodigde weerstandsvermogen. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties(MPG) bieden we aan het begin van het kalenderjaar ter vaststelling aan de raad aan. Volgens planning wordt het MPG door de raad vastgesteld vóór de stadsrekening. Voor een aantal complexe gebiedsontwikkelingen: Waalsprong, Waalfront, Winkelsteeg Kanaalzone en Stationsdistrict, wordt ter informatie een tussenrapportage aan de gemeenteraad aangeboden. Dit gebeurt één keer per jaar, gelijktijdig met de 1e voortgangsmonitor/koersdocument. De afweging van mogelijk verwachte, grotere afwijkingen in het kader van de begroting vindt dan plaats. Daarbij rapporteren we ook over de ontwikkeling van de risico's in het taakveld

planexploitaties binnen het programma Stedelijke ontwikkeling en Wonen en het voor dit taakveld benodigde weerstandsvermogen. Hiermee stellen we de raad beter in staat om actief te kunnen sturen op de grote gebiedsontwikkelingen.

Instrumenten grondbeleid

Om ervoor 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. In enkele gevallen houdt het ook in dat we een samenwerking aangaan met andere partijen zoals we gedaan hebben bij de gebiedsontwikkeling Waalfront. De uiteindelijke grondbeleidskeuze voor een specifieke locatie is de uitkomst van een afwegingsproces waarbij de bouwstenen impact, regie en effectiviteit leidend zijn.

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.

Binnen het grondbeleid onderscheiden we de volgende belangrijkste instrumenten:

- Planexploitaties. Centraal binnen het grondbeleid staan de planexploitaties, de door de gemeenteraad vastgestelde inhoudelijke en financiële kaders. 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.

Marktconforme prijzen & openbare procedure

In principe verkopen we tegen marktconforme prijzen en via een openbare procedure; dat is het uitgangspunt bij verkoopprocedures. Afwijken van het uitgangspunt dat verkopen openbaar plaatsvinden, is volgens de Nota Grondbeleid 2024 in bepaalde omstandigheden mogelijk, maar vereist wel een gemotiveerd besluit van de betrokken portefeuillehouder. Bij grote belangen wordt het voorstel ter besluitvorming aan het college van B&W

voorgelegd. In de Nota Grondbeleid 2024 is de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 over de verkoop van een onroerende zaak door een overheidslichaam verwerkt.

Op enkele uitzonderingen na hebben alle verkopen in 2025 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 van een eerdere overeenkomst), bouwclaims (ook hier uitwerking van bestaande afspraken) en in één geval verkoop aan OBW (contractuele nakoming afspraken uit samenwerking in het kader van ontwikkeling Waalfront). Alle overige verkopen hebben plaatsgevonden via tenders of zijn anderszins openbaar bekendgemaakt, bijvoorbeeld via de website en/of bebording op locatie.

Woningmarkt

Beleid

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 Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 'Beter benutten en betaalbaar bouwen' in op 10.000 tot 12.000 woningen van 2024 tot en met 2030. Hiervan zijn circa 2.500 woonruimtes voor studenten. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven gelden de volgende uitgangspunten voor de verdeling van prijssegmenten: minimaal 30% sociale huur, minimaal 10% goedkope koop, maximaal 27% middeldure huur en betaalbare koop en maximaal 33% vrije sector huur en/of koop. Hiermee wordt conform woondeal minimaal twee derde (67%) gerealiseerd in het betaalbare segment en minimaal 30% in de sociale huur gerealiseerd.

Afwijking van deze uitgangspunten kan vanuit volkshuisvestelijk perspectief alleen als een initiatief zorgt voor:

1. een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
2. vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
3. verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
4. invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie gaan we uit van toevoeging van 5.000 tot 10.000 woningen van 2031 tot 2040.

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 bij het onderdeel 'grondexploitatie'.

Trends en ontwikkelingen in 2025

Afgelopen jaar zijn de woningprijzen na een daling in 2023 verder gestegen. In het vierde kwartaal van 2025 was de gemiddelde verkoopprijs € 503.000. De prijs per m² lag 6% hoger dan in het laatste kwartaal van 2024. Ook het aantal woningverkoppen lag in elk kwartaal hoger dan in het jaar ervoor. In het vierde kwartaal waren er 729 verkopen, 21% meer dan het laatste kwartaal van 2024. (bron: Dynamis/St Makelaars). ING Research verwacht in Nederland een verdere stijging van het aantal woningverkoppen in 2026 en een huizenprijsstijging van zo'n 3,5%.

Oplevering aantal nieuwbouwwoningen

In 2025 zijn in totaal 872 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is minder dan vorig jaar, maar meer dan in de planning van de Woondeal 2.0 is opgenomen. Inclusief de toevoegingen in de bestaande bouw gaat het om 1.039 woningen (Bron: CBS). In onderstaande grafiek zijn ook de getallen van opgeleverde nieuwbouw vanaf 2022 weergegeven.



Woonbehoefte en plancapaciteit

In 2025 is woonbehoefteonderzoek uitgevoerd en is de Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen geactualiseerd. Hierin is afgesproken om in Nijmegen in de periode van 2025 tot en met 2034 ruim 13.000 woningen toe te voegen.

Het woonbehoefteonderzoek toont aan dat, ondanks veel woningtoevoegingen, het woningtekort in het Rijk van Nijmegen verder is opgelopen naar 6,8%. Dit is vergelijkbaar met regio's Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Meer dan twee derde deel van de behoefte bestaat uit betaalbare woningen (sociale en middeldure huur, goedkope en betaalbare koopwoningen). Na 2035 vlakt de groei af, maar fluctueren de prognoses.

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 ruim 19.000 woningen voor de periode 2026-2040, waarvan voor bijna 10.000 woningen zogenaamde 'harde plannen'. In de totale plancapaciteit is circa 68% betaalbaar. Voor sociale en middeldure huur hebben we voldoende plancapaciteit. Om te voorzien in de behoefte dienen we meer goedkope koopwoningen te plannen. Voor studentenhuisvesting zien we weer meer initiatieven vanuit de markt.

De komende jaren worden veel woningen in de Waalsprong gebouwd (conform de vastgestelde planexploitatie) en zal de realisatie van woningen in de nationaal grootschalige woningbouwgebieden Stationsgebied (Stationsdistrict, Waalfront en Binnenstad) en Kanaalzone Zuid steeds verder op gang komen. Ook in andere delen van de stad worden diverse woningbouwprojecten gerealiseerd. Meer specifieke informatie is te vinden in de betreffende MPG-bladen.

Ter versnelling van de woningbouw in deze grootschalige gebieden heeft het Rijk in 2025 en eerder besloten over bijdragen vanuit het Mobiliteitsfonds, Gebiedsbudget, woningbouwimpuls gelden en middelen voor flexwoningen.

Uitgiftes

Onderstaande uitgiftes hebben alleen betrekking op de projecten waarbij de gemeente grond uitgeeft. Daarnaast zijn afgelopen jaar ook verschillende anterieure overeenkomsten vastgesteld (zie daarvoor de aparte MPG-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.

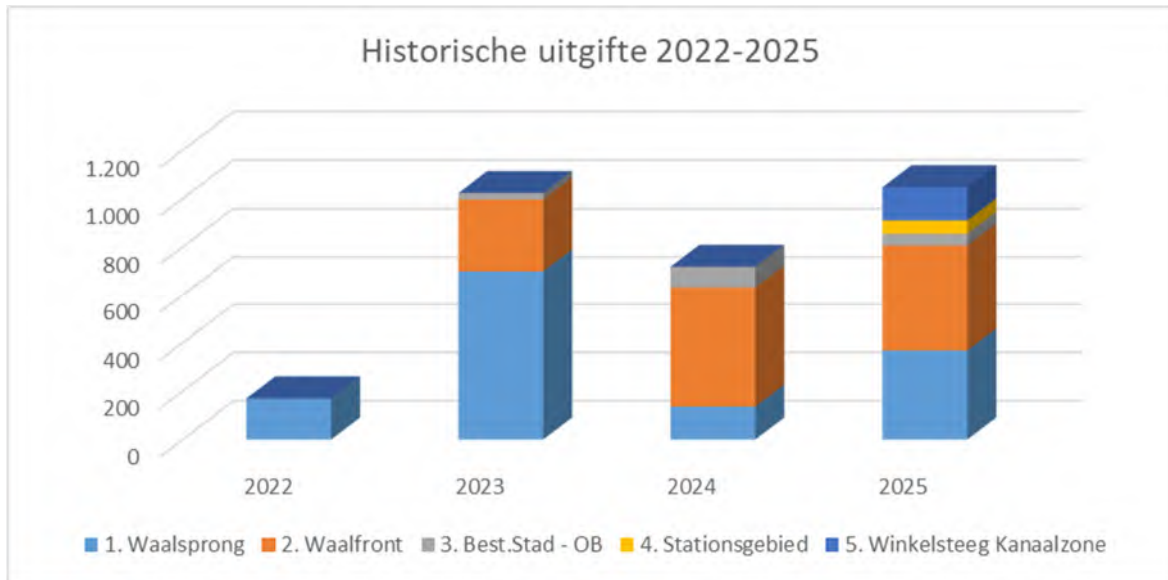
2025

De verwachting voor 2025 was dat de uitgifte op 1.297 kavels voor woningbouw zou uitkomen. Uiteindelijk is de uitgifte iets lager uitgekomen, op 1.047 kavels. Dit komt onder andere doordat een deel van de uitgifte in

Winkelsteeg eerst voorzien was eind 2025, terwijl dat begin 2026 zal plaatsvinden. Dit als gevolg van langere doorlooptijden in vergunningverlening. Ook de uitgifte in de bestaande stad is vertraagd. Bij de Waalsprong en het Waalfront zijn juist meer kavels uitgegeven dan verwacht.

In onderstaande tabellen is de historische uitgifte en de toekomstige te verwachte uitgifte zichtbaar gemaakt.

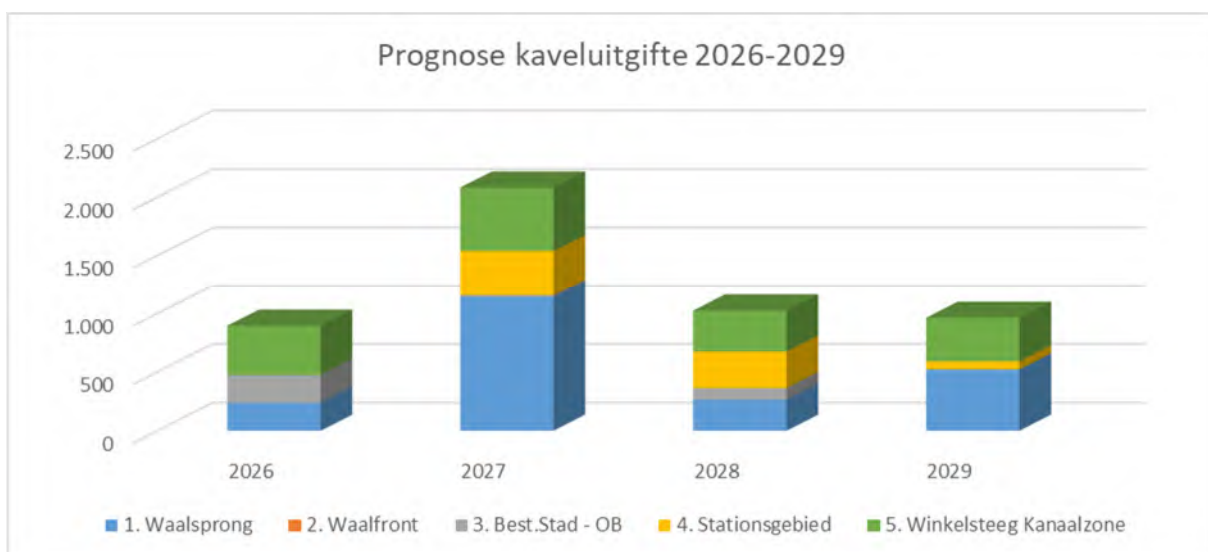
Bij het onderdeel 'grondexploitaties' wordt per project de stand van zaken en de ontwikkeling van het afgelopen jaar concreet toegelicht.



Figuur: Historische uitgifte 2022-2025

2026 en verder

De verwachting is dat het komend jaar vooral de Waalsprong, Winkelsteeg en projecten in de bestaande stad een grote rol speelt bij de gronduitgifte. Vanaf 2027 gaan echter ook de uitgiftes in het Stationsdistrict een rol spelen. In het Waalfront zijn in 2025 de laatste gronden uitgegeven. De geprognosticeerde uitgifte voor de komende jaren ziet er als volgt uit.



Figuur: geprognosticeerde uitgifte 2026-2029

Risico's bij deze prognoses

Ten aanzien van deze prognoses geldt wel een aantal nadrukkelijke risico's die ertoe 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. Dat kan tot vertragingen bij de uitgifte leiden. Dit geldt overigens niet alleen voor de bestaande stad maar ook ontwikkelingen in andere gebieden (bijvoorbeeld de Waalsprong).

Maar meer nog is de de regelgeving rondom stikstof en netcongestie een groot risico. Voor beide geldt dat er geen duidelijkheid is hoe de ontwikkelingen op die terreinen zijn. Dit kan tot vertraging in de uitvoering leiden maar ook tot voorzichtigheid bij partijen bij het aangaan van een overeenkomst. Voor beide dossiers geldt dat de gemeente verkent hoe we hier zo goed mogelijk mee kunnen omgaan.

En net als vorige jaren geldt in zijn algemeenheid dat zowel bij ontwikkelende partijen maar ook bij de gemeente de beschikbare (ambtelijke) capaciteit een zorgpunt is.

Conclusies ten aanzien van de uitgifte:

- Bij de uitgiftes voor de komende jaren geldt dat de Waalsprong daarvoor nog steeds een belangrijk leverancier is. Winkelsteeg en het Stationsdistrict gaan daarnaast een steeds grotere rol spelen. Een aantal bestemmingsplannen is onherroepelijk geworden die woningbouw mogelijk maken.
- Daarnaast dragen faciliterende ontwikkelingen bij aan nieuw opgeleverde woningen. Dit is echter pas een paar jaar na het vaststellen van een overeenkomst zichtbaar.
- Realiteit is dat de dat de marktontwikkelingen onzeker blijven, regelgeving nog in beweging is (bijvoorbeeld stikstof), vertraging ontstaat als plannen naar de Raad van State gaan, vertraging ontstaat in de vergunningverlening, beschikbaarheid van (ambtelijke) capaciteit en het leveren van stroom (netcongestie) een probleem is waardoor er risico's op vertraging blijven de komende jaren. Vooral netcongestie is een groot zorgpunt.

Bedrijventerreinen

Regionale ontwikkeling

De Regionale Programmering Werklocaties (RPW) als afwegingskader

In het Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028 zijn afspraken gemaakt over de programmering van de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen (en kantoren, perifere detailhandelsvestigingen en campussen). Dit RPW heeft een veel kwalitatievere inslag gekregen, de ruimte voor werklocaties is schaars, hoe gaan we daar zo zorgvuldig mogelijk mee om. Belangrijke uitgangspunten in dit RPW zijn het principe van regionale meerwaarde voor de economische ontwikkeling en optimalisatie van het ruimtegebruik. Voor optimalisatie van het ruimtegebruik worden 5 ruimtelijke keuzen/stappen gehanteerd:

1. Behoud van werklocaties/bedrijventerreinen: bij het transformeren van een bedrijventerrein naar een andere functie wordt gevraagd om een compensatieplan. In het compensatieplan geven gemeenten aan hoe zijn invulling willen geven aan het verdwijnen van de arbeidsplaatsen, dan wel de afname van het aantal m²'s terrein/Bruto Vloeroppervlak (BVO) en de milieubelastingsruimte. Het uitgangspunt is om het aantal m² terrein/BVO minimaal gelijk te houden. Gemeenten kunnen daar onderbouwd van afwijken.
2. Ruimtelijk beter benutten (intensiveren bestaande voorraad): door middel van het toevoegen van extra m²'s op bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het optoppen van gebouwen, 24 uren gebruik, gezamenlijk parkeren e.d..
3. Functioneel beter benutten: door herstructurering (en intensivering) van bestaande bedrijventerreinen met als doel optimalisatie van het ruimtegebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek.
4. Combineren van werken met andere functies: niet alle economische functies hoeven op formele werklocaties. Door werkfuncties met een relatief lager milieubelastingsniveau (lager dan 3) met andere functies zoals wonen en winkels te mengen.
5. Nieuwe ontwikkelruimte voor de resterende ruimtebehoefte (45 – 74 ha): het blijft noodzakelijk om nieuwe ontwikkelruimte te creëren om aan de resterende vraag te kunnen voldoen. Het volledig uitvoeren van de voorgaande stappen 1 tot en met 4 resulteert in een regionale ruimtebehoefte voor de periode 2025-2028 van 45 ha. Als de ambities uit stappen 1 tot en met 4 niet of deels worden gerealiseerd, kan de regionale ruimtebehoefte oplopen tot 74 ha. Voor de komende RPW-periode 2025-2028 wordt een bandbreedte in de ontwikkelopgave gehanteerd van 45 tot 74 ha. De 1e tranche nieuwe ontwikkelruimte van 45 hectare wordt in 2026 opengesteld.

Uitgifte bedrijventerrein Nijmegen

Voor uitgifte van bedrijventerreinen in Nijmegen zijn de volgende terreinen in beeld:

- De Grift;
- Winkelsteeg;
- Mercuriuspark;

Winkelsteeg

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.

Door de hogere bebouwingsdichtheid voorziet de opgave Winkelsteeg in veel gevallen in een gebiedsontwikkeling met meervoudig ruimtegebruik. Bedrijvigheid zal daarmee deels in plinten van woongebouwen of nabij woongebieden gerealiseerd worden. Dit stelt op die locaties beperkingen aan de omvang en het type bedrijvigheid dat gehuisvest kan worden. In de uitontwikkeling van de gebieden wordt nadrukkelijk bij deze complexiteit stilgestaan en worden ontwikkelaars uitgedaagd om met realiseerbare plannen te komen. Een deel van de opgave

van Winkelsteeg zal naast het gemeentelijke deel van de ontwikkeling, door middel van faciliterend grondbeleid tot stand komen. Dat betekent dat een deel van de economische opgave ook op deze locaties gerealiseerd zal moeten worden. In de te maken anterieure afspraken wordt hierop ingespeeld.

Als gevolg van de huidige problematiek rondom netcongestie is er vooralsnog geen mogelijkheid om een stroomaansluiting te krijgen voor bedrijvigheid. Daarmee is voor de uitgifte van bedrijfsmeters in Winkelsteeg er rekening mee gehouden dat voor de grotere solitaire bedrijfsunits / uitgiftes er tot 2029 geen uitgifte kan plaatsvinden. Dit zet daarmee een rem op de invulling van de economische opgave. Voor kleinschalige bedrijfsruimtes in bijvoorbeeld plinten is de inzet om tot (tijdelijke) oplossingen te komen, waarmee deze functies de komende jaren wel gerealiseerd kunnen worden.

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 verwachte werkprogramma in Winkelsteeg op basis van de gemeentelijke grondexploitatie en getekende anterieure overeenkomsten is als volgt onderverdeeld:

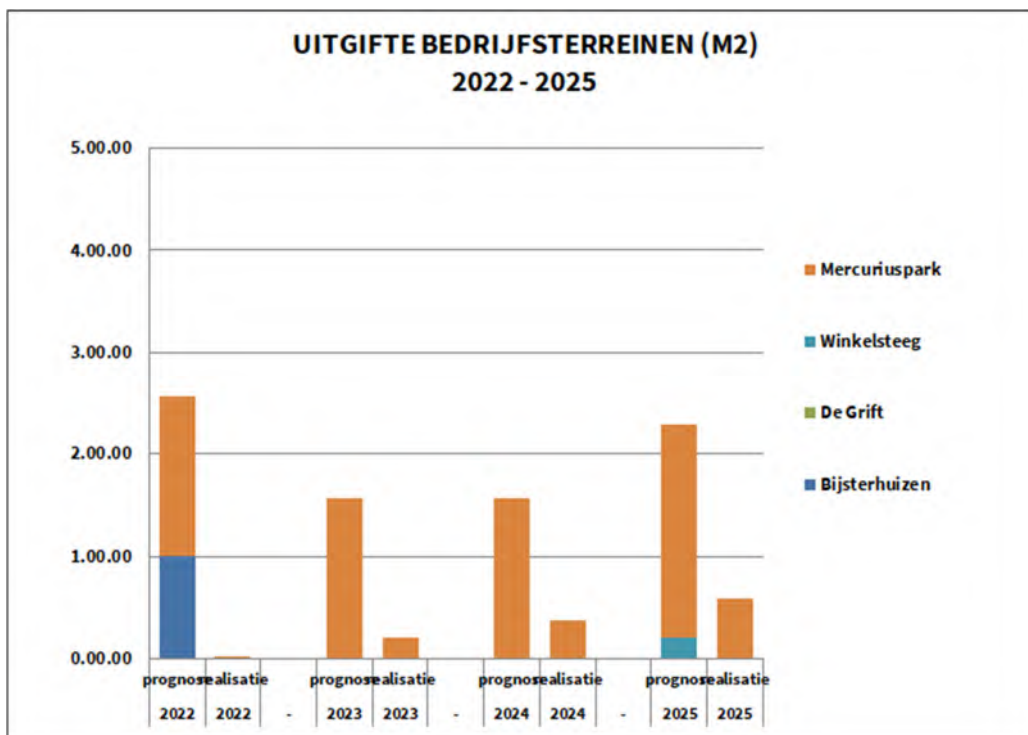
- Smart Industry 560.000 m2 bvo (nadruk op kantoorruimtes)
- Light Industry 77.000 m2 bvo
- Stadsdistributie 30.000 m2 bvo
- Consumentverzorgende dienstverlening 29.000 m2 bvo

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 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. De raad heeft daarna nog in 2025 een Herstelbesluit bestemmingsplan de Grift vastgesteld. Op De Grift kan nog circa 26,5 ha worden uitgegeven. De verwachting is dat circa 22 ha uitgegeven zal worden aan bedrijven met een perceeloppervlak van 0,5 tot circa 6 ha.

Uitgifte 2025

De uitgifte voor 2025 is bepaald op basis van de kennis van december 2025 met betrekking tot getekende overeenkomsten, respectievelijk de aktepasseringen. Dit resulteert in een uitgifte van totaal ca. 5800 m2 voor de locatie Mercuriuspark.

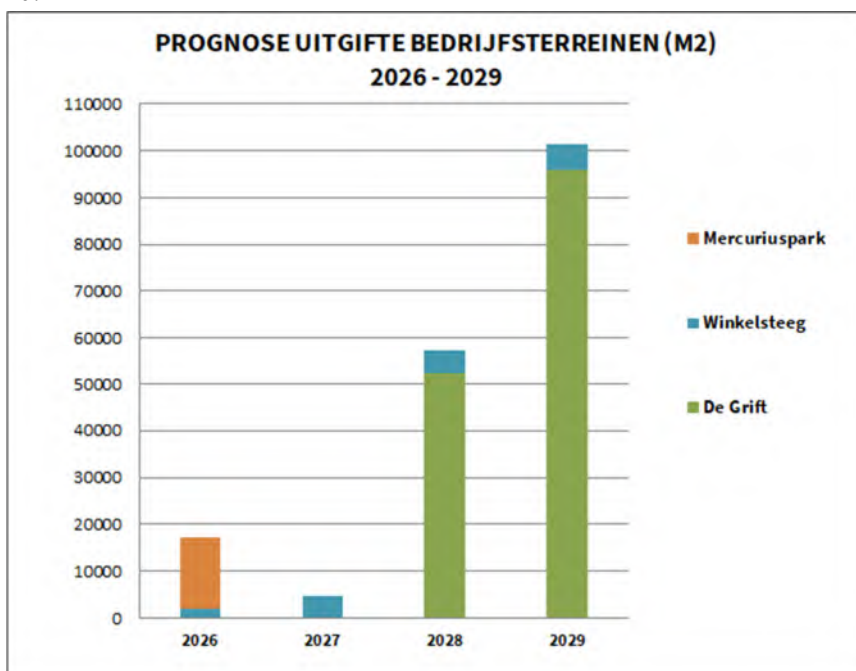


Figuur: Verwachte en gerealiseerde uitgifte 2022- 2025

Ontwikkelingen en meerjaren prognose

De bestemmingsplannen Winkelsteeg en De Grift zijn in 2023/2025 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.

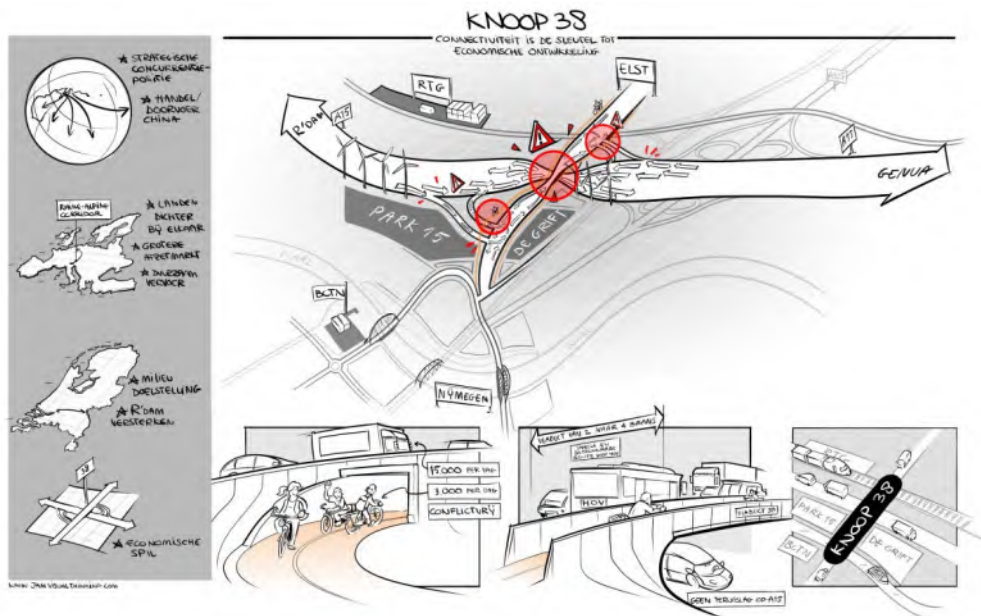
Locatie Mercuriuspark kent nog 1,5 ha uitgeefbaar terrein. Deze zijn gepland voor uitgifte in 2026. Een eerste uitgifte van de Grift wordt verwacht medio 2028. De uitgifte voor de Grift is in de prognose verdeeld over 4 jaarschijven. Met het totaal uit te geven oppervlakte van 26,5 ha komt het jaargemiddelde van de Grift op ca. 6,5 ha.



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. De Grift is gelegen rondom de verkeersknoop 38. Het betreft hier een grootschalige gebiedsontwikkeling van bedrijvigheid. Tot voor kort was het Railterminal Gelderland (RTG) hier nog onderdeel van. De provincie Gelderland heeft besloten het RTG niet meer uit te voeren. Met de Grift vormt Park 15 op grondgebied van Overbetuwe de andere pijler binnen de ontwikkelknoop 38. Op Park 15 moet nog ca. 30 ha. worden gebouwd. Voor Park 15 en de Grift streven beide gemeenten naar een goede inbedding in het landschap met aandacht voor duurzame energie en ruimtelijke kwaliteit. Park 15 verschilt van de Grift qua schaal en maat en is dan ook in totaal 85 ha. groot. 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

Als gevolg van netcongestie zal er tot zeker 2033 geen stroom geleverd kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Netcongestie heeft dan ook impact op de ontwikkeling van de Grift. In 2024 is opdracht verstrekt aan een extern adviesbureau om de kansen te verkennen voor een off-grid scenario. Met inzet van wind- en zonne-energie een netonafhankelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze verkenning hebben we in 2025 doorgezet en bouwen we aan een zogeheten Energy service company (Esco). We proberen op deze wijze de vertraging in uitgifte van bedrijfskavels zo klein mogelijk te laten zijn en kunnen zo ook maximaal inzetten op de ambitie voor een duurzame de Grift. Met de wind coöperatie Nijmegen (WPN) is begin 2026 een samenwerkingsovereenkomst getekend.

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid hebben we in 2025 samen met provincie en de gemeente Overbetuwe stappen gezet met aangepaste voorstellen voor de aanpak van de infrastructuur Griftdijk/Afslag 38. 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. In 2025 is een en ander gerepareerd middels het Herstelbesluit de Grift. Er loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Voor de bestaande bedrijvigheid Stationsstraat en Rietgraaf is in 2022 het bestemmingsplan in procedure gebracht bedoeld voor planactualisatie. Ook hier wachten we nog op de afhandeling van een beroepsprocedure Raad van State. Met het coalitieakkoord 2022 is € 3,8 mln. vrijgemaakt voor revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen Stationsstraat/Rietgraaf. Vanaf 2023 zijn we inventariserende gesprekken met ondernemers gestart. De ondernemers in de Waalsprong zijn minder goed georganiseerd dan elders in de stad. Via contacten

met het Economisch collectief Nijmegen hebben we geprobeerd dit in 2025 te verbeteren. Door de bedrijven te interesseren voor alternatieve energieoplossingen lijkt nu de kans om samen te werken groter te worden. In 2026 werken we een energieplan uit samen met adviesbureau en WPN. Voor bestaande bedrijven bestaat de mogelijkheid voor verkenningen inzake bedrijfsverplaatsing of uitbreiding binnen mogelijkheden van de locaties de Grift en Stationsstraat.

Samengevat

De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2025 met slechts 5800 m² beneden de prognose verlopen. Voor 2026 verwachten we dat alleen de kavels op locatie Mercuriuspark verkocht worden. Het betreft dan ruim 1,5 ha. Met de onzekerheid van de Raad van State procedure voor de Grift gaan we in de grondexploitatie de Grift uit van de verkoop van de eerste kavels medio 2028. Vanaf dat jaar verwachten we dat de uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 6,5 ha per jaar uit zal komen.

Detailhandel

Ook in 2025 zijn we ons blijven inzetten voor versterking van onze voorzieningenstructuur. Nijmegen kent, naast de binnenstad en SDC Dukenburg, een fijnmazig net aan buurt- en wijkwinkelcentra. De bewoners van Nijmegen kunnen in directe nabijheid voor hun dagelijkse boodschap in deze centra terecht. We hebben in 2025 gewerkt aan transformatie en versterking van deze voorzieningenstructuur, bijvoorbeeld in Dukenburg en Nijmegen-noord. Ook zijn nieuwe winkelvoorzieningen in ontwikkeling, zoals in Winkelsteeg.

Dukenburg

In het kader van de vastgestelde winkelstructuur voor Dukenburg is een aantal jaren geleden winkelcentrum Meijhorst vernieuwd. Daarnaast is de planvorming voor de transformatie van winkelcentrum Dukenburg en omgeving opgepakt en is een bestemmingsplan voor winkelcentrum Weezenhof vastgesteld.

Voor *winkelcentrum Weezenhof* geldt dat in 2023 een bestemmingsplan is vastgesteld dat vernieuwing van het winkelcentrum mogelijk moet maken. Tegen de vaststelling is door de Belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State. In 2024 heeft de gemeente naar aanleiding van het beroep een herstelbesluit genomen om tegemoet. Het wachten is op behandeling van het beroep door 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 uitwerking van de plannen. In het kader daarvan hebben in eind 2024 een samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen vastgesteld, met als doel om in 2025 te komen tot een anterieure overeenkomst. Eerder in 2024 kregen de gemeente, NS, Prorail en provincie al overeenstemming over de herinrichting van de OV-knoop en de kostenverdeling. Deze afspraak wordt in 2025 in een brief vastgelegd. In het kader van de transformatie is verplaatsing van de bibliotheek noodzakelijk. De gesprekken daarover zijn ook opgestart.

In april 2024 is verder aanvullend aan eerdere subsidie vanuit het mobiliteitsfonds WBI-subsidie verworven.

Binnenstad

De Binnenstad is de belangrijkste aankoopplaats in Oost-Nederland

Het winkelgebied Centrum Nijmegen is in winkelomzet de belangrijkste aankoopplaats in Oost-Nederland. Nijmegen heeft een compacte binnenstad, waarin meerdere gebieden te onderscheiden zijn. Centraal in de binnenstad ligt het A1-kernwinkelgebied, waar vooral de ketens en filiaalbedrijven gevestigd zijn. Om dat A1-gebied heen liggen de ringstraten waar vooral bijzondere kleinere mkb-bedrijven gesitueerd zijn, met vaak een typisch Nijmeegs karakter. De grote diversiteit aan winkels hebben we te danken aan deze ringstraten. De horeca (restaurants en cafés) is vooral geconcentreerd in de horeca-accentgebieden, verspreid over de binnenstad. In de ringstraten treffen we veel nieuwe lichte horeca-concepten (lunchrooms, koffiebarretjes, ijssalons) aan.

Bezoekersaantallen in de binnenstad groeien weer

Nijmegen groeit en daarmee groeit de behoefte aan voorzieningen en bedrijven voor inwoners en bezoekers aan de binnenstad. De laatste jaren hebben de cijfers door de coronatijd een sterk wisselend beeld laten zien. Sinds 2024 is de score – net als in veel andere binnensteden – veel gunstiger. Centrum Nijmegen scoort met ruim 270.000 weekbezoeken op de achtste plaats van 164 getelde winkelgebieden in Nederland (bron Locatus).

Het centrum transformeert van winkelstad naar uitgaansstad

De trend dat bezoekers steeds meer naar de binnenstad komen om iets te beleven zet door. Er is in de binnenstad een structurele verschuiving zichtbaar van traditionele detailhandel naar functies gericht op beleving en ontmoeting. Het aantal winkels heeft jaren gedaald maar lijkt zich nu te consolideren. Dat geldt voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel. De binnenstad telt 360 verkooppunten. Andere sectoren die zich richten op “beleving” nemen een belangrijkere plek in. Horeca, cultuur en ontspanning zijn sinds 2005 sterk

gegroeid, maar stabiliseren de laatste jaren. Het centrum van Nijmegen kent 322 verkooppunten in de hoek van horeca, cultuur en vermaak.

Opmerkelijke ontwikkeling: er is in het winkelaanbod een toenemende focus op duurzaamheid. Het aanbod van van tweedehandszaken en repairwinkels groeit.

De binnenstad is een belangrijke werklocatie van de stad

De binnenstad is een belangrijke banenmotor. In de binnenstad zijn ruim 10.400 mensen werkzaam. 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.

We blijven investeren in de binnenstad

We willen in de binnenstad ruimte bieden voor de groei van commerciële sectoren als horeca, retail, ambacht en dienstverlening. Het blijven investeren in de binnenstad moet uiteindelijk resulteren in het blijvend aantrekken van bezoekers en daarmee zorgen voor bestedingen en dus behoud en groei van de werkgelegenheid. Mede door de verdichtingsopgave (woonopgave) zal het de komende jaren alleen maar drukker worden in de binnenstad. Een goede balans vinden tussen leefbaarheid en levendigheid in de binnenstad is daarom een van de grootste opgaven zodat er een prettig verblijfs- én ondernemersklimaat heerst voor bewoners, ondernemers en bezoekers. We investeren in het vergroten van de verblijfskwaliteit van de binnenstad door vergroening, meer ruimte voor de voetganger en fiets, herinrichting van pleinen en straten, zoals Kelfkensbos, Burchtstraat e.v. en het Joris Ivensplein.

Hartje Nijmegen (voorheen: Actieplan Binnenstad)

Sinds 2021 voeren we met Hartje Nijmegen projecten uit met en voor de stad. De opzet van Hartje Nijmegen is om op een mooie en toegankelijke manier via projecten de binnenstad aantrekkelijker, bruisender, groener, levendiger en schoner te maken. Ideeën voor projecten worden in de stad opgehaald. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat mensen vergroening, duurzaamheid en de functie van de stad als winkel- en ontmoetingsplaats belangrijk vinden. De projecten vertalen deze wens in concrete korte termijn acties, waardoor Hartje Nijmegen inspeelt op de actualiteit.

De projecten sluiten aan op de Koers voor de Binnenstad (2024) die aangeeft hoe de binnenstad eruit moet zien over 10 jaar. Daarnaast sluiten de acties aan bij lopende projecten in de binnenstad. Passende acties die aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen zorgen ervoor dat deze breder worden gedragen. We nodigen bewoners uit om actief te participeren en om ideeën te opperen voor tijdelijke acties waar daar mogelijkheden toe zijn.

Belangrijkste uitdagingen

We blijven de leegstand in de binnenstad monitoren. De leegstand van verkooppunten blijft onder de 10% en kan worden gezien als frictieleegstand. Nijmegen heeft de minste leegstand in vergelijking met benchmarksteden. We voeren een plan van aanpak leegstand uit. Dit plan bevat een breed palet aan projecten. 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 (Stationsdistrict) kan leegstand worden voorkomen. Het samenkomen van veel verschillende functies (horeca, winkels, evenementen, wonen, werken, cultuur, erfgoed, recreatie) en belangen (bewoners, bezoekers, ondernemers, eigenaren) in de beperkte ruimte die de binnenstad heeft, betekent dat het maken keuzes complex is. Dat geldt des te meer in de context van de groeiende (binnen)stad in inwoners en het voorbereiden op een klimaatbestendige stad.

Kantoren

In het in opdracht van gemeente door STEC uitgevoerde kantorenmarkt onderzoek blijkt dat blijvend behoefte blijft aan kantoorruimte in Nijmegen. Thans is in de plannen beperkt ruimte voor nieuwe kantoren rond het Centraal Station. In de gebiedsvisie voor het Station is opgenomen dat het aantal werkplekken in het Stationsdistrict moet meegroeien met de groei van de stad. Daarbij zetten we vooral in op kantoren. Uit onderzoek blijkt dat er nu een kwalitatieve mismatch is tussen vraag en aanbod van kantoren. Op de meest gewilde plekken is geen aanbod. De omgeving van het station is een gewilde plek voor kantoren vanwege de nabijheid van het ov, de binnenstad, voorzieningen zoals cultuur en horeca die in combinatie met een goede kwaliteit van de openbare ruimte zorgen voor een goed vestigingsklimaat.

Om te voldoen aan de vraag en om te zorgen voor een goede mix willen we tussen 6.000m² tot 10.000m² aan nieuwe kantoorruimte realiseren in het Stationsdistrict. Het is daarbij wenselijk om kantoren voor verschillende soorten bedrijven te realiseren. Er is vooral behoefte aan ruimte voor kleinschalige gebruikers (250 m² tot 1000 m²) en voor grotere bedrijven in het topsegment.

Verder is binnen de plannen voor Winkelsteeg in ruime mate ruimte voor kantoorachtig werken, deels in een campusachtige setting op en nabij de Novio Tech Campus.

Stikstof

Sinds 2019 heeft de Raad van State meerdere belangrijke uitspraken gedaan over stikstof. Deze uitspraken hebben gevolgen voor allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in heel Nederland, zoals agrarische activiteiten, industrie, infrastructuur en woningbouw.

In Nijmegen kijken we per geval hoe het beste met de gevolgen van de uitspraken kan worden gegaan. Daarvoor is binnen de gemeente een Kernteam Stikstof in het leven geroepen. Voor Nijmegen is onder meer van belang dat met name veel woningbouwprojecten en bijbehorende infra en voorzieningen worden gerealiseerd. Dergelijke projecten veroorzaken veel minder stikstofemissie dan bijvoorbeeld de intensieve veehouderijen 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. Verder is van belang dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken is, waarvoor stikstof geen groot knelpunt is. De stikstofgevoeligere Natura 2000-gebieden, zoals De Veluwe, liggen verder weg. En in het kader van de mobiliteitstransitie wordt door Nijmegen gestuurd op minder verkeersbewegingen, wat bijdraagt aan het voorkomen van negatieve stikstofeffecten voor de natuur. Voor de aanleg/bouwfase kan worden gekeken of meer elektrisch of emissiearm materieel kan worden ingezet om tijdelijke toenames van de stikstofdepositie op kwetsbare natuur te voorkomen.

In Nijmegen kijken we actief wat per geval het beste is, maar onduidelijkheden blijven, mede door veranderende rechtspraak, waardoor er bij iedere situatie bepaalde stikstofrisico's zijn. Het kernteam Stikstof houdt nauwlettend in de gaten wat de landelijke en provinciale ontwikkelingen zijn, wat de uitspraken van de rechtbank en de raad van state zijn en wat dit voor gevolgen heeft voor de Nijmeegse situatie.

Netcongestie

Netcongestie belemmert de geplande gebiedsontwikkelingen in Nijmegen. Onzeker is hoe groot het effect de komende jaren is. Maatregelen om netcongestie tegen te gaan zijn mogelijk, maar dienen zich voor een groot deel nog te bewijzen en hebben financiële impact. De gemeente is afhankelijk van (nieuwe) regelgeving en de samenwerking met derden.

Het probleem van netcongestie in algemene zin

De druk op het elektriciteitsnet loopt op. In grote delen van het land is steeds minder ruimte in de netinfrastructuur om alle gewenste stroom te kunnen 'transporteren' op piekmomenten. De afgelopen paar jaar bleek uit meldingen van de netbeheerders TenneT en Liander dat ook voor Nijmegen netcongestie een belemmering vormt. De Nijmeegse ambities voor ontwikkeling van de stad en verduurzaming brengen meer stroomgebruik met zich mee; er is meer behoefte aan nieuwe aansluitingen op het stroomnet, of uitbreiding van het vermogen bij bestaande aansluitingen. Het probleem is dat netbeheerders niet tijdig verzwaringen in de netinfrastructuur kunnen uitvoeren. Dit geldt in het bijzonder voor investeringen in het hoogspanningsnet van het gebied Flevopolder-Gelderland-Utrecht (FGU). Eind 2022 is daarom voor grootverbruik een stop ingegaan op het toekennen door de netbeheerder van nieuw transportvermogen, of uitbreiding ervan. Verzoeken voor (extra) stroomtransport-contracten staan sindsdien in een wachtrij.

In 2024 en 2025 zijn zowel door netbeheerders, rijk en provincie als de gemeente kaders en actieplannen opgesteld. Deze zijn gericht op het tegengaan van netcongestie en het tussentijds omgaan met de beperkte netcapaciteit. Bij het opstellen en uitwerken van maatregelen blijkt de gemeente sterk afhankelijk te zijn van de medewerking van derden, zoals netbeheerder Liander, provincie, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren.

Risico's vanuit recente ontwikkelingen (stand 1 maart 2026)

Een aantal zeer recente bovengemeentelijke ontwikkelingen bij het tegengaan van netcongestie zorgt in 2026 voor onzekerheid voor het meerjarenperspectief op de grondexploitaties:

- Vertraging FGU-congestiemaatregelen. Juni 2025 meldde TenneT vertraging in de afronding van de netverzwaring in het FGU-gebied: van 2029 naar 2033, mogelijk 2035. Tot die tijd kunnen niet alle geplande functies worden voorzien van stroom. De netbeheerders zetten maatregelen in om met de bestaande netcapaciteit zoveel mogelijk de groei van elektriciteitsverbruik op piekmomenten aan te kunnen. Op 12 februari jongstleden waarschuwde TenneT dat dit maatregelenpakket onvoldoende snel tot resultaat leidt; zonder extra interventies kan vanaf zomer 2026 een aansluitstop in het FGU-gebied noodzakelijk zijn. Er is dan voor langere tijd geen stroom beschikbaar voor nieuwe projecten.
- Veranderende regels voor het toekennen van prioriteit. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) regelt in welke volgorde de netbeheerders de aangevraagde transportverzoeken voor elektriciteit mogen toekennen. Dat gebeurt met het kader 'maatschappelijk prioriteren'. Dit ACM-kader is vanaf 1 januari 2026 aangescherpt. Het grootste gevolg is dat niet alleen grootverbruik, maar ook kleinverbruik in de loop van dit jaar onder dit kader gaat vallen. Dit betekent dat ook aanvragen voor kleinverbruik in een wachtrij komen. Ontwikkelaars en gemeenten kunnen prioriteit aanvragen. De systematiek hiervoor wordt in de eerste helft van 2026 uitgewerkt en treedt naar verwachting in de tweede helft van 2026 in werking. Welke voorwaarden gaan gelden is nog deels onduidelijk.
- Normering door de provincie. De provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht hebben samen het voornemen om regels in te stellen in hun Omgevingsverordeningen, om de beperkte netcapaciteit zo goed mogelijk te benutten. Bedoeling van de provincies is vanaf 2027 een prestatienorm in te voeren voor woningbouwprojecten; bouwers moeten met netbewuste maatregelen in de schil van het vastgoed en voor het warmtesysteem onder een zogeheten netcapaciteitsplafond blijven. Deze maatregelen brengen meerkosten met zich mee. Aanvullend wil de provincie Gelderland een plicht invoeren voor gemeenten om een omgevingsprogramma op te stellen, om aan te geven welke projecten prioriteit hebben. Deze regels zijn in het voorjaar van 2026 als ontwerp bekend. Niet zeker is dan wat in het najaar het definitieve provinciebesluit zal zijn over de inhoud van regels en wanneer ze precies in werking treden. Vanuit onze regio en door ons als gemeente is een zienswijze ingediend op deze ontwerp-instructieregels:

Het aansturen van de provincie op netbewuste nieuwbouw vergroot weliswaar de kans om de woningbouwopgave daadwerkelijk te kunnen (blijven) realiseren, maar de ontwerp-regels worden nog te onduidelijk geacht en er zijn zorgen over de werkbaarheid in de praktijk. Bij de ontwerp-regels over het prioriteren in Gelderland met omgevingsprogramma's is de zienswijze dat de noodzaak onvoldoende onderbouwd is en dat het zicht ontbreekt op een doelmatige, proportionele en uitvoerbare aanpak.

Gemeentelijke inzet

Sinds het voorjaar van 2024 is er een gemeentelijke aanpak, met het door het college vastgestelde masterplan netcongestie en de Lokale Energiestrategie, vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2025. De aanpak kent drie sporen:

1. faciliteren van de benodigde verzwaring van het stroomnet;
2. inzet van oplossingen om het bestaande net beter te benutten;
3. wanneer nodig prioriteren van gemeentelijke plannen.

Specifieke activiteiten vanuit de gemeentelijke aanpak en de recente ontwikkelingen, met rechtstreekse uitwerking voor het Meerjarenperspectief Grondexploitatie:

- Om in te kunnen spelen op de nieuwe regels van ACM en provincie komt er voor de zomer van 2026 een aanpak, op basis van een risico-/impactanalyse en afstemming met diverse stakeholders. Communicatie binnen de gemeentelijke organisatie als ook naar ontwikkelende partijen is onderdeel van de aanpak. Concreet worden voorbereidingen getroffen om op tijd de juiste prioriteitsaanvragen te kunnen doen, planontwikkelingen tijdig bij te kunnen sturen en zo goed mogelijk voorbereid te zijn op een eventuele aansluitstop. Bij de normering voor netbewuste nieuwbouw bereidt de gemeente zich voor op de eigen publiekrechtelijke rol in het kader van Omgevingsrecht (aanpassing van het Omgevingsplan / toetsing bij vergunningverlening).
- In 2025 is gestart met een verkenning om 'netbewust bouwen' als ontwikkelconcept voor Winkelsteeg toe te passen. December 2025 heeft Liander Winkelsteeg aangewezen als pilotgebied om met een netbudget voor de gehele gebiedsontwikkeling te werken. Het gaat om maatregelen op gebieds- en vastgoedniveau om de ontwikkeling energiezuiniger te maken, met minder netbelasting op piekmomenten. Bedoeling is in het voorjaar als gemeente een overeenkomst met Liander te kunnen sluiten voor deze aanpak.
- Voor bedrijventerrein De Grift wordt in de eerste helft van 2026 samen met de Nijmeegse energiecoöperatie WPN nader verkend of een netonafhankelijk energiesysteem mogelijk is, om bedrijfskavels te kunnen uitgeven ondanks netcongestie. Bij een positieve uitkomst volgt in de tweede helft van 2026 het ontwerpen van het systeem, inclusief opzet van de organisatiestructuur.

Drinkwater

De leveringszekerheid van drinkwater vormt in Nijmegen geen accuut risico, maar lijkt in de toekomst niet meer met zekerheid te kunnen worden gegarandeerd. In onze regio staat de leveringszekerheid vanaf 2030 onder druk.

Leveringszekerheid drinkwater niet langer gegarandeerd

Door de bevolkingstoename, de groei van de economie en de klimaatverandering met lange, droge zomers is de vraag naar drinkwater gestegen. De drinkwaterbedrijven geven aan, dat de grenzen van hun onttrekkingsvergunningen, die gebaseerd zijn op het in stand houden van de waterbalans, in bijna het hele land worden bereikt. Dit terwijl de beschikbaarheid van voldoende schoon water onder druk staat. Het wordt steeds moeilijker om voldoende nieuwe drinkwaterbronnen te vinden. Indien er geen belangrijke koerswijzigingen plaatsvinden, betekent dit dat de leveringszekerheid van drinkwater in de toekomst niet langer kan worden gegarandeerd. Voor onze regio geldt, dat deze vanaf 2030 onder druk staat. Vitens zet in op uitbreiding van de onttrekkingsvergunning van de winning Fikkersdries bij Driel, maar het is onzeker of deze uitbreiding tijdig kan worden gerealiseerd.

Gevolgen voor gebiedsontwikkelingen

Het is onduidelijk, wat de gevolgen zijn voor de bouwopgave. Indien de onttrekkingsvergunning niet tijdig wordt uitgebreid, kunnen voor bedrijven de aansluitingen op het leidingnet worden geweigerd. In Twente zijn grootzakelijke drinkwateraansluitingen al geweigerd. Voor de woningbouw kan de aansluiting op het leidingnet niet worden geweigerd, maar Vitens geeft aan dat zorgen wel degelijk gerechtvaardigd zijn.

Nationale Plan van Aanpak Drinkwaterbesparing

Om de drinkwatervoorziening veilig te stellen, werken Vewin en het Interprovinciaal Overleg samen met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat aan een Actieprogramma Beschikbaarheid Drinkwaterbronnen 2023-2030 om het aanbod van drinkwater te vergroten. Tegelijkertijd is het nodig om te werken aan het afvlakken van de stijgende (drink)watervraag. In het Nationale Plan van Aanpak Drinkwaterbesparing stelt het rijk zich ten doel:

1. In 2035 heeft waterbewust bouwen zich bewezen en is de standaard geworden voor nieuwbouw en renovatie, zodat drinkwatergebruik per hoofd van de bevolking is gedaald naar gemiddeld 100 liter per dag.
2. Laagwaardig gebruik van drinkwater wordt beperkt, zowel bij de zakelijke gebruikers als bij huishoudens. We streven naar 'juiste kwaliteit voor het juiste gebruik'.

Het rijk onderzoekt hierbij de mogelijkheden om waterzuinig bouwen op te nemen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Hierbij wordt vooral gekeken naar Vlaanderen, waar deze verplichting al langere tijd van toepassing is.

Aanpak gemeente Nijmegen

Vooruitlopend op mogelijke aanpassing van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, zoekt Nijmegen aansluiting bij de Bouwtafel Waterzuinige Wijken om in een Community of Practice waterbewuste wijken te realiseren.

Plankosten

Plankosten bestaan uit interne uren van de medewerkers die voor de projecten werken (inclusief ingehuurd personeel) en de kosten van externe bureaus die werkzaamheden uitvoeren in opdracht van de projecten. Onder interne plankosten vallen uren van planeconomen, projectontwikkelaars, projectleiders, calculators enz. Bij externe bureaus gaat het bijvoorbeeld om bodemonderzoek, notariskosten, etc. Plankosten worden niet alleen gemaakt tijdens de planfase maar ook tijdens de uitvoering, denk bijvoorbeeld aan communicatie en participatie.

Uit de actualisatie van het verwachte financiële resultaat van met name de grote gebiedsexploitaties volgt dat er bij al deze projecten sprake is van een toename van de verwachte plankosten. Ook in de afgelopen jaren is vaker gemeld dat er sprake was van een toename van de plankosten.

De toename van de verwachte plankosten kent meerdere oorzaken:

- De verwachting is dat er de komende jaren relatief meer gebruik moet worden gemaakt van het inhuren van personeel om vacatures in te vullen en de projecten te kunnen realiseren. Dit leidt tot hogere kosten, in de vorm van een extra toeslag op uurtarieven, die (meer dan de afgelopen jaren) ten laste van de projecten worden gebracht.
- De druk op voortgang in de projecten zorgt er voor dat beleidsinzet, die regulier uit programmagelden wordt bekostigd, onvoldoende is en voor projecten wordt ingehuurd en tevens ten laste van het project wordt gebracht.
- In algemene zin is er mede als gevolg van onder andere het dossier stikstof, netcongestie, toenemende behoefte aan participatie, subsidies en daarbij behorende verantwoording en grotere complexiteit van binnenstedelijk bouwen, behoefte aan meer inzet.
- Bij langjarige grootschalige gebiedsontwikkelingen is het op voorhand ramen van al deze plankosten lastig. Zowel doorlooptijd als programma kan gedurende de looptijd nog wijzigen.
- We zien dat veel projecten in uitvoering komen maar er zijn ook (deel)-projecten waar vertraging optreedt. Dit leidt tot extra plankosten, omdat de inzet veelal niet zonder meer afgeschaald kan worden.

Om voldoende grip te houden op de plankosten in de grondexploitaties wordt waarschijnlijk vanaf 2027 weer het uren schrijven ingevoerd. Daarmee ontstaat naar verwachting meer inzicht in en grip op de omvang en allocatie van kosten. Het ramen van de plankosten blijft daarnaast een punt van aandacht.

Grondexploitatie

Totaaloverzicht grondexploitaties

Woningbouwprojecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/ N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Vossenlaan 44	717.100	767.200	N	2026
Kinderdorp Neerbosch	343.600	3.434.700	N	2026
Dorpsstraat 92-118	727.600	847.700	N	2027
Woonwagens Teersdijk		1.598.300	N	2028

Stedelijke ontwikkeling

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Theeschenkerij Goffert	0	81.600	N	2026

Onderwijshuisvesting

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Onderwijshuisvesting	21.194.100	20.406.800	N	2028

Waal sprong

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Waal sprong totaal	35.666.300	29.272.800	N	2033

Winkelsteeg Kanaalzone

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	1.984.800	16.536.400	N	2042

Stationsdistrict

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Stationsdistrict	16.377.400	17.188.300	N	2032

Stadscentrum

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	85.000	145.200	N	2027
Vlaamsegas Tweede Walstraat		225.2000	N	2026

Bedrijvigheidsprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig</i> <i>MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	827.700	875.500	N	2026

Maatschappelijk vastgoedprojecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Prof. Bellefroidstraat GGD*	-143.200	136.500	V	2026

Koers West

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Nymakwartier	2.924.800	5.273.000	N	2030
Mercuriuspark	908.800	882.000	N	2026

Facilitair

<i>lopende facilitaire plannen</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Steltsestraat kassen	33.300	84.700	N	2027
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	N	2026
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek*	500.500	498.300	V	2026
St. Hubertusstraat	0	0	V	2026
Zijpendaalstraat 3 3a	36.800	33.300	N	2026
Zwanenveld 4301 ROC locatie	0	120.900	N	2026
Hollandiaweg	161.700	212.200	N	2026
Winkelcentrum Weezenhof	10.900	46.800	N	2026
Lankforst Woonwaarts	147.200	132.800	N	2026
Grote Markt 1-3 vml. V&D	0	0	V	2026
Molenpoort 8824-8825	0	172.600	N	2027
Enkstraat St.Jacobslaan	0	52.600	N	2026
Bosweg 160		0	V	2026
Plein 1944 28 vml. Carolusbioscoop		8.000	N	2026
Neerbosch Oost maisonettes		0	V	2029

Planexploitaties in ontwikkeling

Valkhofkwartier

Meijhorst 60^{ste} straat

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transformatie(deels faciiliterend)

Villanovastraat 2-6 eo

Heideparkseweg 550

Weurtseweg/Lijnbaanstraat(faciliterend)

Heyendaalseweg 94-96

Neerbosch Oost maisonnettes(faciliterend)

Kanunnik Faberstraat Lekeninstituut

Groene Corridor Zuidzijde

Entreekavel Park 15

Wolfskuilseweg 117-119

Stadionweg 1

Broerstraat 16

Aldenhof 3196 Doekenburg

Woningbouw

Overzicht projecten

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

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/</i> <i>N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Vossenlaan 44	717.100	767.200	N	2026
Kinderdorp Neerbosch	343.600	3.434.700	N	2026
Dorpsstraat 92-118	727.600	847.700	N	2027
Woonwagens Teersdijk		1.598.300	N	2028

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voor de Vossenlaan heeft de projectontwikkelaar in maart 2025 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Eind van het jaar was deze nog niet verleend. Hier waren enkele discussiepunten met de ontwikkelaar maar ook de werklast bij bureau BRIKS debet aan. Begin 2026 verwachten we dat de vergunning wordt afgegeven nu alle discussiepunten zijn opgelost.

Bij het project Kinderdorp Neerbosch was het de bedoeling om in 2024 een wijziging van het Omgevingsplan in procedure te brengen. Parrallel hieraan zouden de plannen stedenbouwkundig uitgewerkt en diverse onderzoeken worden uitgevoerd.

Technische aspecten (digitaal stelsel Omgevingswet) bemoeilijkten dit echter: in 2024 zijn uiteindelijk geen wijzigingen van het Omgevingsplan in behandeling genomen. Bovendien moesten de beoogde ontwikkelingen, wat betreft milieuaspecten, nog geverifieerd worden met daadwerkelijke onderzoeken voordat de plannen juridisch vastgelegd konden worden. Dit kostte meer tijd dan verwacht.

Halverwege 2025 is echter geconstateerd, dat het toevoegen van de in het ambitiedocument voorziene (nieuwe) woningen niet langer logisch is vanwege actuele inzichten. Dit is daarna nader uitgezocht. De raad is hierover geïnformeerd op 24 juni 2025 (aankondiging) en 20 januari 2026 (definitief collegebesluit afzien van woningbouw in Kinderdorp).

Met een loting is de locatie Dorpsstraat 92-118 toegekend aan cpo groep Fenix. Zij hebben de optieovereenkomst getekend en hebben een ontwerp gemaakt voor een diversiteit aan woningen en gemeenschappelijke voorzieningen. In 2026 wordt de koopovereenkomst getekend en zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend worden. De overdracht zal naar verwachting in 2026/2027 plaatsvinden.

De werkzaamheden voor de Woonwagendplaatsen hebben afgelopen jaar vooral in het teken gestaan van het zoeken naar mitigerende maatregelen in verband met de aanwezigheid van de das in het gebied. Uit onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkellocaties Teersdijk, Streekweg en Hippe Kip onderdeel uitmaken van het leefgebied van de das. Uit nader onderzoek is gebleken dat de Teersdijk en Streekweg wel ontwikkeld kunnen worden en dat de Hippe Kip locatie foerageergebied voor de das moet blijven. Voor het totale gebied is inmiddels een integraal mitigatieplan gemaakt dat benodigd is voor het verkrijgen van een WNb (Wet Natuurbescherming) vergunning en ingediend. Hierin is opgenomen welke maatregelen nodig zijn om de ontwikkelingen Teersdijk (en Streekweg) mogelijk te maken. Over dit mitigatieplan is consensus met Provincie en stichting Das & Boom. Inmiddels is de WNb onherroepelijk

Stedelijke ontwikkeling

Overzicht projecten

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

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Theeschenkerij Goffert	0	81.600	N	2026

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Op 11 juni 2024 is er een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de stichting Theeschenkerij de Goffert. De beoogde locatie is de hoek tussen de Slotemaker de Bruineweg en de Steinweglaan. De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt de afgelopen jaren over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom faciliteert de gemeente sinds het najaar van 2024 het overleg tussen initiatiefnemers en bewoners ondanks dat de verantwoordelijkheid in deze fase primair bij de initiatiefnemers ligt.

Uit het in het voorjaar 2025 uitgevoerde archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten zijn te verwachten in het plangebied. Daarmee is de voorbereiding van de BOPA-procedure in 2025 gecontinueerd. Ook is er op 11 november 2025 een informatieavond georganiseerd door de Stichting Theeschenkerij. Deze avond was goed bezocht. Bezoekers konden ter plekke kennis nemen van de plannen, vragen stellen en hun reacties op de plannen achterlaten. Relevante medewerkers waren bij deze avond aanwezig om vragen over beleidsaspecten en procedures te beantwoorden.

Onderwijshuisvesting

Overzicht projecten

Hierbij gaat het om projecten die voortkomen uit locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting gerealiseerd wordt of waar oude onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna herontwikkeling kan plaatsvinden.

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Onderwijshuisvesting	21.194.100	20.406.800	N	2028

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voor de locatie Elzenstraat/Vlierestraat zijn voor de Vlierestraat de woningen begin 2025 opgeleverd. Daarnaast heeft voor de Elzenstraat de grondoverdracht plaatsgevonden en is in 2025 gestart met de bouw. Oplevering verwacht medio 2026

Voor de locatie Streekweg 21 (voormalige school is gesloopt) zijn er plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 zijn de Stadsnomaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het atelierrebeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld om permanente ateliers op deze locatie mogelijk te maken. De plannen hebben vertraging opgelopen doordat rekening moet worden gehouden met het leefgebied van de dassen in en nabij deze locatie. Ook moeten er aanpassingen gedaan worden in het openbaar gebied (mitigerende maatregelen). De provincie heeft de benodigde natuurvergunning afgegeven voor ontwikkelingen Streekweg en Teersdijk waarbij er geen autodealers naar het gebied komen (Van Rosenburgweg/Hippe Kip) en de ontwikkelingen Streekweg en Teersdijk door kunnen gaan. Na uitvoering mitigerende maatregelen wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie gestart voor de tiny houses. Voor de overige (CPO) woningen worden gesprekken gevoerd met een woningcorporatie om deze in de sociale huur te realiseren.

Voor de locatie Berg en Dalseweg 295 (voormalig schoolgebouw Montessoricollege; is gesloopt) is in 2024 met een ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten voor een bouwplan van 67 woningen ('Kops Kwartier'). Het saneren van niet gesprongen explosieven/munitie is afgerond en heeft meer gekost dan verwacht. De 1^e fase van de grondoverdracht voor 41 te bouwen appartementen heeft eind 2024 plaatsgevonden, de 2^e en 3^e fase volgden halverwege 2025. De bouw van de woningen (met parkeerkelder) is inmiddels goed zichtbaar. Oplevering naar huidige verwachting eind 2026.

Voor de locatie Hatertseweg 400 heeft de gemeente in 2024 met Aloysius Stichting een koopovereenkomst gesloten voor verkoop van de locatie met schoolgebouw. Aloysius was tot en met 2024 huurder van het bestaande schoolpand en gaat het gebouw renoveren. Grondoverdracht heeft begin 2025 plaatsgevonden.

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. Na de grondoverdracht medio 2024 is gelijk gestart met de bouw van de woningen. Oplevering heeft in 2025 plaatsgevonden.

Voor de schoollocatie Fanfarestraat 51-53 is via een openbare verkoopprocedure (tender) in 2023 een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor een nieuwbouwplan van 37 appartementen ('Het Octaaf')

waarvan 60% betaalbare woningen. Het bestemmingsplan is in 2024 onherroepelijk geworden waarna kort daarop de grondoverdracht volgde. In 2025 is gestart met de bouw van de appartementen. Oplevering verwacht eind 2026.

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. Door deze ontwikkeling zou de locatie vanuit de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht en herontwikkeld met woningbouw. Bekend was dat het schoolbestuur (VO Campus) onderzocht of binnen het bestaande gebouw of met nieuwbouw op deze locatie een flexibele opvang gecreëerd kan worden voor Pontem college. In 2025 zijn deze plannen concreet geworden met het vaststellen door de raad van een investering van € 6,2 mln. (Stadsbegroting 2026) voor realisatie van twee flexibele schoolgebouwen voor nieuwkomeronderwijs (ISK-onderwijs) op onder andere de locatie Hatertseweg 404 (mogelijk met een anterieure overeenkomst). Dit betekent dat de eerder voorziene aankoop en herontwikkeling van deze locatie binnen grondexploitatie Onderwijshuisvesting dit MPG komen te vervallen.

De locatie Weezenhof 8102 (dependance Pr. Clausschool) is in 2024 aangekocht door de gemeente. Via een openbare verkoopprocedure (tender) is de locatie vervolgens aangeboden als CPO locatie. Met één geselecteerde partij is eind 2024 een optieovereenkomst gesloten wat naar verwachting spoedig zal leiden tot een koopovereenkomst met deze CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting.

De locatie Akkerlaan 19 (Pontem College) is in 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. De locatie zal op termijn worden herontwikkeld/verkocht ten behoeve van woningbouw, mogelijk als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door het ruimtetekort van BS Hidaya op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidaya elders in Nijmegen, heeft BS Hidaya medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19 en later het gehele gebouw.

De locatie De Gildekamp 6016 (Basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. In 2025 is een verkoopprocedure gestart wat eind 2025 heeft geleid tot een getekende koopovereenkomst met een ontwikkelaar met een plan voor beschermd wonen met zorg voor ouderen. Levering locatie met opstal naar verwachting in 2026.

De locatie Cortenaerpad 30-32 (BS De Driemaster) is in 2025 aangekocht. Herontwikkeling wordt onderzocht waarbij de kosten zoveel mogelijk moeten worden terugverdiend. Desondanks kent dit deelproject een tekort. Het terugverdienen van kosten dan wel het beperken van het tekort lukt het best met woningen (bij voorkeur in het bestaande schoolgebouw).

De locatie Limoslaan 21-23 (Basisschool De Parel) is in 2025 aangekocht. De mogelijkheden voor een ander gebruik van dit pand worden onderzocht.

De schoollocatie Aldenhof 6001 (BS Aldenhove) is in beeld voor een nieuw te bouwen schoolgebouw voor Conexus omdat de schoollocaties Lankforst 2348 (Nutsschool) en Meijhorst 2958 (BS De Meijboom) worden opgeheven. Op termijn zal hiervoor een anterieure overeenkomst worden gesloten.

De schoollocatie Bisonstraat 3 (BS De Hazesprong) is in beeld voor een verbouwing van het schoolgebouw van Stichting St Josephscholen omdat de schoollocatie Dingostraat 71 wordt opgeheven. Op termijn zal hiervoor een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Waalsprong

Overzicht projecten

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

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Waalsprong totaal	35.666.300	29.272.800	N	2033

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Algemeen

In de Waalsprong is in 2025 grond voor 368 kavels uit gegeven. In de jaarschijf 2025 van de grondexploitatie Waalsprong 2025 was het aantal kavels geraamd op 230. Het verschil zit met name in een eerdere fasering van Hof van Holland en Koudenhoek.

In 2025 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Vossenpels-Noord, Studentenhuisvesting Spoorstraat, Koudenhoek Noord en Hof van Holland. Voor Veur Lent en Hoge Bongerd zijn uitgebreide participatiebijekomsten met bewoners van omgeving en stad georganiseerd. Voor diverse ontwikkelingen heeft de raad in 2025 ingestemd met diverse BOPA's (o.a. woningbouw Hoge Bongerd en in Zuiderveld Oost). Ook zijn in 2025 Bopa's voorbereid voor nieuwe ontwikkelingen (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2026 circa 239 kavels worden afgezet, omdat de verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar 2027. In 2027 ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Vanaf 2028 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen. De verwachting is dat de woningbouw in de Waalsprong in 2030 is afgerond.

Naast woningbouw zijn de plannen verder uitgewerkt voor infrastructuur (Dorpensingel, Griftdijk en Afslag 38) en hebben we scenario's verkend voor een duurzaam bedrijventerrein de Grift. Inzet van wind- en zonne-energie bieden kansen voor een off-grid uitvoering van deze bedrijvenlocatie.

Gebieden in realisatie

In Laauwik wordt het laatste ontwikkelveld bebouwd met 10 kleine appartementen voor zorgpersoneel uit deze regio en twee grote eengezinswoningen met 8 kamers voor opvang van zorg- en/of hulpbehoevende jongeren. Verder wordt een tennisclub naar Koudenhoek verplaatst.

De Grote Boel is grotendeels voltooid. Resteert nog een particuliere kavel (uitgifte 2026) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027/2028).

In de Waaijer (Plassengebied) 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. Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Voor 35 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (Landschappelijk wonen) is in 2024 met een tender een ontwikkelaar gecontracteerd. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 15 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. In 2024 hebben we ook via een tender een ontwikkelaar geselecteerd voor 30 waterwoningen in de Oosterhoutse Plas. Aan de deexploitatie Landschapszone (Plassengebied) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het plangebied Zuiderveld-West, uitgezonderd de realisatie van 10 vrijstaande woningen op particuliere kavels, is voltooid. De uitgifte van die 10 kavels vindt in 2026 (met mogelijkheid een uitloop naar 2027) plaats.

Het plangebied Stelt Oost bevindt zich in een afrondende fase. De 33 projectmatige woningen worden in het voorjaar 2026 opgeleverd. De 3 woningen op particuliere kavels zijn of gaan in 2026 in aanbouw.

Ook Stelt Zuid is grotendeels afgerond. Alleen het meest zuidwestelijke gedeelte van dit deelgebied (plateau Stelt Zuid) moet nog bebouwd worden. Voor deze locatie wordt een plan ontwikkeld voor maximaal 80 appartementen. Naar verwachting zal de start daarvan in het voorjaar 2027 plaatsvinden.

In Hof van Holland zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. De uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is grotendeels afgerond, dat geldt ook voor de deelplannen 1, 3, 4, 5, 6 en 10. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van deelplan 8 is gestart. Twee appartementengebouwen zijn in 2025 opgeleverd (van Talis en Portaal) en in 2026 zal de bouw van het derde appartementengebouw starten (eveneens Talis). Ook zal de tender voor een kantoorontwikkeling van 5.000 m² plus enkele appartementen starten. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet.

In Woenderskamp is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier is 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. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was bij de afronding van de tender in 2020 al in de exploitatie verwerkt. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouw kavels in de dijkzone is in deelplan 7 de bouw van de eerste woningen gestart. De percelen van deelplan 5 en 8 worden in 2026 in verkoop gebracht.

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 (circa 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen gereed en start de bouw van de drie deelprojecten (Van Wonen, BPD en Talis) in 2026. Voor Koudenhoek Noord zijn twee bestemmingsplannen gemaakt. Beide plannen zijn inmiddels onherroepelijk. De bouw van het nieuwe tenniscomplex is gestart. Ook de bouw van het complex voor korfbal zal in 2026 starten.

Voor Vossenpels Noord is in het voorjaar van 2025 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het afgelopen jaar is het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte verder uitgewerkt. In een bijeenkomst en klankbordgroepoverleggen zijn bewoners en omwonenden hierover geïnformeerd. Verder lopen nog steeds de saneringen in het plangebied als het gaat om niet gesprongen explosieven en bodemvervuilingen. De bodemverontreinigingen zijn hardnekkig als gevolg van het tuindersverleden op deze locatie. Genoemde werkzaamheden worden in 2026 afgerond. De voorbereiding voor het bouwrijp maken zijn in volle gang. Via nieuwsbrieven worden belanghebbenden op de hoogte gehouden van de voortgang en de werkzaamheden.

Voor Zuiderveld-Oost zijn voor de eerste fase, circa 235 woningen en een basisschool, in 2025 een planologische BOPA-procedure succesvol afgerond. Deze fase wordt in 2026 bouwrijp gemaakt. Parallel daaraan worden door diverse opstalontwikkelaars onder begeleiding van het gemeentelijk projectteam de woningbouwplannen uitgewerkt. Start bouw vindt plaats in het voorjaar 2027.

Voor de tweede fase van dit deelgebied, circa 185 woningen, wordt een BOPA voorbereid. Onvoorziene omstandigheden daargelaten, zal de betreffende BOPA in 2026 aan de raad voor het verkrijgen van een zgn. 'bindend advies' worden voorgelegd. Deze beoogde planontwikkeling, en dus ook de daarvoor op te stellen BOPA, zal gecombineerd worden met de woningbouwontwikkeling op het huidige bedrijfsterrein Strydhagen aan de Stationsweg. De huidige eigenaar heeft al enige tijd geleden aangegeven zijn bedrijfsactiviteiten op die locatie te willen beëindigen en tot zelfrealisatie woningbouw te willen overgaan. Het woningbouwprogramma van deze ontwikkeling voorziet in circa 130 woningen en sluit aan op de uitgangspunten van de Woondeal. De onderhandelingen om te komen tot een anterieure overeenkomst zijn al in 2024 opgestart en worden in 2026 afgerond. In voorgaande MPG's is deze planontwikkeling eerder gememoreerd.

Het college heeft de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Ook is voor dit plan een herstelbesluit genomen. Er lopen nog 6 beroepen bij de RvS. 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. Niet alle gronden zijn in eigendom bij de gemeente. We zijn met alle grondeigenaren en bezwaarmakers in gesprek om tot minnelijke overeenstemming te komen. In verband met netcongestie is voor de Grift in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor een off-grid scenario. Met de inzet van wind- en zonne-energie lijken hiervoor mogelijkheden. We hebben dit in 2025 verder uitgewerkt en gaan een samenwerkingsovereenkomst aan met Windcoöperatie Nijmegen. Voor de Grift is een realisatiestrategie opgezet. In de voorbereiding van gronduitgifte starten we in 2026 op diverse locatie met archeologisch onderzoek.

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. Nijmegen en Overbetuwe hebben samen een realisatiestrategie voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 verkend. Dit heeft in 2025 nog niet geleid tot een samenwerkingsovereenkomst. Nijmegen zal alle verkeersmaatregelen op haar grondgebied uitvoeren en Overbetuwe gaat dit doen voor de maatregelen op hun grondgebied. Voor aanpassing van het viaduct over de A15 lijkt Overbetuwe het initiatief te pakken omdat dit viaduct op haar grondgebied ligt. Dit viaduct kan pas worden gerealiseerd na gereedkomen van de verbreding A15 (2030). Knelpunt was de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. In oktober 2024 heeft de RvS haar goedkeuring gegeven aan dit project. 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 van de Grift gerealiseerd en zijn 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord 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 zijn er op de locatie Ressen ook plannen voor een tankstation en een restaurant. 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. De realisatie van dit park is eind 2025 gestart. Voor het tankstation en het restaurant wordt nog gekeken naar de effecten op de verkeerssituatie i.c.m. de Dorpensingel. Omdat we een goed beeld willen krijgen bij het functioneren van de locatie Ressen en of er daadwerkelijk een tankstation moet komen is opdracht gegeven aan een extern bureau om kansen en beperkingen aan te geven. Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de Hoeksehofstraat. Het betreft de realisatie van 57 zorgunits op het perceel van een boerderij. Het bestemmingsplan is onherroepelijk; de initiatiefnemer heeft in 2025 aangegeven problemen te hebben met de realisatie van het complex. We zijn met deze partij in gesprek.

Binnen 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 een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. De Spoorstraat valt ook binnen het exploitatiegebied Groot

Infra. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst met SSH& gesloten. In 2025 is voor dit project een voorlopig ontwerp afgerond. Met dit project worden 531 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot met een park tussen Citadelcollege en brandweerkazerne om zodoende het leef- en verblijfsklimaat te kunnen verbeteren. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadelcollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan. In 2025 is een BOPA voorbereid; de raad wordt gevraagd daar in 2026 een besluit over te nemen.

Tot vorig jaar viel ook het project Dorpensingel in dit project, maar hiervoor is nu conform de BBV-regels een investeringsproject geopend. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Ressensestraat en de Vossenhol als onderdeel van het totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beiden gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. De laatste gronden om de Dorpensingel te kunnen aanleggen zijn in 2025 verworven. Daarmee hoefde de onteigeningsprocedure niet te worden doorgezet in een gerechtelijke procedure. We verwachten in 2026 een start te kunnen maken met de realisatie van het Vossenhol (Lingewaard) en de Dorpensingel. De voorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet. We zijn hiervoor wel afhankelijk van de planning voor de werkzaamheden door de nutspartijen.

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; in 2024 en 2025 hebben we een uitgebreide bewonersparticipatie georganiseerd. We hebben in 2024 eveneens de mogelijkheden onderzocht voor de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Tevens heeft deze marktanalyse aangetoond dat er kansen zijn voor voorzieningen op Veur Lent. Dit alles resulteert in een Programma van Eisen (PVE). Dit PVE vormt de basis voor de ontwerpogave. In 2025 is voor het ontwerp van het park een bureau geselecteerd die ons helpt bij het verder uitwerken van het parkidee voor Veur Lent. In 2026 wordt dit proces afgerond en starten we eind 2026 voor realisatie een BOPA op.

Winkelsteeg Kanaalzone

Overzicht projecten

De gebiedsexploitatie Winkelsteeg is een verzameling van verschillende type projecten. Het gaat hierbij om grondexploitaties, faciliterende projecten en investeringsprojecten. Onderstaand resultaat heeft betrekking op de grondexploitaties, hiervoor wordt namelijk een voorziening gevormd.

Overzicht projecten

Lopende grondexploitatie	Vorig MPG €	Verwacht Eindresultaat €	V/N	Jaar van afsluiting
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	1.984.800	16.536.400	N	2042

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Algemeen

Bestemmingsplannen:

- In 2024 is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Stationsomgeving Goffert. Dit heeft geleid tot een herstelbesluit door de raad vastgesteld in januari 2025. Dit heeft geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan.
- In 2023 is het bestemmingsplan Kanaalknoop-Noord door de raad vastgesteld. Hier is vervolgens door twee partijen beroep tegen ingesteld, wat begin 2025 door de Raad van State ongegrond is verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Verplaatsing hindergevende activiteiten: Om woningbouw in een groot deel van Winkelsteeg daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een deel van de (transport)activiteiten van een bedrijf gestaakt te worden. Met dit bedrijf zijn gesprekken gevoerd en deze hebben in 2025 geleid tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst.

Netcongestie: Als gevolg van netcongestie is er naar verwachting voorlopig geen netwerkcapaciteit voor het aansluiten van bedrijvigheid (3 x 80A) of andere niet-woningbouw functies. Dit betekent dat op basis van de huidige stand van zaken er naar verwachting tot 2030 geen solitaire ontwikkelingen voor bedrijvigheid of andere niet-woningbouw functies mogelijk is. Voor het nieuw te realiseren Sportcentrum is wel al een aansluiting beschikbaar. Vooralsnog is de verwachting dat voor de ontwikkeling van woningbouw voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar is, waarbij we met Liander ook werken aan netbewuste nieuwbouw concepten.

Grondexploitatie

Raadsbesluit 'Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg': In december 2025 heeft de raad conform besloten om voor de Gebiedsontwikkeling Winkelsteeg-Kanaalzone dezelfde systematiek van financiering en toerekening van de gemeentelijke watertaken te hanteren als voor nieuwe grondexploitaties (in lijn met het raadsbesluit van 18 december 2024). Dit besluit is reeds verwerkt in de stadsbegroting 2026 door € 10,5 mln. in mindering te brengen bij de investeringen, en in de gebiedsexploitatie MPG 2026 nu ook verwerkt door dezelfde € 10,5 mln. aan kosten op te nemen in grondexploitatie.

Tenders gronduitgifte: In 2024 zijn twee grote tenders gestart met zogenaamde 'concurrentiegerichte dialogen'. Met deze aanbestedingsvorm is de gemeente actief met de markt in gesprek om tot een voor de gemeente en de markt meest passende uitvraag en inschrijving te komen. Eén tender betreft een groot deel van de ontwikkeling rondom station Goffert en beslaat circa 600 woningen, short-stay appartementen, commerciële functies en een parkeergarage. De andere tender betreft het noordelijk deel van Kanaalknoop-Zuid en bestaat uit maximaal 650

woningen en minimaal 8.000 m² bvo commerciële functies. In 2025 zijn deze tenders afgerond en zijn afspraken bekrachtigd in de gesloten koopovereenkomsten.

Overige gronduitgifte:

- Met de vier woningcorporaties zijn in 2025 de plannen verder uitgewerkt voor de realisatie van circa 340 sociale huurwoningen ten zuiden van station Goffert. In 2025 zijn met twee woningcorporaties koopovereenkomsten gesloten. Hiermee zijn 137 sociale woningen gecontracteerd. In 2026 wordt gestart met de bouw van deze woningen. Komend jaar sluiten we naar verwachting met de twee andere woningbouwcorporaties een koopovereenkomst.
- De gemeente heeft de gesprekken met een partij over verkoop van grond in Kanaalknoop-Zuid ten behoeve van een grootschalig woon-zorg concept met goed gevolg kunnen afronden en de gemaakte afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Begin 2026 wordt gestart met de bouw.

Bouwrijp maken: In 2025 is in Kanaalknoop, Stationsomgeving Goffert en op de locatie voor het nieuwe zwembad-sporthal bouwrijp gemaakt. Dit maakt het mogelijk dat er in 2026 gestart kan worden met de realisatie van het zwembad-sporthal, en met woningen in de Stationsomgeving Goffert en de Kanaalknoop.

Investeringsen

Start infrastructurele werkzaamheden: In 2024 is gestart met de grootschalige infrastructurele aanpassingen binnen Winkelsteeg. In 2025 zijn het Nelson Mandelaplein en de Neerbosscheweg verder aangepast, zijn de rijbanen van de Graafseweg samengevoegd en is een gedeelte van de Nieuwe Dukenburgseweg gerealiseerd. In 2025 zijn tevens een viertal onderdoorgangen voor langzaam verkeer gerealiseerd. In 2026 wordt het OV-plein gerealiseerd en worden de Nieuwe Dukenburgseweg, de Boekweitweg en de vier onderdoorgangen opgeleverd.

Subsidies: Nijmegen ontvangt als gedeeltelijke dekking van haar bovenplanse investeringen subsidies via verschillende Rijksregelingen. In 2025 is een wijzigingsverzoek voor het gebiedsbudget goedgekeurd, waarmee deze middelen nog steeds beschikbaar zijn voor Winkelsteeg. Ook is de “WoMo (Woningbouw en Mobiliteit)-aanvraag” voor Kanaalzone Zuid goedgekeurd. Deze aanvraag heeft geleid tot een beschikking gebiedsbudget Woningbouw en Mobiliteit en tot een toezegging voor een beschikking SPUK Woningbouw en Mobiliteit. In 2026 zal afstemming met het Rijk plaatsvinden over op welke wijze dit ingezet kan worden. Mogelijk dat dit in 2026 nog tot extra dekking leidt binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg.

Faciliterend grondbeleid

Anterieure overeenkomst Kanaalknoop Noord: Eind 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Borghese-Amvest als eigenaren van de voormalig Lincoln Smitweld-locatie. Daarmee is voor hen de mogelijkheid ontstaan om circa 2.400 woningen en circa 30.000 m² niet-woningbouw functies te realiseren. De partijen werken op dit moment de plannen verder uit en er worden voorbereidende activiteiten uitgevoerd waarna dit mogelijk in 2026 zal leiden tot de eerste omgevingsvergunningen en mogelijk start bouw.

Overige faciliterende ontwikkelingen: Op dit moment worden met een aantal partijen verkennende gesprekken gevoerd om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Klimaat en biodiversiteit

In lijn met ambities van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg ontwikkelen we Winkelsteeg klimaatbestendig en biodivers. Het afgelopen jaar zijn er voor de deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid waterhuishoudkundige plannen opgesteld. In deze plannen wordt een peilenplan en ruimtes voor de berging van hemelwater uitgewerkt en vastgelegd. Dit heeft tot doel dat er geen wateroverlast kan ontstaan bij piekbuien en dat in de zomer het beschikbare hemelwater wordt vastgehouden. De eerste omgevingsvergunningen voor gebouwen die passen binnen deze plannen zijn verleend.

Daarnaast is bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid een verdere uitwerking gemaakt van de invulling van het groen. Hierbij is gekozen voor grotendeels inheemse soorten en een afwisseling tussen kruiden/gras, planten, heesters en bomen. Inmiddels wordt er als onderdeel van de groenstructuur nieuw groen aangeplant en worden faunapassages gerealiseerd.

In het ontwerp is verder rekening gehouden met voedsel, verblijfplaatsen en verbindingen voor de dieren binnen het gebied en de aansluiting van het groen op de hoofdstructuur. De structuren en soortkeuzes dragen bij aan de versterking van de stadsbiodiversiteit in en rond Winkelsteeg. Voor het groenblauwe raamwerk is ter hoogte van de Hulzenseweg en Tarweweg een start gemaakt met het maken van een ontwerp voor de verbinding tussen het Goffertpark en Park Winkelsteeg.

Verder is er in 2025 een groot insectenhotel geplaatst in park Winkelsteeg.

Stationsdistrict

Overzicht projecten

De gebiedsexploitatie Stationsdistrict is een verzameling van verschillende type projecten. Het gaat hierbij om grondexploitaties, faciliterende projecten en investeringsprojecten. Onderstaand resultaat heeft betrekking op de grondexploitaties en faciliterende projecten, hiervoor wordt namelijk een voorziening gevormd.

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Stationsdistrict	16.377.400	17.188.300	N	2032

Zie voor een nadere toelichting op de gehele gebiedsexploitatie het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voormalige UWV-locatie (Nimwest)

Begin 2025 is de sanering en onderzoek naar archeologie afgerond. Op 1 september was de start van de bouw van Nimwest, in aanwezigheid van demissionair minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en wethouder Vergunst, de bouwpartijen en veel geïnteresseerde omwonenden. De bouw vordert inmiddels gestaag. In 2025 is gewerkt aan het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte rondom Nimwest, inclusief voorplein.

Westentree (onderdeel van PHS Nijmegen)

De uitvoerende werkzaamheden voor project PHS Nijmegen en westentree zijn inmiddels in volle gang. Op 11 juni 2025 vond de officiële starthandeling van het project plaats.

Westentree (onderdeel van PHS Nijmegen)

Het nieuwe Metterswane

De bouwwerkzaamheden voor het nieuwe Metterswane tegenover het station zijn in volle gang. In juni 2025 is gestart met de verkoop van de woningen.

Centrumzijde

November 2025 hebben partijen (I&W, provincie, NS en gemeente Nijmegen) een samenwerkingsovereenkomst gesloten en ingestemd om het voorkeursalternatief verder uit te werken (raadsbesluit 8 oktober 2025). Ook is de financiering van alle partners hiermee vastgesteld. Met het BO-MIRT besluit dat 5 januari 2026 volgde op de ondertekening van de SOK, start de gezamenlijke planuitwerking formeel. De gemeentelijke bijdrage, past binnen het beschikbare gemeentelijke krediet. Daarnaast heeft de gemeente extra subsidie aangevraagd en beschikt gekregen vanuit het Rijk. Hiermee vervalt de toezegging van de gemeente om deze extra dekking via dit MPG te regelen (zie raadsbesluit verkenningsfase BO-MIRT, 26 aug 2025).

Parallel aan bovenstaande planuitwerking is de gemeente aan het studeren op mogelijke verbeteringen binnen de voorkeursvariant. Dit komt voort uit de aangenomen motie "geen zesje voor het stationsgebied" (raadsvergadering 8 oktober 2025).

Fiets- en voetgangerskruising Van Schaeck Mathonsingel – Stationsplein

De afgelopen twee jaar is de oversteek tussen fietsers en voetgangers bij de Van Schaeck Mathonsingel tijdelijk aangepast. Dit is gedaan om de plek veiliger te maken voor fietsers en voetgangers. Op basis van gesprekken met onder andere de Fietsersbond, de Oogvereniging en het Zelfregiecentrum én de positieve uitkomsten van de evaluatie, is geconcludeerd dat de aanpassingen werken. In 2025 is daarom de inrichting van de oversteek definitief gemaakt. Deze nieuwe inrichting blijft liggen tot het Stationsplein opnieuw wordt ingericht.

Talis

Talis is de planontwikkeling gestart voor een nieuw wooncomplex aan de Van Schaeck Mathonsingel ter vervanging van 22 appartementen. Er is een informatieavond geweest en er is een klankbordgroep opgericht. Er is een programma van eisen opgesteld in samenwerking met Talis als uitwerking van de gebiedsvisie, die eind februari door het college wordt vastgesteld. Drie leegstaande appartementen op de begane grond aan de Van Schaeck Mathonsingel worden de komende twee jaar niet bewoond en hebben ondertussen een bijzondere, tijdelijke invulling om meer reuring te organiseren in de plinten. De ontwikkeling aan Van Schaeck Mathonsingel maakt financieel en qua woningbouwaantallen nog geen onderdeel van de gebiedsexploitatie maar wordt verantwoord onder het onderdeel Pio's.

Duet

De projectontwikkelaar VanWonen werkt in nauw overleg met de gemeente aan het voorlopig ontwerp van de woontoren en de openbare parkeergarage. Dit proces duurt langer dan verwacht. Vooruitlopend op een akkoord tussen de gemeente en VanWonen over een aangepast programma is in de Stadsbegroting 2026-2029 een claim ingebracht voor vergroting van de parkeergarage (rendabel krediet). Het is nog niet zeker of die vergroting wordt gerealiseerd.

Openbare ruimte schouwburg

Dit deelgebied is toegevoegd aan de gebiedsexploitatie, na besluitvorming in de Stadsbegroting 2026. Bij de provincie Gelderland loopt nog een vergunningenprocedure: flora en fauna. In het voorjaar is een aantal vleermuizenkasten opgehangen aan gebouwen rondom de Stadsschouwburg als alternatieve plek voor de vleermuizen. Het definitieve ontwerp voor de buitenruimte van de Stadsschouwburg is gereed.

Merleyn

Merleyn is toegevoegd aan de gebiedsexploitatie Stationsdistrict maar loopt al vele jaren. Poppodium Merleyn gaat verplaatsen naar de Nieuwe Marktstraat. Het bestemmingsplan hiervoor is in 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen dit besluit loopt in 2025 nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC)

In 2025 is het BLVC-overleg van gemeente met de aannemers in het gebied structureel geworden van de projecten in uitvoering. BLVC is een methode om systematisch eisen rond Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie vast te stellen om zo de impact van bouwactiviteiten en bouwlogistiek (verkeersbewegingen, emissies en geluidshinder etc.) op de omgeving te beperken. In 2026 zal het College het BLVC-kader voor het Stationsdistrict vaststellen inclusief dekkingsvoorstel.

Gebiedsgericht programma (uitwerking Gebiedsvisie)

Het concept gebiedsgericht omgevingsprogramma Stationsdistrict is een uitwerking van de gebiedsvisie Stationsdistrict welke de raad in 2024 heeft vastgesteld. Dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma is kaderstellend, gericht op de lange termijn. In oktober heeft de raad deze vrijgegeven voor ter inzagelegging. Per project is de aanpak, het gewenste resultaat, uitgangspunten, planning, organisatie en financiën omschreven.

Stadscentrum

Overzicht projecten

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 grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	85.000	145.200	N	2027
Vlaamsegas Tweede Walstraat		225.2000	N	2026

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

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 met verkoop via uitgifte in erfpacht. De kosten worden deels gedekt uit de verwachte (erfpacht)opbrengst. De herontwikkeling blijkt complexer dan eerder werd aangenomen. Diverse onderzoeken van het seinhuisje zijn in het afgelopen jaar uitgevoerd (constructie, asbest, (erfpacht)waarde). De verkoopprocedure van het seinhuisje moest verder worden onderzocht.

Gebleken is, taxatie 28 mei 2024, dat de verkoopwaarde van het (erfpachtrecht van) seinhuisje op dit moment nihil is. Hetzelfde geldt voor de verhuurwaarde. Besloten is daarom om de verkoop voorlopig uit te stellen. Om het Seinhuis onder de aandacht te houden én verder verval te voorkomen (het seinhuisje is een gemeentelijk monument), willen we het in de loop van 2026 een basale opknopbeurt geven en een tijdelijke (maatschappelijke/gemeentelijke) functie zoals bijvoorbeeld een informatiecentrum. Het tijdelijk gebruik is ook bedoeld als placemaking voor een toekomstige definitieve functie. In 2025 is gestart met de saneringswerkzaamheden (asbest) van het seinhuisje.

Om tot een herontwikkeling van de hoek Vlaamse Gas - Tweede Walstraat te komen, heeft de gemeente de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling laten toetsen op marktconformiteit. Zowel de bouwkosten, overige kosten en opbrengsten zijn door externen beoordeeld. Op basis hiervan zijn diverse gesprekken gevoerd met Dornick B.V. over de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling. Uiteindelijk hebben partijen overeenstemming bereikt over een subsidie van € 1,5 miljoen ter dekking van de onrendabele top en ook over de inbreng (verkoop) van de twee panden aan Dornick B.V.. In 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van de middelen. Ook is een koopovereenkomst gesloten met Dornick B.V. waarin de panden Tweede Walstraat 104-106 en Vlaamsegas 7 verkocht worden aan de ontwikkelaar. De overige panden in de driehoek van plangebied waren al in eigendom van de ontwikkelaar. Op deze manier kan de gehele driehoek herontwikkeld worden, wat bijdraagt aan gemeentelijke doelstelling voor deze locatie.

Bedrijvigheid

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten waarbij gronden worden ingezet voor de realisering van bedrijvigheid. Dit cluster is exclusief de bedrijvigheidsprojecten Waalsprong.

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	827.700	875.500	N	2026

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

De herontwikkeling Van Rosenburgweg/Hippe Kip vervalt grotendeels door het te behouden natuurbelang als foerageergebied voor de das. De herontwikkeling lijkt onuitvoerbaar doordat de provincie als bevoegd gezag geen noodzakelijke ontheffing(en) verleent op de Natuurbeschermingswet. Gesprekken met garagebedrijven voor vestiging op Van Rosenburgweg/Hippe Kip zijn geparkeerd (en worden vermoedelijk niet hervat) wegens de onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Maatschappelijk vastgoed

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten waarbij maatschappelijke/gemeentelijke voorzieningen worden gerealiseerd.

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Prof. Bellefroidstraat GGD*	-143.200	136.500	V	2026

*van dit project is eind 2025 € 64.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.

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

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voor de Professor Bellefroidstraat GGD was eind 2025 door enkele tegenvallers in de planning, o.a. door de vondst van meer asbest dan waarop was gerekend, de sloop van het huidige GGD-gebouw nog niet afgerond. De afgifte van de omgevingsvergunning aan de SSH& was op 5 december 2025. De overdracht van het bouwrijpe perceel wordt begin 2026 verwacht.

Daarna zal worden bezien in hoeverre er nog werkzaamheden wenselijk zijn aan de openbare ruimte (Bellefroidstraat), naast het uitvoeren van enkele herstelwerkzaamheden aan met name het trottoir.

Koers West

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten Nymakwartier en Mercuriuspark.

Overzicht projecten

<i>Lopende grondexploitatie</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Nymakwartier	2.924.800	5.273.000	N	2030
Mercuriuspark	908.800	882.000	N	2026

Zie voor een nadere toelichting op de gehele gebiedsexploitatie het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In het Nymakwartier hebben zich inmiddels meer dan 200 ondernemers gevestigd die gezamenlijk met de sporters, horeca en evenementen het gebied tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de stad maken.

In 2025 is de grondige aanpak van de openbare ruimte Nyma nog zichtbaarder geworden. Er is straatmeubilair geplaatst. Urban rewilding krijgt verder vorm. Verder is het herstel en de transformatie van de watertoren door Nyma Makersplaats afgeleverd. Twee nieuwe tijdelijke initiatieven aan het Waalplein hebben zich gemeld en gevestigd. Na een lange voorbereidingstijd is de gebiedsorganisatie verder vormgegeven: de Vereniging NYMA draait en de Stichting NYMA als gebiedsmanager is operationeel geworden.

De bedrijfsterreinen van Mercuriuspark stonden qua verkoop goed in de belangstelling. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Tramex, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd. Voor de verkoop van de laatste bedrijfskavel binnen Mercuriuspark is een verkoopovereenkomst vergevorderd.

De archeologische werkzaamheden binnen Mercuriuspark zijn grotendeels uitgevoerd en hebben in de loop van 2024 veel extra vondsten opgeleverd. In 2026 worden de laatste archeologische werkzaamheden afgerond.

Facilitair

Overzicht projecten

Faciliterend grondbeleid is 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. De afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Onderstaand de projecten waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten. Met uitzondering van de facilitaire plannen binnen de gebiedsontwikkelingen Stationsdistrict en Winkelsteeg Kanaalzone.

Overzicht projecten

<i>lopende facilitaire plannen</i>	<i>Vorig MPG</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Steltsestraat kassen	33.300	84.700	N	2027
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	N	2026
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek*	500.500	498.300	V	2026
St. Hubertusstraat	0	0	V	2026
Zijpendaalstraat 3 3a	36.800	33.300	N	2026
Zwanenveld 4301 ROC locatie	0	120.900	N	2026
Hollandiaweg	161.700	212.200	N	2026
Winkelcentrum Weezenhof	10.900	46.800	N	2026
Lankforst Woonwaarts	147.200	132.800	N	2026
Grote Markt 1-3 vml. V&D	0	0	N	2026
Molenpoort 8824-8825	0	172.600	N	2027
Enkstraat St.Jacobslaan	0	52.600	N	2026
Bosweg 160		0	V	2026
Plein 1944 28 vml. Carolusbioscoop		8.000	N	2026
Neerbosch Oost maisonettes		0	V	2029

*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

Het plan Steltsestraat voorziet in 59 woningen, waarvan 21 sociale huur appartementen, 10 sociale huur tiny houses, 9 patio/ouderen woningen en 19 grondgebonden koopwoningen. In april 2025 is een informatieavond voor de omgeving geweest om hen vooruitlopend op de omgevingsvergunningprocedure wederom te informeren over het plan. De initiatiefnemer heeft daarna de omgevingsvergunning voor het ruimtelijk deel (bopa-procedure) aangevraagd. De raad heeft in de besluitronde van juli een positief bindend advies gegeven. Inmiddels is de vergunning afgegeven maar is er na bezwaar nu bij de rechtbank beroep aangetekend.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de botenloods RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op terrein Oosterhoutsedijk is in Q1 2024 door de raad vastgesteld. De botenloods is gereed en ligt al in de Spiegelwaal. Eind 2024 is gestart met de bouw van 17 woningen. De gemeente is nu nog betrokken in het bewaken van gemaakte afspraken en het in goede banen leiden van de bouwactiviteiten.

De bouw aan de Krayenhofflaan 10 Boterfabriek is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De bouw verloopt voortvarend. Inmiddels zijn eind 2025 de eerste woningen opgeleverd. In 2026 volgt de rest.

Het bestemmingsplan voor de St Hubertusstraat is in 2024 onherroepelijk geworden en de omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden in 2025. Alle woningen en zorgcomplex zijn verkocht en de uitvoering is inmiddels gestart. Oplevering is voorzien in 2027.

Medio 2024 heeft de initiatiefnemer van de Zijpendaalstraat 3 3a op basis van het overeengekomen programma niet tot een sluitende exploitatie te kunnen komen. Daarop zijn de gesprekken opnieuw opgepakt en zijn een tweetal voorstellen neergelegd om het bestaande volume in te vullen t.w.; studentenhuisvesting en huisvesting voor starters. Het gesprek over studentenhuisvesting met initiatiefnemer en SSH& (op verzoek van initiatiefnemer) is goed verlopen. Inmiddels is dit omgezet naar een definitief stedenbouwkundig plan met circa 135 studenteneenheden.

In 2024 is het bestemmingsplan voor de locatie Zwanenveld 4301 ROC locatie onherroepelijk geworden. Het plan zal in drie fases gerealiseerd worden. De ontwikkelende partijen zijn de plannen verder aan het uitwerken en hebben een vergunningaanvraag voor de eerste fase voorbereid. In deze fase waren sociale en middeldure huurwoningen voorzien. Voor de afname van sociale huur woningen is geen overeenstemming met een corporatie bereikt. In het betreffende gebouw worden nu goedkope koopwoningen gerealiseerd en middeldure huurwoningen. Voor deze fase is subsidie uit het Woonfonds toegekend. Wat betreft differentiatie is de toevoeging van goedkope koopwoningen een aanvulling in Zwanenveld. In de laatste week van 2025 heeft de ontwikkelende partij de omgevingsvergunning voor fase 1 aangevraagd. Uitvoering start dan naar verwachting in de tweede helft van 2026.

Na vaststelling van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de voormalige energiecentrale (ENGIE) aan de Hollandiaweg door de raad is er bezwaar en vervolgens beroep aangetekend bij de Raad van State. In afwachting van de zitting is er in 2024 en 2025 in samenwerking met de Provincie en Engie gewerkt aan de voorbereiding hierop. Dit heeft geresulteerd in een herstelbesluit door de Provincie op de verleende Wnb vergunning en een herstelbesluit bestemmingsplan door de raad op 17 december 2025. Naast de lopende beroepsprocedure wordt de samenwerking tussen de gemeente en Engie verkend op het gebied van energieopwekking, ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de toegankelijkheid en de bouw van een parkeergarage. De realisatie van een waterstof tankstation "Fountain Fuel" is door het afgeven van een omgevingsvergunning de eerste ontwikkeling die heeft plaatsgevonden in 2025 op het Engie terrein. Dit tankstation zal naar verwachting nog in Q1 van 2026 geopend worden.

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 voorziening. 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. 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 oktober 2024 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen. Ook dit is naar de Raad van State gestuurd. Het project heeft hierdoor aanzienlijke vertraging opgelopen. 12 november 2025 heeft de Raad van State uitspraak gedaan.

De anterieure overeenkomst Lankforst Woonwaarts is getekend en de grondruil is uitgevoerd. Het groot onderhoud en de renovatie van de complexen is eind 2023 afgerond. De nieuwbouw is medio 2024 opgeleverd. De aangepaste openbare ruimte is in 2025 opgeleverd. Enkele kleine restpunten worden in 2026 uitgevoerd.

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Grote Markt 1-3 is in 2023 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning is eind 2024 onherroepelijk geworden. Vanuit het Rijk is voor deze ontwikkeling een SBI subsidie verstrekt; bouwwerkzaamheden (funderingswerkzaamheden) zijn in december 2024 begonnen.

In 2021 heeft de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar/eigenaar een ambitiedocument opgesteld voor de herontwikkeling van de Molenpoort 8824-8825, 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 is een anterieure overeenkomst afgesloten. In 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen zijn een tweetal beroepen ingesteld. We verwachten dat de Raad van State begin 2026 tot een uitspraak komt.

In 2024 is de anterieure overeenkomst Enkstraat St. Jacobslaan getekend. Vanuit de ODRN wordt de ruimtelijke onderbouwing verder gecoördineerd. De diverse vakdisciplines moeten nog definitief adviseren. Bij akkoord kan de vergunning via een uitgebreide procedure worden verleend. Naar verwachting in de eerste helft van 2026.

De Gemeente heeft met de eigenaar van Bosweg 160 overleg gevoerd over een nieuwe invulling van de monumentale villa aan de Bosweg 160. De onderhandelingen hebben geleid tot een anterieure overeenkomst in 2025 voor de realisering van 10 appartementen in de monumentale villa en twee levensloopbestendige woningen op het achter terrein met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en bergingen.

De Gemeente heeft met de eigenaar van Plein 1944 28 overleg gevoerd over een nieuwe invulling van de oude Carolusbioscoop aan Plein 1944. De onderhandelingen hebben geleid tot een anterieure overeenkomst in 2025 voor de realisering van een klimhal (boulderen).

Het afgelopen jaar hebben we met Woonwaarts en Talis een plan ontwikkeld voor Neerbosch Oost maisonnettes. Het RKT is om advies gevraagd over het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Ze hebben positief geadviseerd met enkele adviezen om het plan nog beter te maken. Corporaties en gemeente hebben samen intensief overleg gevoerd met de bewoners en wijkraad van Neerbosch-Oost.

Woningstichting Woonwaarts heeft een sloopbesluit genomen en is gestart met de herhuisvesting van de bewoners uit de maisonnettes. Bewoners worden benaderd met ook een achter de voordeur aanpak. We verwachten dat Talis begin 2026 besluiten zal gaan nemen. Daar zal een separate BOPA voor worden opgesteld en deze grex worden geactualiseerd.

Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's)

Overzicht PIO's

Planexploitaties in ontwikkeling

Valkhofkwartier

Meijhorst 60^{ste} straat

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transformatie(deels faciiliterend)

Villanovastraat 2-6 eo

Heideparkseweg 550

Weurtseweg/Lijnbaanstraat(faciliterend)

Heyendaalseweg 94-96

Neerbosch Oost maisonnettes(faciliterend)

Kanunnik Faberstraat Lekeninstituut

Groene Corridor Zuidzijde

Entreekavel Park 15

Wolfskuilseweg 117-119

Stadionweg 1

Broerstraat 16

Aldenhof 3196 Doekenburg

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 2025 nog 14 locaties binnen de portefeuille strategische grond te weten:

- Wolfskuilseweg 270;
- Roggeweg 1;
- Roggeweg 30J;
- Sint Teunismolenweg 50B;
- Korenpad 1;
- Wijchenseweg 4;
- Weg door Jonkerbos 40;
- 3^e van Hezewijkstraat 23, 2a en 6;
- Villa Novastraat 2-6;
- Heideparkseweg 550;
- Heijendaalseweg 94-96;
- Zwanenveld 90-82(De Grondel);
- Energieweg (APN);
- Zwanenveld 14^e straat(Locatie 8 Dukenburg)

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.

Roggeweg 1 en 30J, Sint Teunismolenweg 50B, Korenpad 1, Wijchenseweg 4 en Weg door Jonkerbos 40: Deze objecten maken (nu) geen onderdeel uit van de planexploitatie Kanaalzone/Winkelsteeg. De Tarweg 7U is tijdelijk in gebruik genomen als ruimte voor activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling Winkelsteeg. De Wijchenseweg 4: Deze locatie is tijdelijk in gebruik voor buitensport. De overige panden op de Roggeweg 1 en 30J, Sint Teunismolenweg 50B 1 zijn verhuurd, het Korenpad 1 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)

Er wordt nu de fabriek gesloopt is gezocht naar een passende invulling voor het terrein op de scheiding tussen de wijk Hees en het industrieterrein West kanaaldijk. Overkoepelend wordt op dit moment gekeken naar het gebied rondom de Energieweg en wat we in dit overgangsgebied van TPN-West naar omliggende woonwijken precies willen. Vervolgens kan bepaald worden wat de best passende invulling voor dit terrein is.

Zwanenveld 14^e straat(Locatie 8 Dukenburg/Circuslocatie)

Met Portaal zijn we aan het onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van deze kanaal-knoop Zwanenveld. De bestaande flat van Portaal en de circuslocatie worden in samenhang onderzocht op wonen, parkeren en positie in de gebiedsontwikkeling Kanaalknoop. De Circuslocatie was in het verleden bestemd voor woningbouw, de woonbestemming is er nu niet meer.

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 het MPG.

Verbonden partijen

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

Indigo BV

BV Land over de Waal

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 2026 is nog niet in de aandeelhoudersvergadering in concept vastgesteld. Vooralsnog wordt de grex 2025 gehandhaafd. Deze grex prognosticeert een tekort van circa € 23,8 miljoen op netto contante waarde. Het totale gemeentelijke risicobedrag (GREX risico + gemeentelijke risico's) bedraagt € 4,0 miljoen. De (toekomstige) archeologische opgraving binnen het Waalkwartier vormt een risico in de grex danwel voor de gemeente. Dit kan leiden tot vertraging dan wel extra kosten. Dit risico zal worden meegenomen in de vaststelling van de grex 2026.

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2025 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. 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 is het plan in uitvoering genomen. De verkoop van de woningen loopt. In juni 2024 is gestart met de bouw van de parkeergarage voor de blokken 5 en 6 Waalkwartier. Eind 2025 is gestart met de bouw van de parkeergarage onder blok 4.

In 2024 is een overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de blokken 1, 2 en 3 van Waalkwartier in combinatie met de herontwikkeling van het Honigcomplex, de gronden zijn in 2025 geleverd. De voorbereiding voor de start bouw van de blokken 1, 2 en 3 en de herontwikkeling van het Honigcomplex is in volle gang.

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 hotel, 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.

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 voorlopig 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. Door de vertraging zoals hierboven genoemd heeft de verdere uitwerking langer op zich laten wachten. Dat is inmiddels weer opgepakt. Het voorlopig ontwerp is aangepast en meegegaan met de ontwikkeling van beleid. De uitvoering zal fasegewijs gaan plaatsvinden.

Voornemen is een verbinding te maken –over de mond van de waalhaven- van de Handelskade naar de Groene Landtong met een brug. Het eerste ontwerp voor deze brug is gepresenteerd maar voldeed niet aan de wensen van onze gemeenteraad, omdat de brug niet voor mindervaliden toegankelijk was ontworpen. Begin 2023 is een ontwerp van deze brug gepresenteerd met aanpassingen voor de toegankelijkheid voor mindervaliden. De brug zou hiermee € 1,1 miljoen duurder uitvallen. Op 31 januari 2024 heeft de gemeenteraad van Nijmegen besloten om deze extra middelen beschikbaar te stellen om de zgn. inclusieve brug te kunnen realiseren. De voorbereiding van de (nieuwe) aanbesteding voor de realisatie van de brug is eind 2025 herstart.

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. Vattenfall betaalt aan Indigo een transportvergoeding voor de warmte die over de Indigo leiding naar het Vattenfall netwerk wordt getransporteerd.

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.

De financiële positie van Indigo verbetert gestaag, doordat de achterstand in cumulatieve woningaansluitingen ten opzichte van de planning in 2012 verder is ingelopen en er verder is afgelost op de senior lening van Alliander. De eerste aflossing van de achtergestelde lening van de provincie Gelderland gaat in 2027 plaatsvinden.

Er wordt onderzocht of Indigo ook een rol kan spelen bij de verdere doorkoppeling van het warmtenet in andere delen van Nijmegen als TPN-West. Op bedrijventerrein TPN-West vragen bedrijven in de directe nabijheid van de Indigo leiding naar de mogelijkheden om warmte te ontvangen. Inmiddels is duidelijk dat de Wet collectieve warmte op 1 januari 2027 in werking zal treden. Vanaf dan is het nog 1 jaar toegestaan zonder aanwijzing actief te zijn. Uiterlijk 1 januari 2028 dient Indigo wat dat betreft 'Wcw-proof' te zijn. Eind 2026 zal een voorstel daarvoor aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

Met de deelname in Indigo B.V. zijn voor de gemeente Nijmegen geen financiële risico's van wezenlijke omvang gemoeid, gezien het minderheidsaandeel van 5% dat de gemeente heeft. De vaste vergoeding die Indigo ontvangt per aangesloten woning in Waalsprong en Waalfront is de belangrijkste omzetbron van Indigo. Het aantal woningaansluitingen loopt nog steeds achter ten opzichte van de prognose in de bijgestelde businesscase. De verwachting is nog steeds dat het aantal afgesproken aansluitingen voor het einde van de looptijd (2042) behaald wordt.

Land over de Waal BV

Deze BV wordt aangehouden voor administratieve doeleinden.

Reserve & risico

Saldireserve mutaties

Afgelopen boekjaar

Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de mutaties van de saldireserve gedurende 2025 op basis van voorliggend MPG 2026.

Overzicht mutaties

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
B	Tussentijdse winstnames	64.000	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	6.771.100	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			6.835.100
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	18.595.600	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	1.766.400	
D	Deelnemingen	0	
E	Afboeken Strategische grond	2.500.000	
Totaal			22.862.000
Saldo mutaties 2025			-16.026.900

Volgens bovenstaand overzicht wordt in totaal een bedrag van € 16,0 miljoen aan de saldireserve onttrokken. In het MPG 2025 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 1,7 miljoen (als gevolg van het jaarlijks oprenten van de verliesvoorzieningen).

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€ +5,5 mln.
Stationsdistrict, aanpassen voorziening Stationsdistrict totaal	€ -0,5 mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal	€ -10,4 mln.
Kinderdorp Neerbosch, aanpassen voorziening	€ -3,0 mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€ -1,9 mln.
Positief resultaat planexploitaties	€ +0,1 mln.
Afboeken Strategische grond Energieweg	€ -2,5 mln.
Totaal resultaat MPG 2026	€ -12,7 mln.
Woonwagens Teersdijk, aanpassen voorziening	€ -1,5 mln.
Aanpassing voorziening t+1	€ -1,8 mln.
Totaal	€ -16,0 mln.

Bij de herziening van de grondexploitatie Waalsprong zijn de ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2025 met 3% voor CT-kosten en plankosten en 2,5% voor verwervingen. Verder zijn 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, Veur Lent, Koudenhoek en Hof van Holland. Ten slotte zijn de investeringsprojecten nu uit de grondexploitatie Waalsprong gehaald, te weten Afslag 38, de Dorpensingel en de revitalisering van de Grift Rietgraaf. Vanuit de historie waren deze projecten altijd als onderdeel van de

gebiedsexploitatie Waalsprong opgenomen. Conform de eisen van de BBV moeten investeringsprojecten echter apart geadmistreerd worden. Deze omissie wordt nu gerepareerd.

Bij Stationsdistrict is het deelgebied Merleyn toegevoegd, door vertraging in de deelgebieden Duet, P&R/Visseren en meer inzet voor toetsing en begeleiding nemen de plankosten toe.

Uit de tabel blijkt dat het resultaat van de grondexploitatie Winkelsteeg is verslechterd met € 10,4 mln. Dit is met name het gevolg van het raadsbesluit Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg. In dit raadsbesluit is besloten om voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg Kanaalzone dezelfde systematiek van financiering en toerekening van de gemeentelijke watertaken te hanteren als voor nieuwe grondexploitaties. Dit voorstel heeft tevens geleid tot een vrijval van de investeringen van € 10,5 mln. (dit is verwerkt in de stadbegroting 2026-2029).

Het niet langer doorgaan van woningbouw bij Kinderdorp Neerbosch leidt tot fors minder opbrengsten.

De grootste mutaties bij de overige projecten zijn de neerwaartse bijstelling van de voorziening onderwijshuisvesting, met name door het vervallen van deelplan Hatertseweg 404 en de toevoeging aan de voorziening Nymakwartier door hogere plankosten en een bijstelling van de post bouw- en woonrijpmaken.

Binnen het project Prof. Bellefroidstraat is een tussentijdse winstneming berekend. Als gevolg hiervan kan er circa € 64.000 winst genomen worden.

Eind 2023 is de asfaltcentrale aan de Energieweg 28 aangekocht met een actieve bedrijfsuitvoering. Inmiddels is de bedrijfsvoering gestaakt en zijn de opstallen gesloopt. Op dit moment is de grond onbebouwd en opnieuw gewaardeerd. De waardedaling is afgeboekt.

De planexploitatie Woonwagens Teersdijk is in juli 2025 vastgesteld, ook het instellen van de voorziening is in dit raadsbesluit opgenomen. Daarom wordt dit als beslispunt meegenomen in de stadsrekening 2025 en niet in dit MPG.

Ieder jaar dient de verliesvoorziening van de projecten 'opgerent' te worden. Dit wordt ook geprognosticeerd in de Stadsbegroting als een onttrekking uit de saldireserve. Dit is daarmee niet een verslechtering van het verwachte financiële resultaat.

In de projectenbijlage is nadere informatie opgenomen per project.

Toelichting

In onderstaande tabellen vindt er per onderdeel van het resultaat een nadere toelichting plaats.

Ad a: afgesloten planexploitaties

Afgesloten planexploitaties in 2025	bij eindresultaat	Af eindresultaat
	€	€
	0	
t o t a a l	0	0

Ad b: tussentijdse winstnames

Planexploitatie	Bij eindresultaat	AF Eindresultaat
	€	€
Prof. Bellefroidstraat, GGD	64.000	
t o t a a l	64.000	0

Ad c: aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen

Het onderdeel Grondexploitatie 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 planexploitatie met een nadelig resultaat wordt ten laste van de saldireserve een voorziening getroffen voor het verlies op contante waarde, dus prijspeil 1-1-2026.

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 planexploitatie 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 2025).

bijgestelde resultaten n.a.v. herzieningen	Bij eindresultaat	Af eindresultaat
	€	€
Waalsprong	5.456.800	
Stationsdistrict totaal		448.300
Winkelsteeg/Kanaalzone		10.392.300
Onderwijshuisvesting	1.141.200	
Prof. Bellefroidstraat GGD	143.200	
Nymakwartier		1.964.600
Mercuriuspark	8.800	
Vossenlaan 44		35.100
Kinderdorp Neerbosch		3.043.700
Dorpsstraat 92-118		87.200
Dr. J. Berendsstraat		301.400
Van Rosenburgweg Hippe Kip		30.600
Woonwagens Teersdijk		1.506.100
Theeschenkerij Goffert		80.000
Vlaamsegas TweedeWalstraat		220.800
Particuliere planexploitatie	21.100	485.500
t o t a a l	6.771.100	18.595.600

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

Omschrijving	per 1-1-2025	contante waarde 2%	Toevoeging/ vrijval	Per 31-12-2025
Waal sprong	29.843.900	596.900	-5.456.800	24.984.100
Waal front	10.058.500	201.200		10.259.700
Waal front (handelskade)	3.639.900	45.500		3.685.400
Waal front	4.659.000	68.500	-1.233.100	3.494.500
Stationsdistrict totaal	14.542.700	290.800	448.300	15.281.800
Winkelsteeg/Kanaalzone	1.389.600	27.800	10.392.300	11.809.700
Onderwijshuisvesting	19.971.700	399.400	-1.141.300	19.229.800
Prof. Bellefroidstraat	140.400	2.800	-143.200	0
Nymakwartier	2.756.100	55.100	1.964.600	4.775.900
Mercuriuspark	856.400	17.100	-8.800	864.700
Vossenlaan 44	703.000	14.100	35.100	752.200
Kinderdorp Neerbosch	317.400	6.300	3.043.700	3.367.400
Dorpsstraat 92-118	713.300	14.300	87.100	814.700
Dr. J. Berendsstraat	142.300	2.800	301.400	446.600
Van Rosenburgweg	811.500	16.200	30.700	858.400
Woonwagens Teersdijk			1.506.100	1.506.100
Theeschenkerij Goffert			80.000	80.000
Vlaamse gas			220.800	220.800
TweedeWalstraat				
Particuliere planexploitaties	370.100	7.400	464.400	842.000
t o t a a l	95.777.400	1.766.400	10.591.300	103.273.700

In het onderdeel Grondexploitaties worden de verschillen per project toegelicht.

Ad d: deelnemingen

Geen bijzonderheden.

Ad e: overige

Eind 2023 is de asfaltcentrale aan de Energieweg 28 aangekocht met een actieve bedrijfsuitvoering. Inmiddels is de bedrijfsvoering gestaakt en zijn de opstallen gesloopt. Op dit moment is de grond onbebouwd en opnieuw gewaardeerd. De waardedaling is afgeboekt.

Meerjarig

De verwachte mutaties in de jaren 2025 tot en met 2031 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Positieve resultaten planexploitaties	0	0.1	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstname	0.1						
Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen planexploitaties	-11.8	0	0	0	0	0	0
Deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0
Diversen	-2.5	0	0	0	0	0	0
Ophoging voorziening contante waarde							
Aanpassing voorziening t + 1*	-1.8	-2.0	-1.9	-1.9	-1.5	-1.5	-0.8
Mutatie in jaar	16.0	-1.9	-1.9	-1.9	-1.5	-1.5	-0.8

Bij de ontwikkeling van de saldireserve wordt rekening gehouden met winst uit gemeentelijke planexploitaties en tevens met het jaarlijks moeten 'oprenten' van de verliesvoorziening.

Risico's

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 2026-2029)
Waalsprong	16.2	21.9
Stationsdistrict	15.9	18.8
Waalfront	4.0	2.9
Winkelsteeg Kanaalzone	45.7	50.9
Onderwijshuisvesting	1.5	1.7
Nymakwartier	0.7	0.7
Overige projecten	0.9	4.6
Totaal risico's	84.9	101.6

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is daarmee gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2026-2029, van € 101,6 miljoen naar € 84,9 miljoen.

Ten opzichte van de Stadsbegroting 2026-2029 zijn de risico's van de gebiedsontwikkelingen Waalsprong, Stationsdistrict en Winkelsteeg fors afgenomen. Dit komt voornamelijk omdat de verwachtingen ten aanzien van de grondopbrengsten verbeterd zijn en door de voortgang in de projecten er meer grip / zekerheid is over de civieltechnische kosten. Ook is een aantal risico's nu verwerkt in de grondexploitaties zelf, waarmee het risicoprofiel afneemt.

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

Project	totaal risico	2026	2027	2028	2029	2030	latere jaren
Waalsprong	16.200	-3.500	-5.300	-3.200	5.700	5.900	16.600
Stationsdistrict	15.900	2.500	3.200	3.200	2.200	1.600	3.200
Waalfront	4.000	1.500	1.500	900	100	0	0
Winkelsteeg Kanaalzone	45.700	3.900	4.200	4.600	5.600	3.500	23.900
Onderwijshuisvesting	1.500	400	700	400	0	0	0
Nymakwartier	700	200	100	0	400	0	0
Overige projecten	900	300	300	100	100	0	0
Totaal	84.900	5.300	4.700	6.000	14.100	11.100	43.700

De risico's kunnen deels 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.

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	MPG 2026
<i>Winkelsteeg Kanaalzone</i>	<i>8.200</i>
<i>Stationsdistrict</i>	<i>19.300</i>
Investeringsprojecten	27.500

Risicoparagraaf

Waal sprong

Op de grondexploitatie Waal sprong t.b.v. de **MPG2026** 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 € 38,9 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waal sprong 2026 bedraagt € 25,0 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 13,9 mln. (€ 38,8 - € 25,0 mln.). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **MPG2025** is het risico met € 7,3 mln. afgenomen. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 16,2 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2026:

Op de grondexploitatie Waal sprong t.b.v. de **MPG2026** 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 € 38,9 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waal sprong 2026 bedraagt € 25,0 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 13,9 mln. (€ 38,8 - € 25,0 mln.). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **MPG2025** is het risico met € 7,3 mln. afgenomen. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 16,2 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2026:

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. Maar ook 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 2028), 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.
- De marge op de kostenparameter zorgt voor een positief risico (kans).

Daarnaast zijn er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, hindercirkels, meerkosten archeologie, 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:

- De opgestelde stedenbouwkundige plannen zijn realiseerbaar, maar behoorlijk verdicht en met een hoog aandeel uitgeefbaar gebied. Het risico bestaat, dat het uit te geven gebied van de deelgebieden in de praktijk lager uitvalt dan in de grondexploitatie is opgenomen.
- Er is een positief risico (kans) dat de opbrengsten voor woningbouw hoger uitvallen door de afromingclausule die in de contracten zijn opgenomen.
- Er is een positief risico (kans) dat de opbrengsten voor bedrijventerreinen hoger uitvallen als we op korte termijn een alternatieve energievoorziening kunnen realiseren op locatie.
- Voor een aantal werken zijn we bezig met subsidiemogelijkheden te onderzoeken. Hiervoor is een positief risico (kans) opgenomen.
- De marge op de opbrengstenparameter zorgt voor een negatief risico.

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 afromingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.
- Afronden van het onderzoek naar een alternatieve energievoorziening en een plan van aanpak maken om deze te realiseren.
- Goed overleg voeren met betrokken subsidieverleners om zoveel mogelijk kansen te benutten.

Totaal risico Waalsprong

€ 13,9 miljoen

Stationsdistrict

Voor de risicoanalyse is, net als bij de planexploitatie Waalsprong en Winkelsteeg Kanaalzone een Monte Carlo risico analyse opgesteld. Het totale risicoprofiel bedraagt € 35,2 mln. op eindwaarde, dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Begroting 2026-2029 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 38 mln. op eindwaarde. Dit betekent een kleine daling van het risicoprofiel. Dit wordt verder toegelicht bij de onderstaande top 5 risico's.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

- 1) *(Gelijk)* Centrumzijde; nog steeds het grootste risico ondanks de getekende samenwerkingsovereenkomst (SOK). De SOK zorgt op veel vlakken voor duidelijkheid maar onzekerheid is er nog over de concrete invulling van de zogenaamde 50-50% cofinancieringsafspraken tussen Rijk en Regio ten aanzien van de benodigde investeringen. Dit komt pas in de planfase aan de orde. Deze 50-50% regel betekent o.a. dat de gemeente garant staat voor toekomstige overschrijdingen voor het aandeel van de Regio. Risico's omtrent fiscaliteit, indexatie en kostenoverschrijdingen komen daarmee deels bij de gemeente te liggen, aangezien de bijdrage van de Provincie een vast bedrag is.
- 2) *(Gelijk)* Vertraging project; het project loopt langer door dan 2032.

- 3) *(Gelijk)* Parameters; het project kent op dit moment geen rentelasten maar dit kan in de toekomst veranderen,
- 4) *(Hoger)* Plankosten blijft een substantiële post met een onzekerheidsmarge en soms ook lastig te ramen. Zo zien we dat het stationsgebied op een aantal onderdelen als pilotfunctie functioneert (BLVC, toegankelijkheid, waterretentie). Het gaat vaak om beleidsambities die nu binnen de projecten uitgewerkt worden (en dus bekostigd). Als de pilotstatus niet geïmplementeerd wordt in de bestaande organisatie blijven de kosten drukken op de gebiedsexploitatie.
- 5) *(Lager)* 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, zoals het volgens planning opleveren van woningen.

Wij hanteren hierbij de volgende beheersmaatregelen:

1. BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten overeenkomst voor de planfase 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. Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
4. Plankosten; maatregelen nemen om de plankosten beter te beheersen. Denk hierbij aan verbetering van projectmatig werken (inclusief urenregistratie).
5. 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.

Het totale risicoprofiel wat hoort bij de Monte Carlo simulatie is € 33,5 mln. op prijspeil heden. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 35,2 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 € 15,9 mln. en van de investeringsprojecten bedraagt € 19,3 mln.

Totaal risico Stationsdistrict (planexploitatie € 15,9 mln. en investeringen € 19,3 mln.) € 35,2 miljoen

Waalfront

De GREX Waalfront 2025 kent als eindresultaat een tekort van - € 23,8 miljoen NCW per 1-1-2025 (looptijd tot en met 01-07-2029). De Grex 2026 is nog niet vastgesteld. Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel van Waalfront kent een hoogte van € 4,0 miljoen en is toegenomen t.o.v. de Stadsbegroting 2026-2029.

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 € 4,0 miljoen bevat de beide gemeentelijke bestanddelen.

Fasering

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

Kosten

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

Opbrengsten

- Minder OZB inkomsten door vertraging in uitgifte.

In de GREX 2026 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 2026 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)

€ 4,0 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 € 41,7 mln. (netto contant, 1-1-2026) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%;
- Het risicoprofiel voor de Investerings Winkelsteeg een risicoprofiel bedraagt € 8,2 mln. (eindwaarde, 31-12-2032);
- Om een toelaatting te kunnen maken, is het risicoprofiel van de investeringen omgerekend naar een netto contante waarde (€ 7,1 mln.). In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 48,8 mln. (netto contant, 1-1-2026).

Toelichting Planexploitatie:

In het MPG 2025 betrof het risicoprofiel planexploitatie € 45,6 mln. Voor het MPG 2026 is er ten opzichte van het MPG 2025 sprake van een afname van het risicoprofiel planexploitatie van € 3,9 mln. Deze daling is een combinatie van een aantal factoren:

- Het risico op lagere grondopbrengsten is kleiner geworden doordat ca. de helft van de te verkopen gronden in 2025 is gecontracteerd;
- Doordat er in de grondexploitatie extra plankosten zijn opgenomen, is het risico op extra benodigde plankosten kleiner geworden;
- Het risico op hogere verwervingskosten zorgt juist voor een verhoogd risico, omdat in de praktijk blijkt dat verwervingskosten hoger kunnen uitvallen dan de vooraf gemaakte taxatie heeft uitgewezen. Dit geldt mogelijk nog meer in het geval van schadeloosstellingen
- De problematiek rondom netcongestie zorgt eveneens voor een verhoogd risico. Het risico bestaat uit vertraging of stilstand in de ontwikkeling, wat leidt tot extra plankosten en mogelijk derving van grondwaarde.

De grootste risico's in de planexploitatie betreffen:

- Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
- Hogere verwervingskosten doordat de verwervingswaarde c.q. schadeloosstelling hoger uit valt dan de getaxeerde waarde;
- Vertraging (o.a. door netcongestie) wat leidt tot extra plankosten;
- Financieringskosten (rente)

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 voorwaarden vanuit het Rijk wordt het risico dat mogelijk niet aan de voorwaarden kan worden voldaan lager ingeschat dan vorig jaar. Dat leidt tot een daling van het risicoprofiel van circa € 6,9 mln. van € 15,1 mln. (MPG 2025) naar € 8,2 mln. (eindwaarde 31-12-2032). In de gemeentelijke begroting of risicoprofiel wordt niet expliciet met dit risico rekening gehouden.

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.
- Het is moeilijk om hogere verwervingswaarden te beheersen. Een beheersmaatregel is daarom ook lastig te benoemen. Afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van een te verwerven perceel/pand c.q. te betalen schadeloosstelling, kan er altijd voor worden gekozen om af te zien van de verwerving.
- Tot op heden is de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg voortvarend geweest. Vertraging kan door meerdere oorzaken optreden, waaronder bijvoorbeeld de marktontwikkeling. Op dit moment is netcongestie een belangrijke mogelijke veroorzaker van vertraging. Er worden regelmatig gesprekken gevoerd met de netbeheerder om op de hoogte te blijven van de beschikbare capaciteit op het net. Op basis hiervan wordt verwacht dat er voor de korte termijn voldoende capaciteit op het net beschikbaar is voor de geplande woningen binnen Winkelsteeg. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht van netbewust bouwen. Dit is een ontwerpprincipe waarbij gestreefd wordt naar het beperken van de energievraag. Verder worden de mogelijkheden van het wijkbudget onderzocht. Dit is een principe waarbij we vanuit de netbeheerder een bepaalde capaciteit beschikbaar krijgen op het net. De gemeente krijgt daarbij zelf de keuze hoe zij deze capaciteit verdeeld over het programma. Het financieel effect uit zich bij vertraging, vanwege de relatief lage rentestand, met name in extra plankosten. De bemensing van het project kenmerkt zich wel door een relatief grote flexibele schil, waardoor de inzet wel relatief snel afgeschaald kan worden.
- Door de lange looptijd van de grondexploitatie en aanzienlijk investeringsvolume dient er financiering aangetrokken te worden. Doordat het saldo verbeterd is, de rente relatief laag en de huidige financieringsbehoefte door de reeds ontvangen subsidies ingevuld kan worden zijn de rentekosten in de grondexploitatie relatief laag. Wanneer echter deze elementen wijzigen, kunnen de rentekosten fors toenemen. Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.

Totaal risico Winkelsteeg Kanaalzone (planexploitatie € 45,7 mln. en investeringen € 8,2 mln.) €53,9 mln.

Onderwijshuisvesting

De grondexploitatie Onderwijshuisvesting (G250-G260, F0022-23) bevat een 28-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. Eén en ander conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting.

Deze beoordeling van de risico's geschiedt op het niveau van de totaalexplotatie, dus niet per deellootatie. In toelichtende zin zal - indien van toepassing - locatieduiding (deelgebied) plaats hebben. Uitgangspunt is de gemeentelijke grondexploitatie Onderwijshuisvesting G0250-260, F0022-23 herziening MPG 2026.

In vergelijking met het risicoprofiel zoals dat is gepresenteerd bij vorig MPG 2025 (€ 1,7 mln) is het totale risico nu lager uitgevallen (€ 1,5 mln.). Dit komt onder meer doordat het vervallen van het risico op lagere grondopbrengsten op herontwikkelingslocatie Berg en Dalseweg 295.

Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2026.

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, tijdig overleg stroomaansluiting.

Kosten

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

- Asbest, NGE en archeologie;
- Plankosten door uitgiftevertraging.

Beheersmaatregelen:

- Tijdig asbestonderzoek, onderzoek archeologie/NGE (incl monitoren Rijksregeling NGE);
- Heldere afspraken plankosten bij uitgiftevertraging.

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

Totaal risico Onderwijshuisvesting

€ 1,5 miljoen

Bijlagen

Hoe werkt de grondexploitatie financieel?

De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit een saldo van kosten en opbrengsten (beschouwd vanuit de gemeente). Het saldo van de kosten en de opbrengsten per locatie is het resultaat van een grondexploitatie. Dit saldo kan zowel positief zijn (opbrengsten hoger dan de kosten), alsook negatief zijn (opbrengsten lager dan de kosten).

Tot de kosten van de grondexploitatie kunnen worden gerekend (o.a.) de kosten van verwerving van gronden en eventuele opstallen in het plangebied, de kosten van het ontwerp, de kosten van milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek, de kosten van bodemsanering, ophogen en andere grondwerken, de kosten van aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groenvoorzieningen, de kosten van de aanleg van nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen, de kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat en de kosten van planschade. En aangezien de kosten van de gemeentelijke grondexploitatie vaak vele jaren voor de opbrengsten uitgaan, komen ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer voor rekening van de gemeente.

De inkomsten uit gronduitgifte gelden als de belangrijkste bron van opbrengsten van de grondexploitatie. Andere bronnen van opbrengsten zijn subsidies en bijdragen van derden.

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie is de risicoparagraaf. We weten van te voren al dat de einduitkomst die in de grondexploitatie wordt gepresenteerd nooit de werkelijke einduitkomst zal zijn. Er zijn vele factoren die het eindresultaat kunnen beïnvloeden.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten vanaf 2004 bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. In deze paragraaf die de raad vaststelt, moet het college bij de begroting expliciet aangeven wat het te voeren grondbeleid in het komende jaar zal zijn en tevens legt zij verantwoording af over het gevoerde grondbeleid van het afgelopen begrotingsjaar. In 2016 is een wijziging doorgevoerd in het BBV waardoor de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden' is komen te vervallen. Er wordt een strikter onderscheid gemaakt in gronden die in exploitatie zijn genomen en overige gronden en terreinen.

In het BBV worden eisen gesteld aan de grondexploitaties en de informatie die hierover aan de gemeenteraad moeten worden verstrekt. Het gaat daarbij om het volgende:

- Grondexploitaties 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 grondexploitaties plaatsvinden. Hierover is het volgende opgenomen: "... een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld..." (zogenaamde stellige uitspraak).

Verwachte nadelige financiële resultaten worden door middel van het vormen van een voorziening via de winst- en verliesrekening, op basis van contante waarde ten laste van de saldireserve gebracht. Verwachte positieve resultaten worden genomen bij het afsluiten van de planexploitaties. Tussentijdse winstneming wordt toegepast conform de richtlijn BBV (% gerealiseerde kosten x % gerealiseerde opbrengsten x winstverwachting).

Strategische gronden

Binnen de regels van de BBV zijn er geen strategische gronden meer, dit zijn de zogenaamde 'niet in exploitatie genomen gronden' afgekort NIEGG's. Alle gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van de planexploitatie, worden gezien als grond met een vaste bestemming en worden verantwoord onder de materiële vaste activa.

Trefwoordenregister

Afkortingenlijst

BBV	Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
BV	Besloten vennootschap
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CV	Commanditaire vennootschap
ECB	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.
Eindresultaat	Het verwachte resultaat op eindwaarde, het jaar van afsluiting.
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 - Gemeente Nijmegen](#)

[Nota grondbeleid 2024](#)

[Woondeal regio Arnhem-Nijmegen - Groene Metropoolregio](#)

[Meerjarige prestatieafspraken Nijmegen 2026 – 2030](#)

[Woonagenda 2024-2029](#)

G100 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.

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

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 extern	Woonfront Vossenlaan Nijmegen BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De projectontwikkelaar heeft in maart 2025 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Eind van het jaar was deze nog niet verleend. Hier waren enkele discussiepunten met de ontwikkelaar maar ook de werklust bij bureau BRIKS debet aan. Begin 2026 verwachten we dat de vergunning wordt afgegeven nu alle discussiepunten zijn opgelost.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Na de vertraging van 2,5 jaar door de procedure bij de Raad van State, is afgelopen jaar nog meer vertraging opgelopen door de vertraging in de afgifte van de vergunning. Het resultaat is daarom wederom in negatieve zin bijgesteld. Ook de planning schuift nog verder naar achter.

Scenario's

De koper wil de locatie pas afnemen als er een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt. Dit kan leiden tot nog meer vertraging. Eind van Q1 van 2026 verwachten we hierover duidelijkheid.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Zodra de omgevingsvergunning wordt afgegeven, wordt het besluit gepubliceerd en kunnen belanghebbenden op dit besluit reageren. Indien er geen reacties binnenkomen en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zullen we de belanghebbenden informeren wanneer de locatie wordt overgedragen aan koper.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	3.355.000	3.355.000	Verkopen	3.500.000	3.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	810.000	860.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	460.000	460.000	Huuropbrengsten	423.000	423.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	16.000	16.000			
Totale kosten	4.641.000	4.691.000	Totale opbrengsten	3.923.000	3.923.000
Gerealiseerd tot datum	4.475.000	4.565.000	Gerealiseerd tot datum	423.000	423.000
Gerealiseerd in periode	149.000	90.000	Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	166.000	126.000	Nog te realiseren	3.500.000	3.500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 717.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 767.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 752.169,- 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 € 50.000,- vanwege vertraging van de bouw en oplevering openbare ruimte.

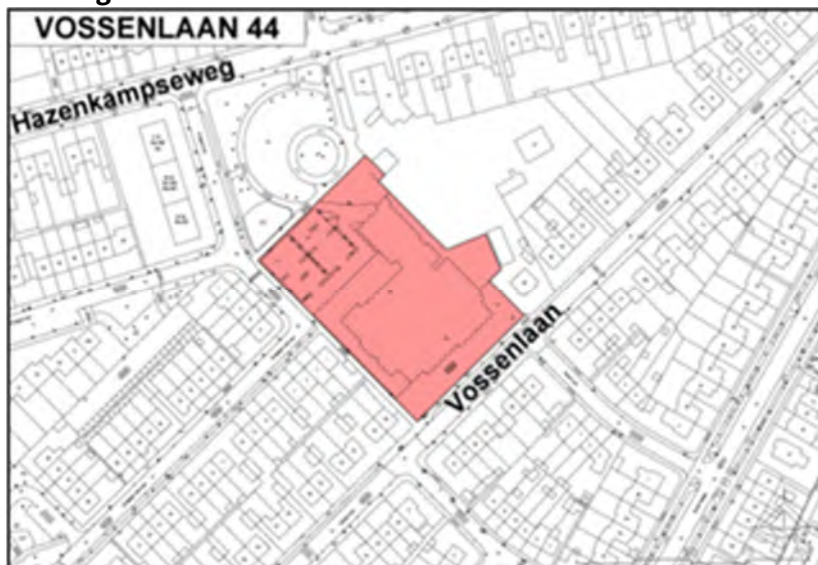
5. Risico(beheersing)

Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is de koper verplicht de grond met gebouwen binnen een maand af te nemen.

6. Besispunten

Geen.

7. Plangebied



G101 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. 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	Oorspronkelijk : Circa 25-50
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	8.069 m2 (minimaal)
Openbare ruimte	3,4 ha
Opp. plangebied	24,6 ha

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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 dat medio 2023 afgerond is en vastgesteld door het college. Belangrijkste opgave uit het ambitiedocument was het toevoegen van 25-50 nieuwe woningen in Kinderdorp.

Bedoeling was om in 2024 een wijziging van het Omgevingsplan in procedure te brengen. Parallel hieraan zouden de plannen stedenbouwkundig uitgewerkt en diverse onderzoeken worden uitgevoerd.

Technische aspecten (digitaal stelsel Omgevingswet) bemoeilijken dit echter: in 2024 zijn nog geen wijzigingen van het Omgevingsplan in behandeling genomen. Bovendien moesten de beoogde ontwikkelingen, wat betreft milieuaspecten, nog geverifieerd worden met daadwerkelijke onderzoeken voordat de plannen juridisch vastgelegd konden worden. Dit kostte meer tijd dan verwacht.

Halverwege 2025 is echter geconstateerd, dat het toevoegen van de in het ambitiedocument voorziene (nieuwe) woningen niet langer logisch is vanwege actuele inzichten. Dit is daarna nader uitgezocht. De raad is hierover geïnformeerd op 24 juni 2025 (aankondiging) en 20 januari 2026 (definitief collegebesluit afzien van woningbouw in Kinderdorp).

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Nu wordt afgezien van woningbouw is integrale wijziging van Omgevingsplan voor dit gebied niet meer nodig. Voor de verplaatsing van de bestaande sporthal zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen (Bopa). Overige, nog resterende, ontwikkelingen zoals omschreven in het ambitiedocument zijn uitvoerbaar binnen de geldende bestemmingen. Het betreft:

- Het beschermingstraject van de cultuurhistorische waarden (zowel nog niet beschermde waardevolle gebouwen als waardevolle gebiedsstructuren*);
- Continueren van de stadslandbouw;
- De Vernieuwingsgolf openbare ruimte**;

- Reeds in gang gezette particuliere ontwikkelingen**;
- Toekomstige ontwikkelingen die wij maatschappelijk van belang vinden en passen binnen de geldende bestemmingen**.

Deze ontwikkelingen worden verder via regulier werk binnen de organisatie opgepakt. Het projectteam en de bijbehorende planexploitatie worden de komende periode afgebouwd.

* Het beschermen van de gebiedsstructuren zal via een periodieke wijziging van het Omgevingsplan worden geregeld.

** Formeel zijn dit geen onderdelen van het Ambitiedocument, maar in de loop van het proces wel als gezamenlijk proces opgepakt. Ze zijn overigens geen onderdeel van de grondexploitatie en zullen als afzonderlijke projecten worden voortgezet.

Scenario's

Doelstelling blijft om verslechtering van het huidige resultaat grex te minimaliseren. De gemeentelijke percelen en opstallen waar woningbouw gepland was, zullen indien mogelijk alsnog worden verkocht. Uitgangspunt daarbij is, dat 'woningbouw' als toekomstig gebruik wordt uitgesloten: eventuele ontwikkelingen zullen beperkt worden door de geldende bestemming. Als verkoop niet mogelijk (of onwenselijk is) zullen de resterende percelen toegevoegd worden aan de voorraad strategische grond.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Medio 2025 en begin 2026 zijn alle huidige bewoners, omliggende bedrijven (via vertegenwoordigers van TPN West) en andere betrokkenen uitgebreid geïnformeerd over de gewijzigde scope van het project.

Vanuit de vernieuwingsgolf openbare ruimte blijft regelmatige afstemming met bewonersvertegenwoordiging ook de komende jaren aan de orde.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	3.047.000	3.047.000	Verkopen	7.038.000	3.059.000
Civiel	2.057.000	1.689.000	Overige (bijdragen / huur)	62.000	57.000
Plankosten incl. VTU	2.239.000	1.766.000			
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	100.000	48.000			
Totale kosten	7.443.000	6.550.000	Totale opbrengsten	7.100.000	3.116.000
Gerealiseerd tot datum	4.960.000	5.169.000	Gerealiseerd tot datum	1.126.000	1.134.000
Gerealiseerd in periode	222.000	210.000	Gerealiseerd in periode	8.000	9.000
Nog te realiseren	2.483.000	1.381.000	Nog te realiseren	5.966.000	1.982.000

Prognose eindresultaat per 01-10-2023 € 344.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 3.435.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 3.237.000,- 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. Het niet langer doorgaan van woningbouw leidt tot fors minder opbrengsten. Maar ook kosten dalen enigszins, omdat voor die locaties geen civieltechnische ingrepen meer nodig zijn (zoals bouw- en woonrijp maken). Daarnaast nemen de

plankosten af omdat het project wordt afgebouwd en er geen wijziging van het Omgevingsplan meer plaatsvindt ten behoeve van de ontwikkelingen die voorzien waren in het Ambitiedocument.

De grondexploitatie zoals die resteert is gebaseerd op de opbrengst van alsnog te verkopen percelen en opstallen zonder dat hiervoor een wijziging van het Omgevingsplan nodig is en afrondende werkzaamheden om het project te kunnen afsluiten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

Toelichting uitgifte cijfers

Nu woningbouw niet meer plaatsvindt zal er nog slechts sprake zijn van gronduitgifte ten behoeve van maatschappelijke en/of agrarische bestemmingen. Hiermee wordt in de loop van 2026 gestart.

5. Risico(beheersing)

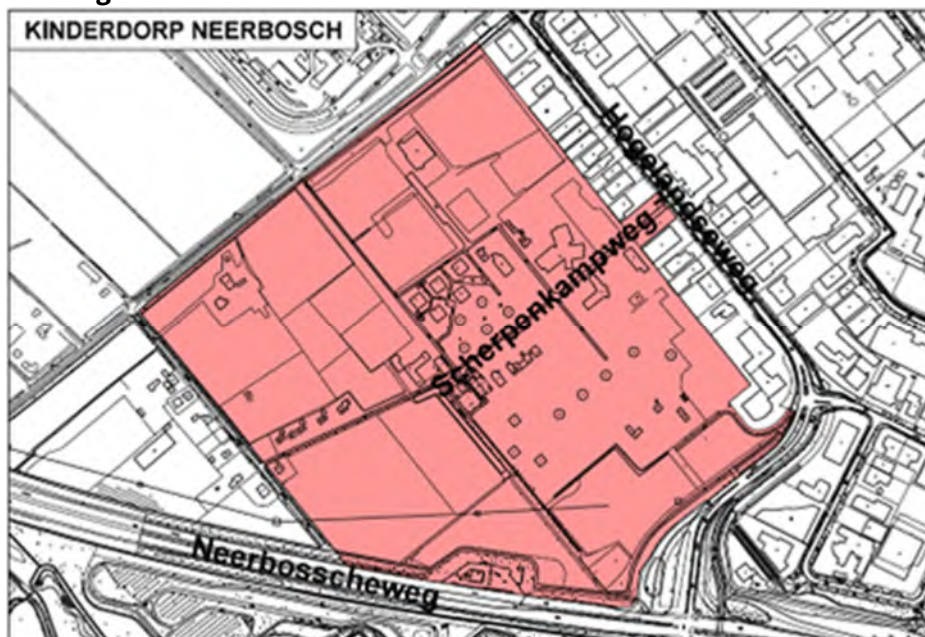
Wijziging van het Omgevingsplan voor het gehele (integrale) gebied Kinderdorp is niet langer nodig. Om tekorten in de grex te minimaliseren zullen gemeentelijke percelen en opstallen waar eerder woningbouw gepland was, zo mogelijk verkocht worden zonder mogelijkheden hier alsnog woningen te realiseren.

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

6. Besispunten

Geen.

7. Plangebied



G102 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 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 12 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	9.500 m2
Ontwikkelaar extern	Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met een loting is de locatie toegekend aan cpo groep Feniks. Zij hebben de optieovereenkomst in 2024 getekend en hebben een ontwerp gemaakt voor een plan voor 10 woningen en gemeenschappelijke voorzieningen. In 2026 wordt de koopovereenkomst getekend en zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend worden. De overdracht zal naar verwachting in 2026/2027 plaatsvinden.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De locatie is gegund aan cpo Feniks die als doelstelling heeft gemeenschappelijk wonen. Dit is een doelstelling in het coalitieakkoord.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De uitgeefbare grond is minder dan in eerste instantie was bedacht (circa 5.500 m2). In overleg met de buurt is een groenstrook toegevoegd aan de openbare ruimte.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Bestemmingsplan was al lange tijd onherroepelijk. De wijk is geïnformeerd over de plannen. Dit heeft geleid tot een kleine aanpassing aan het plangebied.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	887.000	887.000	Verkopen	860.000	860.000
Bouw- & woonrijpmaken	989.000	1.048.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	727.000	777.000	Huuropbrengsten		
Overige			Opbrengst Verkopen	1.044.000	1.044.000
Rente en kostenstijging	28.000	39.000			
Totale kosten	2.631.000	2.751.000	Totale opbrengsten	1.904.000	1.904.000
Gerealiseerd tot datum	1.662.000	1.719.000	Gerealiseerd tot datum	1.048.000	1.048.000
Gerealiseerd in periode	97.000	57.000	Gerealiseerd in periode	4.000	0
Nog te realiseren	969.000	1.032.000	Nog te realiseren	860.000	856.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 727.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 848.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 814.737,- 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

Bijstelling van de kosten Bouw- en woonrijpmaken, een gewijzigde parameter kostenstijging en opname extra plankosten i.v.m. vertraagde ontwikkeling geven per saldo een verslechtering van het resultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Uitgegeven in 2025	Uitgifte in 2026
Woningen	0 stuks	10 stuks

5. Risico(beheersing)

Kosten archeologie/vervuiling grond en opbrengstwaarde grond.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G103 Woonwagens Teersdijk

1. Kerninformatie

Onderzoek van Companen in 2020 wijst uit dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens. Het college heeft n.a.v. dit onderzoek in december 2020 besloten om een quickscan uit te voeren met als doel locaties voor 25 nieuwe standplaatsen te inventariseren. Na deze quickscan naar de mogelijkheden voor nieuwe locaties voor woonwagenstandplaatsen, het inwinnen van reacties en nadere afweging daarover, heeft de raad 20 oktober 2021 besloten om de uitbreiding met 10 plaatsen op bestaande woonwagenlocaties uit te werken en de mogelijke uitbreiding met 15 woonwagenstandplaatsen ter plekke van het bosje bij de woonwagenlocatie Teersdijk te onderzoeken. Tevens heeft de raad een motie aangenomen 'Ruimte voor jongeren op wielen' waarin zij het college verzoekt om het maximaal aantal standplaatsen in te tekenen in het bosje bij de locatie Teersdijk en hierover de raad te rapporteren.

In 2022 is het bestemmingsplan Dukenburg vastgesteld dat de inbreiding van 6 woonwagenstandplaatsen op de locatie Teersdijk mogelijk maakt. Daarnaast is er een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de uitbreiding in het bosje bij de locatie Teersdijk. Naar verwachting gaat het om circa 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 er geen bestemmingsplan wijziging nodig. Het college heeft op 12 april 2022 de toewijzingsregels vastgesteld.

Vaststelling planexploitatie : 18 juni 2025, raadsvoorstel met nummer 34/2025 omvang € 2,9 mln.; resultaat: € 1.584.193,-(nadelig); oplevering 2027.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2028

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	33 woonwagenstandplaatsen
Openbare ruimte	Ca. 0,8 ha
Opp. plangebied	Ca. 1,9 ha
Ontwikkelaar extern	N.v.t. uitgezonderd 11 kavels sociale huur (Woonwaarts)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Afgelopen jaar heeft vooral in het teken gestaan van het zoeken naar mitigerende maatregelen in verband met de aanwezigheid van de das in het gebied. Uit onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkellocaties Teersdijk, Streekweg en Hippe Kip onderdeel uitmaken van het leefgebied van de das. Uit nader onderzoek is gebleken dat de Teersdijk en Streekweg wel ontwikkeld kunnen worden en dat de Hippe Kip locatie foerageergebied voor de das moet blijven. Voor het totale gebied is inmiddels een integraal mitigatieplan gemaakt dat benodigd is voor het verkrijgen van een WNb (Wet Natuurbescherming) vergunning en ingediend. Hierin is opgenomen welke maatregelen nodig zijn om de ontwikkelingen Teersdijk (en Streekweg) mogelijk te maken. Over dit mitigatieplan is consensus met Provincie en stichting Das & Boom. Inmiddels is de WNb onherroepelijk

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De bestemming, van het deel Hippe Kip, is inmiddels Bedrijventerrein, maar deze bestemming is juridisch onuitvoerbaar omdat de Hippe Kip locatie foerageergebied voor de das moet blijven. De Provincie zal om die reden dan ook niet meewerken aan een vergunningsaanvraag voor eventuele ontwikkelingen op de Hippe Kip locatie. Ook is duidelijk geworden dat verwerving van de percelen op de Hippe Kip locatie niet noodzakelijk is om de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen mogelijk te maken.

In oktober 2024 is in overleg met Provincie, adviesbureau Waardenburg Ecology en stichting Das en Boom overeenstemming bereikt over de benodigde mitigerende maatregelen die nodig zijn voor de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen. Deze worden momenteel omgezet in een concreet plan dat de basis vormt voor de provinciale vergunning die nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee kan het proces rondom

de vergunningverlening door Provincie doorgang vinden en dit maakt nu de weg vrij voor doorontwikkeling van de Teersdijk.

Planning was om begin 2025 de WNb aanvraag in te dienen bij de Provincie. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk (zonder bezwaarprocedure). Hierna kan de omgevingsvergunning voor aanleg van de woonwagendstandplaatsen aangevraagd worden (inclusief kapvergunning voor kappen van het bosje). Vervolgens kan, i.v.m. het broedseizoen van vogels, in het najaar van 2025 is het bosje gekapt. In de eerste helft van 2026 wordt de uitvoering voorbereid en kan na het zomerreces het bouw- en woonrijp maken opgestart worden. Naar verwachting kunnen de kavels eind 2026/ begin 2027 oekdaadwerkelijk opgeleverd worden.

Uitgangspunt voor dit project was een kostendekkende exploitatie. Op 21 november 2023 heeft het college ingestemd om de bestaande woonwagendstandplaatsen aan de Teersdijk te verkopen of in erfpacht uit te geven. De opbrengsten hiervan vloeien naar de (nog te openen) GREX voor de nieuwe woonwagendstandplaatsen Teersdijk, waardoor het reeds bestaande tekort voor een deel gedekt kan worden. Inmiddels is de grondexploitatie, 2 juli 2025, vastgesteld.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Bewoners van het woonwagendpark en kandidaat kopers worden regelmatig middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van zaken, meestal als vervolg op het 2-jaarlijks informeren van de raad. Zodra de definitieve kavelprijzen van zowel bestaande als nieuwe kavels zijn vastgesteld zullen zij opnieuw geïnformeerd worden. Op dat moment zal ook meer duidelijkheid gegeven worden over het verdere (verkoop)proces in combinatie met de eerder vastgestelde toewijzingsregels. De verkoop wordt medio 2026 wordt opgestart.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	1.316.800	1.316.800
Bouw- & woonrijpmaken	1.920.000	1.835.100	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	905.800	1.028.100	Huuropbrengsten		
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	75.200	51.900			
Totale kosten	2.901.000	2.915.100	Totale opbrengsten	1.316.800	1.316.800
Gerealiseerd tot datum	319.800	750.800	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	319.800	431.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	2.581.200	2.164.300	Nog te realiseren	1.316.800	1.316.800

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 1.584.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 1.598.000,- nadelig

Toelichting verschillen

Bouw- en woonrijp maken.

- Enkele posten, totaal ca. € 41.000, zijn naar de plankosten zijn verschoven. Er is een extra post voor een waterberging opgenomen ad. € 20.000.

De plankosten zijn geactualiseerd en opgehoogd.

5. Risico(beheersing)

Risico's:

- 1) Mogelijk extra investeringen bodem als resultaat van sonderingsonderzoek.
- 2) Oplopende plankosten door vertraging in planproces
- 3) Door langere looptijd haken eventuele kandidaten af om te kopen;
- 4) Formele besluitvorming woningcorporatie;

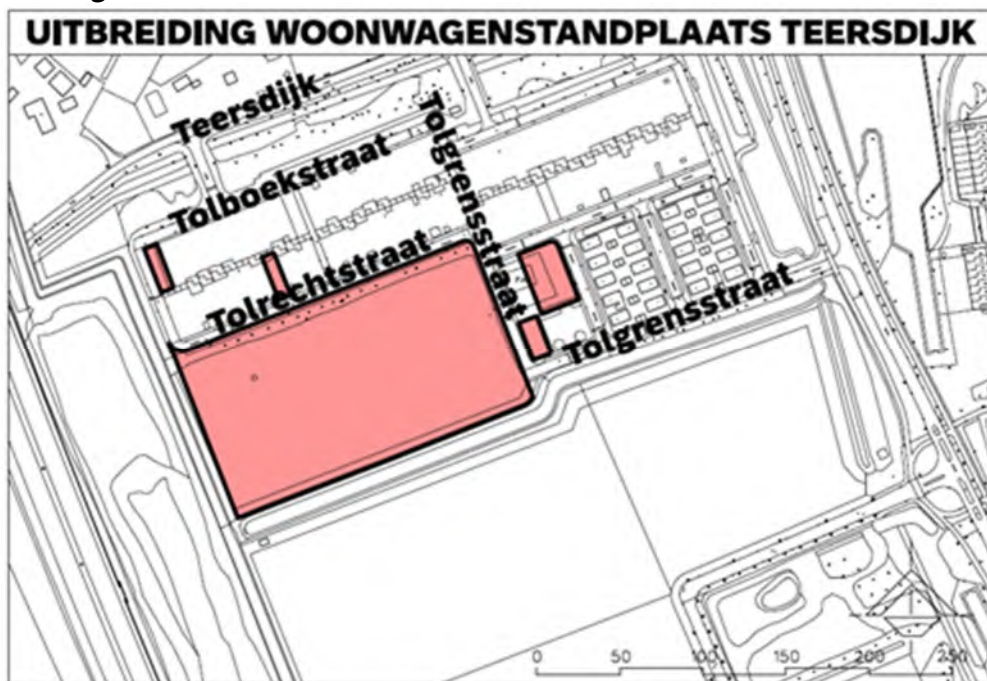
Beheersmaatregelen:

- 1) In voorbereiding van de uitvoering de saneringskosten goed afstemmen zodat de kosten beperkt kunnen blijven.
- 2) De toewijzing/uitgifte dient goed aan te sluiten op de oplevering van de standplaatsen.

6. Besispunten

Geen.

7. Plangebied



G201 Theeschenkerij Goffert

1. Kerninformatie

Sinds 2012 is er een initiatief van buurtbewoners uit de Hazenkamp voor de realisatie van een Theeschenkerij in het Goffertpark. De initiatiefnemers hebben zich verenigd in een stichting die als doel heeft om de Theeschenkerij die tussen 1939 en 1973 al in het park stond, terug te brengen. De stichting wil een kwalitatieve ontmoetingsplek in het Goffertpark die bijdraagt aan de beleving van het park.

De benodigde grond wordt in erfpacht uitgegeven aan de stichting. Met de opbrengst worden de kosten voor de planologische wijziging en de daarvoor benodigde onderzoeken bekostigd.

Grondexploitatie: vastgesteld 11-06-2024, college besluit nr. 4.11, omzet: € 325.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Niet van toepassing
Parkeren	Fiets parkeren op eigen terrein. Bezoekers in openbaar gebied.
Bedrijvigheid	Horeca / theeschenkerij
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	1200 m ²
Ontwikkelaar extern	Stichting Theeschenkerij de Goffert

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Op 11 juni 2024 is er een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de stichting Theeschenkerij de Goffert.

De beoogde locatie is de hoek tussen de Slotemaker de Bruineweg en de Steinweglaan. De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt de afgelopen jaren over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom faciliteert de gemeente sinds het najaar van 2024 het overleg tussen initiatiefnemers en bewoners ondanks dat de verantwoordelijkheid in deze fase primair bij de initiatiefnemers ligt. Uit het in het voorjaar 2025 uitgevoerde archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten zijn te verwachten in het plangebied. Daarmee is de voorbereiding van de BOPA-procedure in 2025 gecontinueerd. Ook is er op 11 november 2025 een informatieavond georganiseerd door de Stichting Theeschenkerij. Deze avond was goed bezocht. Bezoekers konden ter plekke kennis nemen van de plannen, vragen stellen en hun reacties op de plannen achterlaten. Relevante medewerkers waren bij deze avond aanwezig om vragen over beleidsaspecten en procedures te beantwoorden.

In de loop van het jaar zijn twee WOO-verzoeken binnengekomen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Voor de afhandeling van de WOO-verzoeken en het faciliteren van de gesprekken tussen stichting en omwonenden is behoorlijk wat ambtelijke inzet nodig geweest, deels door dezelfde medewerkers die ook verantwoordelijk zijn voor de voorbereiding van de BOPA-procedure. Door de extra ambtelijke inzet die hiervoor benodigd was, zal ook het resultaat onder druk komen te staan. Ook heeft dit gevolgen voor de planning. Naar verwachting zal de uitgebreide omgevingsprocedure in Q1 van 2026 van start kunnen gaan.

Scenario's

Geen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt sinds de start van dit initiatief in 2021 over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom heeft de gemeente in 2024 geregeld overleg gehad met deze bewoners en inmiddels ook het directe overleg tussen bewoners en Stichting Theeschenkerij gefaciliteerd. Ook in 2026 zal de gemeente dit blijven faciliteren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	9.000	Bijdrage ontwikkelaar	0	0
Plankosten incl. VTU	324.000	397.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Verkoopwaarde erfpacht	325.000	325.000
Rente en kostenstijging	1.000	1.000			
Totale kosten	325.000	407.000	Totale opbrengsten	325.000	325.000
Gerealiseerd tot datum	254.000	336.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	254.000	82.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	71.000	71.000	Nog te realiseren	0	325.000

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2025 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per : per 01-01-2026 € 82.000,- nadelig*

Toelichting verschillen

Meer plankosten dan verwacht. Dit komt omdat er voor de afhandeling van de WOO-verzoeken en het faciliteren van de gesprekken tussen stichting en omwonenden, behoorlijk wat ambtelijke inzet nodig geweest. Omdat dit deels bij dezelfde medewerkers lag, die ook verantwoordelijk zijn voor de voorbereiding van de BOPA-procedure, is ook de planning opgeschoven. Ook dit leidt weer tot meer inzet.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 79.995,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

5. Risico(beheersing)

De gemeentelijke kosten van de BOPA-procedure, het opstellen van de erfpachtovereenkomst, overige plankosten en eventuele door de gemeente uit te voeren onderzoeken komen ten laste van de grondexploitatie. Door het uitgeven van de grond in erfpacht aan Stichting Theeschenkerij de Goffert voor de duur van 40 jaar en het innen van een marktconforme erfpachtcanon, sloot de grondexploitatie tot en met vorig MPG kostenneutraal. Door de grote inzet voor WOO-verzoeken en overleggen is er inmiddels een tekort op de grondexploitatie. Doordat op korte termijn de bopa-procedure wordt opgestart, hopen we verder uitlopen van de plankosten te beperken.

Wedstrijden in de Goffert

Bij bepaalde wedstrijden van NEC ontstaat er onrust in het Goffertpark. Ook is eerder gebleken dat het mogelijk is dat een horecagelegenheid hierbij kan functioneren als ontmoetingsplek voor onruststokers. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de Theeschenkerij. Dit is in de overeenkomst vastgelegd in bepalingen over onder andere het sluiten rondom risicowedstrijden en het niet schenken van alcohol tijdens reguliere wedstrijden.

Evenementen in het Goffertpark

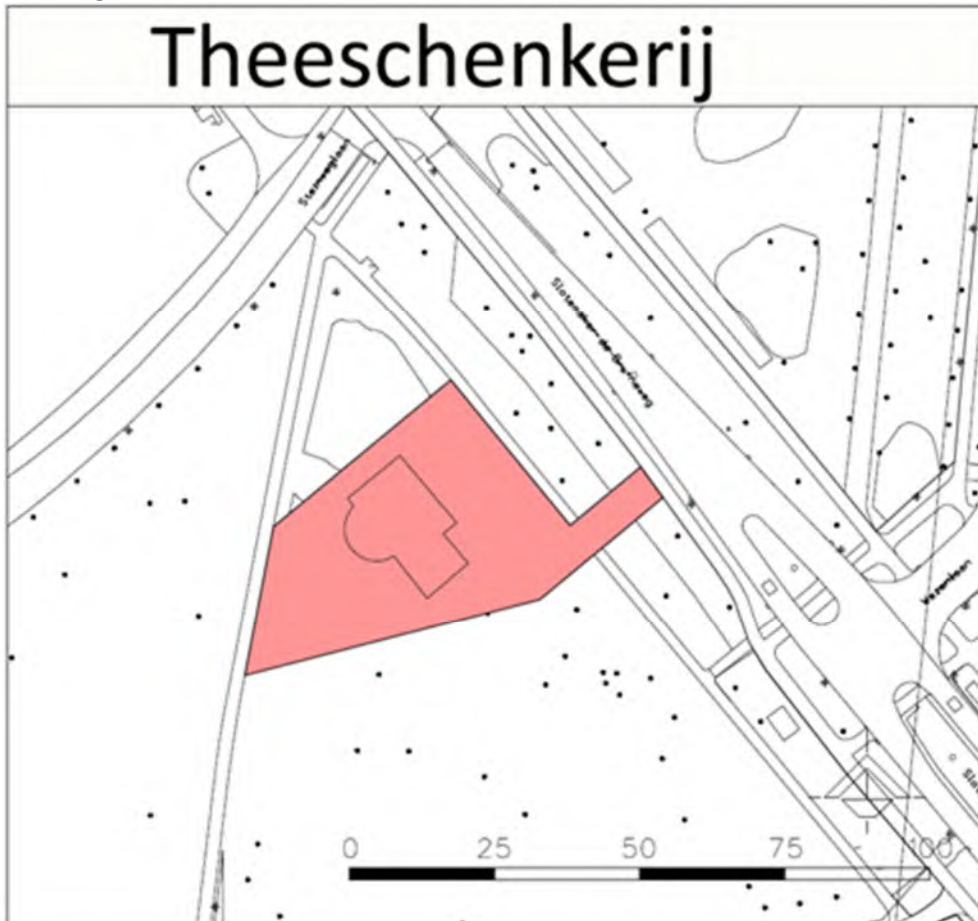
Jaarlijks worden er meerdere (grootschalige) evenementen in het Goffertpark georganiseerd. Met de stichting is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, dat deze evenementen onbelemmerd plaats moeten kunnen vinden. Ook als dit naar het oordeel van de stichting de bedrijfsvoering van de theeschenkerij beperkt. De gemeente is hiervoor geen vergoeding verschuldigd is.

Vanwege de weerstand die bij een deel van de belanghebbenden bestaat, wordt sinds 2024 het overleg tussen de Stichting en de omwonenden gefaciliteerd. Dit laat onverlet dat er meer zienswijzen kunnen worden ingediend dan verwacht bij de uitgebreide BOPA-procedure. De afhandeling daarvan moet zorgvuldig gebeuren en kan gevolgen hebben voor de uitkomst en de doorlooptijd van de BOPA-procedure.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van €79.995,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G250-G299 Onderwijshuisvesting

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat een 28-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 2028

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 413 stuks
Parkeren	Meest op maaiveld; is maatwerk per locatie
Onderwijs	Ca. 28.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 139.000 m2
Ontwikkelaar extern	Diverse schoolbesturen, gemeente en derden

Deze planexploitatie bevat de volgende 13 reeds voltooide en afgesloten deelprojecten:

G761 Celebesstraat 12: Praktijkschool Johannes (Praktijk Onderwijs), **G762** Veldstraat 4: Praktijkschool Zonnegaard (Praktijk Onderwijs), **G763** Geldershofstraat 26: BS Geldershof inclusief Laauwikstraat 3a, **G764** Heijend. weg 235: Hart van Brakkestein: BS Brakkenst. (St. Josephsch), **G766** Kopseweg 7: Klokkenberg, **G767** Zwanenveld 7318: Pr. Mauritschool (Conexus), **G768** Zwanenveld 25e str: Pr. Mauritschool (Conexus), **G771** Hugo de Grootstraat 41: de Buut (Conexus), **G774** Pr Bernhardstraat 12-14: BS Meander (St Pallas), **G779** Heemraadstraat 2: BS Brakkestein, **G780** Groesbeekseweg 146: BS Meander (St. Pallas), **G781** Spechtstraat 4: dep. Aquamarijn, **G784** Symfoniestraat 208: BS De Octaaf (St. Sint Josephscholen).

Deze planexploitatie bevat de volgende 15 lopende/actuele deelprojecten (zonder deelplan Algemeen):

G250 Algemeen, **G251** Marie Curiestraat 9: BS De Kleine Wereld (St. Sint Josephsch), **G252** Berg en Dalseweg 295: Montessoricolle, **G253** Vlierestraat3/Elzenstraat 4: Montessoricollege, **G254** Molukkenstraat 1: BS De Buut (Conexus), **G255** Kregelstraat 8: vm. Flexcollege, **G256** Weezenhf 8102: dep. Pr Claussschool, **G257** Hatertseweg 400: vm. Flexcollege, **G258** Streekweg 21: Maaswaal College (Mondial College), **G259** Fanfarestraat 51-53: BS De Octaaf (St. Sint Josephsch), **G261** Akkerlaan 19: Pontem College (Scholengroep Rijk van Nijmegen), **G262** De Gildekamp 6016: BS Kampus (Conexus), **G264** Limoslaan 21-23: BS De Parel (Conexus), **G265** Cortenaerpad 30-32: BS De Driemaster (St. Sint Josephsch), **F022** Aldenhof 6001: BS Aldenhove (Conexus), **F023** Bisonstraat 3: BS De Hazesprong (St. Sint Josephscholen).

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en), het resultaat en de planning van de projecten

- 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. In 2024 is duidelijk geworden dat deze locatie niet geschikt is voor nieuwbouw van de school (te klein) en een alternatieve locatie voor nieuwbouw van deze school wordt verder uitgewerkt. Voor de combinatie van sportzaal en woningbouw op locatie Marie Curiestraat ligt er een globaal plan;
- 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. Na de grondoverdracht is begin 2024 gestart met de bouw. De woningen zijn begin 2025 opgeleverd. 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. Na enige vertraging heeft de grondoverdracht plaatsgevonden en is in 2025 gestart met de bouw. Oplevering verwacht medio 2026;

- Voor de locatie **Streekweg 21** (voormalige school is gesloopt) zijn er plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). 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 om permanente ateliers op deze locatie mogelijk te maken. De plannen hebben vertraging opgelopen doordat rekening moet worden gehouden met het leefgebied van de dassen in en nabij deze locatie. Ook moeten er aanpassingen gedaan worden in het openbaar gebied (mitigerende maatregelen). De provincie heeft de benodigde natuurvergunning afgegeven voor ontwikkelingen Streekweg en Teersdijk waarbij er geen autodealers naar het gebied komen (Van Rosenburgweg/Hippe Kip) en de ontwikkelingen Streekweg en Teersdijk door kunnen gaan. Na uitvoering mitigerende maatregelen wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie gestart voor de tiny houses. Voor de overige (CPO) woningen worden gesprekken gevoerd met een woningcorporatie om deze in de sociale huur te realiseren;

- Voor de locatie **Berg en Dalseweg 295** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege; is gesloopt) is in 2024 met een ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten voor een bouwplan van 67 woningen ('Kops Kwartier'). Het saneren van niet gesprongen explosieven/munitie is afgerond en heeft meer gekost dan verwacht. De 1^e fase van de grondoverdracht voor 41 te bouwen appartementen heeft eind 2024 plaatsgevonden, de 2^e en 3^e fase volgden halverwege 2025. De bouw van de woningen (met parkeerkelder) is inmiddels goed zichtbaar. Oplevering naar huidige verwachting eind 2026;

- Voor de locatie **Hatertseweg 400** heeft de gemeente in 2024 met Aloysius Stichting een koopovereenkomst gesloten voor verkoop van de locatie met schoolgebouw. Aloysius was tot en met 2024 huurder van het bestaande schoolpand en gaat het gebouw renoveren. Grondoverdracht heeft begin 2025 plaatsgevonden;

- 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. Na de grondoverdracht medio 2024 is gelijk gestart met de bouw van de woningen. Oplevering heeft in 2025 plaatsgevonden;

- De schoollocatie **Fanfarestraat 51-53** is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen en aangekocht door de gemeente. Na sloop van het schoolgebouw is via een openbare verkoopprocedure (tender) in 2023 een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor een nieuwbouwplan van 37 appartementen ('Het Octaaf') waarvan 60% betaalbare woningen. Het bestemmingsplan is in 2024 onherroepelijk geworden waarna kort daarop de grondoverdracht volgde. In 2025 is gestart met de bouw van de appartementen. Oplevering verwacht eind 2026;

- 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. Door deze ontwikkeling zou de locatie vanuit de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht en herontwikkeld met woningbouw. Bekend was dat het schoolbestuur (VO Campus) onderzocht of binnen het bestaande gebouw of met nieuwbouw op deze locatie een flexibele opvang gecreëerd kan worden voor Pontem college. In 2025 zijn deze plannen concreet geworden met het vaststellen door de raad van een investering van € 6,2 mln. (Stadsbegroting 2026) voor realisatie van twee flexibele schoolgebouwen voor nieuwkomeronderwijs (ISK-onderwijs) op onder andere de locatie Hatertseweg 404 (mogelijk met een anterieure overeenkomst). Dit betekent dat de eerder voorziene aankoop en herontwikkeling van deze locatie binnen grondexploitatie Onderwijshuisvesting dit MPG komen te vervallen;

- 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 locatie is in 2024 aangekocht door de gemeente. Via een openbare verkoopprocedure (tender) is de locatie vervolgens aangeboden als CPO locatie. Met één geselecteerde partij is eind 2024 een optieovereenkomst gesloten wat naar verwachting spoedig zal leiden tot een koopovereenkomst met deze CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting;

- De locatie **Akkerlaan 19** (Pontem College) is in 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. De locatie zal op termijn worden herontwikkeld/verkocht ten behoeve van woningbouw, mogelijk als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door het ruimtetekort van BS Hidaya op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidaya elders in Nijmegen, heeft BS Hidaya medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19 en later het gehele gebouw;

- 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. In de 2^e helft van 2024 is dit onderwijs gestopt op deze locatie. In 2025 is een verkoopprocedure gestart wat eind 2025 heeft geleid tot een getekende koopovereenkomst met een ontwikkelaar met een plan voor beschermd wonen met zorg voor ouderen. Levering locatie met opstal naar verwachting in 2026.

De volgende 4 locaties zijn nieuw dit MPG en zijn met een apart raadsbesluit in september 2025 aan de grondexploitatie Onderwijshuisvesting toegevoegd::

- De **locatie Cortenaerpad 30-32** (BS De Driemaster) is in 2025 aangekocht. Herontwikkeling wordt onderzocht waarbij de kosten zoveel mogelijk moeten worden terugverdiend. Desondanks kent dit deelproject een tekort. Het terugverdienen van kosten dan wel het beperken van het tekort lukt het best met woningen (bij voorkeur in het bestaande schoolgebouw);

- De locatie **Limoslaan 21-23** (Basisschool De Parel) is in 2025 aangekocht. De mogelijkheden voor een ander gebruik van dit pand worden onderzocht;

- De schoollocatie **Aldenhof 6001** (BS Aldenhove) is in beeld voor een nieuw te bouwen schoolgebouw voor Conexus omdat de schoollocaties Lankforst 2348 (Nutsschool) en Meijhorst 2958 (BS De Meijboom) worden opgeheven. Op termijn zal hiervoor een anterieure overeenkomst worden gesloten;

- De schoollocatie **Bisonstraat 3** (BS De Hazesprong) is in beeld voor een verbouwing van het schoolgebouw van Stichting St Josephscholen omdat de schoollocatie Dingostraat 71 wordt opgeheven. Op termijn zal hiervoor een anterieure overeenkomst worden gesloten.

De scope van het (de) project(en)

De scope van de lopende deelplanexploitaties binnen Onderwijshuisvesting is gewijzigd door het vervallen van schoollocatie Hatertseweg 404 én het toevoegen van vier nieuwe schoollocaties Cortenaerpad 30-32, Limoslaan 21-23, Aldenhof 6001 en Bisonstraat 3. Zie verder de hiervoor beschreven ontwikkelingen in het laatste jaar voor deze schoollocaties.

Oók komend jaar worden enkele nieuwe schoollocaties verwacht die de scope en het planresultaat van het project gaan wijzigen. Na uitwerking en doorrekening van de nieuwe locaties zal de raad hierover nader worden geïnformeerd.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In 2025 zijn er bewonersbijeenkomsten geweest in Dukenburg voor de locaties Weezenhof 8102 (CPO), Gildekamp 6016 (Kampus) én voor toekomstige ontwikkelingen van enkele schoollocaties in Dukenburg. Oók zijn omwonenden van de Marie Curiestraat geïnformeerd over de gewijzigde plannen voor deze locatie. Met de Stadsnomaden, die tijdelijk zijn neergestreken op locatie Streekweg, is besproken dat uitgekeken moet worden naar een andere locatie of een andere vorm, in verband met de verder ontwikkeling van de locatie Streekweg. Ook is er een bewonersbijeenkomst geweest in Bottendaal over de locatie Cortenaerpad 30-32.



22 nieuwe woningen Elzenstraat

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	41.325.000	38.571.000	Verkopen	41.917.000	41.485.000
Bouw- & woonrijpmaken	15.768.000	15.576.000	Bijdrage ontwikkelaar	447.000	681.000
Plankosten incl. VTU	8.971.000	10.372.000	Huuropbrengsten	4.138.000	4.287.000
Overige	161.000	161.000	Overige	1.429.000	1.287.000
Afdracht t.b.v. maatwerk	1.100.000	1.100.000	Bijdrage gemeente	7.353.000	6.836.000
Bijdrage Kwakkenberg	6.000.000	6.000.000			
Rente en kostenstijging	3.152.000	3.202.000			
Totale kosten	76.477.000	74.982.000	Totale opbrengsten	55.284.000	54.576.000
Gerealiseerd tot datum	64.078.000	69.055.000	Gerealiseerd tot datum	35.047.000	42.852.000
Gerealiseerd in periode	2.011.000	4.977.000	Gerealiseerd in periode	6.963.000	7.805.000
Nog te realiseren	12.399.000	5.927.000	Nog te realiseren	20.237.000	11.724.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 21.193.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 20.406.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 19.230.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Per saldo is het nadelige planresultaat € 0,8 mln. minder nadelig geworden. Dit effect wordt voor een belangrijk deel toegeschreven aan het vervallen van deelplan Hatertseweg 404.

De totale kosten zijn bijna € 1,5 mln. lager geworden.

De post Verwervingen is bijna € 3 mln. afgenomen door het saldo van het niet meer hoeven aankopen van Hatersteweg 404 (€ -4,5 mln.) en de nieuw toegevoegde en verworven schoollocaties Cortenaerpad 30-32 en Limoslaan 21-23 (samen € 1,5 mln.). De post Bouw- en woonrijpmaken is met bijna € 0,2 mln. toegenomen door het saldo van vervallen kosten Hatertseweg 404, noodzakelijke bijstellingen Marie Curiestraat en Streekweg 61

kosten van de vier nieuw toegevoegde locaties. De post Plankosten is met € 1,4 mln. toegenomen door het saldo van vervallen plankosten Haterteweg 404, extra plankosten één jaar langere looptijd (deelplan Algemeen), bijstellingen plankosten Marie Curiestraat en Streekweg én plankosten van de vier nieuw toegevoegde locaties.

De totale opbrengsten zijn € 0,7 mln. lager geworden.

De post Verkopen is met € 0,4 mln. afgenomen door het saldo van met name het vervallen van opbrengsten Hatertseweg 404 (€ -2,7 mln.), hogere opbrengst Gildekamp 6016 én grondverkopen van twee nieuw toegevoegde locaties. De post Bijdrage ontwikkelaar is € 0,2 mln. hoger geworden door met name twee nieuwe anterieure locaties. De post Huuropbrengsten is ruim € 0,1 mln. hoger geworden door diverse mutaties. De post Bijdragen gemeente is met € 0,5 mln. afgenomen door met name actualisatie NGE-suppletie Bergendalseweg.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2025 cfm MPG 2025	UITGEGEVEN in 2025	Programma 2026 cfm MPG 2026
Grondverkoop M Curiestr (sportzaal)	2.300 m ²	0 m ²	2.300 m ²
Grondverkoop tbv won Elzenstr	22 won	22 won	0
Grondverkoop (tbv won Bergendwg 400)	27 won	27 won	0
Grondverkoop tbv school Hatertseweg 400	14.037 m ²	14.037 m ²	0
Grondverkoop tbv won Weezenhof 8102	0 won	0 won	13 won
Grondverkoop Gildekamp 6016	0 m ²	0 m ²	4.205 m ²

5. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's: haalbaarheid herontwikkeling diverse locaties (incl nieuw te verwachten locaties), planologische procedures, prijsstijgingen, bodem, programma & beleid, stikstof, stroomaansluiting, etc.
Beheersmaatregelen: Heldere communicatie extern/omgeving, duidelijke (beleids)afspraken, tijdig locatie- en bodemonderzoek, marktontwikkelingen volgen, afzet- en verhuurmogelijkheden monitoren, etc.

6. Beslispunten

Geen.



68 nieuwe woningen Berg en Dalseweg 295



37 nieuwe woningen Fanfarestraat 51-53

7. Plangebied



G300-G399 Waalsprong

1. Kerninformatie

De Grondexploitatie Waalsprong omvat de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Waalsprong bestaand uit woningbouwgebieden, bedrijventerrein, voorzieningen, water, natuur (G300 t/m G318) en investeringsprojecten (X301, X302, X316).

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

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2025	Prognose
Woningbouw	st	12.722	10.424	368	2.298
Bedrijven	m ²	377.000	103.000	0	274.000
Kantoren	m ²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m ²	19.000	13.000	0	6.000
Bijzondere bebouwing	m ²	116.000	95.000	1.000	21.000

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen

In de Waalsprong is in 2025 grond voor 368 kavels uit gegeven. In de jaarschijf 2025 van de grondexploitatie Waalsprong 2025 was het aantal kavels geraamd op 230. Het verschil zit met name in een eerdere fasering van Hof van Holland en Koudenhoek. 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. Ook duren procedures langer dan gewenst. 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, te vergunnen, voor te bereiden en/of te bouwen. Dit was al merkbaar in 2024 en is in 2025 niet anders uitgekapt. Verder is er door een recente uitspraak over interne saldering stikstof nog steeds veel onzekerheid over het effect op lopende en nog op te starten projecten. Ook andere aspecten kunnen leiden tot het bijstellen van plannen: netcongestie, leveringsproblemen bouwmaterialen, onverwachte vondsten explosieven, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.

In 2025 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Vossenspels-Noord, Studentenhuisvesting Spoorstraat, Koudenhoek Noord en Hof van Holland. Voor Veur Lent en Hoge Bongerd zijn uitgebreide participatiebijekomsten met bewoners van omgeving en stad georganiseerd. Voor diverse ontwikkelingen heeft de raad in 2025 ingestemd met diverse BOPA's (o.a. woningbouw Hoge Bongerd en in Zuiderveld Oost). Ook zijn in 2025 Bopa's voorbereid voor nieuwe ontwikkelingen (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2026 circa 239 kavels worden afgezet, omdat de verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar 2027. De eerder genoemde projectrisico's zijn feitelijk nog steeds van toepassing. Het is lastig in te schatten of de markt dan meer in rust zal zijn. In 2027 ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Vanaf 2028 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen. De verwachting is dat de woningbouw in de Waalsprong in 2030 is afgerond.

Naast woningbouw zijn de plannen verder uitgewerkt voor infrastructuur (Dorpensingel, Griftdijk en Afslag 38) en hebben we scenario's verkend voor een duurzaam bedrijventerrein de Grift. Inzet van wind- en zonne-energie bieden kansen voor een off-grid uitvoering van deze bedrijvenlocatie.

Gebieden in realisatie

We realiseren de Waalsprong vanuit een werkstructuur van gebiedsontwikkeling. Maar zoals eerder is aangegeven, de planontwikkeling in de Waalsprong is geworden tot een inbreidingsopgave in plaats van een uitbreidingsopgave. Veel plangebieden zijn afgerond en is de openbare ruimte overgedragen aan de discipline Stadsbeheer. De resterende planontwikkelingen worden hieronder in het kort belicht.

In **Laauwik** wordt het laatste ontwikkelveld bebouwd met 10 kleine appartementen voor zorgpersoneel uit deze regio en twee grote eengezinswoningen met 8 kamers voor opvang van zorg- en/of hulpbehoevende jongeren. Verder wordt een tennisclub naar Koudenhoek verplaatst.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een particuliere kavel (uitgifte 2026) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027/2028).

In de Waaijer (**Plassengebied**) 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. Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Voor 35 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Landschappelijk wonen**) is in 2024 met een tender een ontwikkelaar gecontracteerd. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 15 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. In 2024 hebben we ook via een tender een ontwikkelaar geselecteerd voor 30 waterwoningen in de Oosterhoutse Plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (**Plassengebied**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het plangebied **Zuiderveld-West**, uitgezonderd de realisatie van 10 vrijstaande woningen op particuliere kavels, is voltooid. De uitgifte van die 10 kavels vindt in 2026 (met mogelijkheid een uitloop naar 2027) plaats.

Het plangebied **Stelt Oost** bevindt zich in een afrondende fase. De 33 projectmatige woningen worden in het voorjaar 2026 opgeleverd. De 3 woningen op particuliere kavels zijn of gaan in 2026 in aanbouw.

Ook **Stelt Zuid** is grotendeels afgerond. Alleen het meest zuidwestelijke gedeelte van dit deelgebied (plateau Stelt Zuid) moet nog bebouwd worden. Voor deze locatie wordt een plan ontwikkeld voor maximaal 80 appartementen. Naar verwachting zal de start daarvan in het voorjaar 2027 plaatsvinden.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. De uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is grotendeels afgerond, dat geldt ook voor de deelplannen 1, 3, 4, 5, 6 en 10. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van deelplan 8 is gestart. Twee appartementengebouwen zijn in 2025 opgeleverd (van Talis en Portaal) en in 2026 zal de bouw van het derde appartementengebouw starten (eveneens Talis). Ook zal de tender voor een kantoorontwikkeling van 5.000 m² plus enkele appartementen starten. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier is 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. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was bij de afronding van de tender in 2020 al in de exploitatie verwerkt. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouw kavels in de dijkzone is in deelplan 7 de bouw van de eerste woningen gestart. De percelen van deelplan 5 en 8 worden in 2026 in verkoop gebracht.

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 (circa 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen gereed en start de bouw van de drie deelprojecten (Van Wonen, BPD en Talis) in 2026. Voor Koudenhoek Noord zijn twee bestemmingsplannen gemaakt. Beide plannen zijn inmiddels onherroepelijk. De bouw van het nieuwe tenniscomplex is gestart. Ook de bouw van het complex voor korfbal zal in 2026 starten.

Voor **Vossenpels Noord** is in het voorjaar van 2025 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het afgelopen jaar is het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte verder uitgewerkt. In een bijeenkomst en klankbordgroepoverleggen zijn bewoners en omwonenden hierover geïnformeerd. Verder lopen nog steeds de saneringen in het plangebied als het gaat om niet gesprongen explosieven en bodemvervuilingen. De bodemverontreinigingen zijn hardnekkig als gevolg van het tuindersverleden op deze locatie. Genoemde werkzaamheden worden in 2026 afgerond. De voorbereiding voor het bouwrijp maken zijn in volle gang. Via nieuwsbrieven worden belanghebbenden op de hoogte gehouden van de voortgang en de werkzaamheden.

Voor **Zuiderveld-Oost** zijn voor de eerste fase, circa 235 woningen en een basisschool, in 2025 een planologische BOPA-procedure succesvol afgerond. Deze fase wordt in 2026 bouwrijp gemaakt. Parallel daaraan worden door diverse opstalontwikkelaars onder begeleiding van het gemeentelijk projectteam de woningbouwplannen uitgewerkt. Start bouw vindt plaats in het voorjaar 2027.

Voor de tweede fase van dit deelgebied, circa 185 woningen, wordt een BOPA voorbereid. Onvoorziene omstandigheden daargelaten, zal de betreffende BOPA in 2026 aan de raad voor het verkrijgen van een zgn. 'bindend advies' worden voorgelegd. Deze beoogde planontwikkeling, en dus ook de daarvoor op te stellen BOPA, zal gecombineerd worden met de woningbouwontwikkeling op het huidige bedrijfsterein Strydhagen aan de Stationsweg. De huidige eigenaar heeft al enige tijd geleden aangegeven zijn bedrijfsactiviteiten op die locatie te willen beëindigen en tot zelfrealisatie woningbouw te willen overgaan. Het woningbouwprogramma van deze ontwikkeling voorziet in circa 130 woningen en sluit aan op de uitgangspunten van de Woondeal. De onderhandelingen om te komen tot een anterieure overeenkomst zijn al in 2024 opgestart en worden in 2026 afgerond. In voorgaande MPG's is deze planontwikkeling eerder gememoreerd.

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Ook is voor dit plan een herstelbesluit genomen. Er lopen nog 6 beroepen bij de RvS. 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. Niet alle gronden zijn in eigendom bij de gemeente. We zijn met alle grondeigenaren en bezwaarmakers in gesprek om tot minnelijke overeenstemming te komen. In verband met netcongestie is voor de Grift in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor een off-grid scenario. Met de inzet van wind- en zonne-energie lijken hiervoor mogelijkheden. We hebben dit in 2025 verder uitgewerkt en gaan een samenwerkingsovereenkomst aan met Windcoöperatie Nijmegen. Voor de Grift is een realisatiestrategie opgezet. In de voorbereiding van gronduitgifte starten we in 2026 op diverse locatie met archeologisch onderzoek.

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. Nijmegen en Overbetuwe hebben samen een realisatiestrategie voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 verkend. Dit heeft in 2025 nog niet geleid tot een samenwerkingsovereenkomst. Nijmegen zal alle verkeersmaatregelen op haar grondgebied uitvoeren en Overbetuwe gaat dit doen voor de maatregelen op hun grondgebied. Voor aanpassing van het viaduct over de A15 lijkt Overbetuwe het initiatief te

pakken omdat dit viaduct op haar grondgebied ligt. Dit viaduct kan pas worden gerealiseerd na gereedkomen van de verbreding A15 (2030). Knelpunt was de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. In oktober 2024 heeft de RvS haar goedkeuring gegeven aan dit project. 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 van de Grift gerealiseerd en zijn 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord 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 zijn er op de locatie **Ressen** ook plannen voor een tankstation en een restaurant. 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. De realisatie van dit park is eind 2025 gestart. Voor het tankstation en het restaurant wordt nog gekeken naar de effecten op de verkeerssituatie i.c.m. de Dorpensingel. Omdat we een goed beeld willen krijgen bij het functioneren van de locatie Ressen en of er daadwerkelijk een tankstation moet komen is opdracht gegeven aan een extern bureau om kansen en beperkingen aan te geven. Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de **Hoeksehofstraat**. Het betreft de realisatie van 57 zorgunits op het perceel van een boerderij. Het bestemmingsplan is onherroepelijk; de initiatiefnemer heeft in 2025 aangegeven problemen te hebben met de realisatie van het complex. We zijn met deze partij in gesprek.

Binnen de deexploitatie **Groot Infra** zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritsingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deexploitatie is ook een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. De **Spoorstraat** valt ook binnen het exploitatiegebied Groot Infra. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst met SSH& gesloten. In 2025 is voor dit project een voorlopig ontwerp afgerond. Met dit project worden 531 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot met een park tussen Citadellecollege en brandweerkazerne om zodoende het leef- en verblijfsklimaat te kunnen verbeteren. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadellecollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan. In 2025 is een BOPA voorbereid; de raad wordt gevraagd daar in 2026 een besluit over te nemen.

Tot vorig jaar viel ook het project **Dorpensingel** in dit project, maar hiervoor is nu conform de BBV-regels een investeringsproject geopend. 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 laatste gronden om de Dorpensingel te kunnen aanleggen zijn in 2025 verworven. Daarmee hoefde de onteigeningsprocedure niet te worden doorgezet in een gerechtelijke procedure. We verwachten in 2026 een start te kunnen maken met de realisatie van het Vossenhol (Lingewaard) en de Dorpensingel. De voorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet. We zijn hiervoor wel afhankelijk van de planning voor de werkzaamheden door de nutspartijen.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deexploitaties **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; in 2024 en 2025 hebben we een uitgebreide bewonersparticipatie georganiseerd. We hebben in 2024 eveneens de mogelijkheden onderzocht voor de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële

ruimten in de plint bij **Hoge Bongerd**. Tevens heeft deze marktanalyse aangetoond dat er kansen zijn voor voorzieningen op **Veur Lent**. Dit alles resulteert in een Programma van Eisen (PVE). Dit PVE vormt de basis voor de ontwerpogave. In 2025 is voor het ontwerp van het park een bureau geselecteerd die ons helpt bij het verder uitwerken van het parkidee voor Veur Lent. In 2026 wordt dit proces afgerond en starten we eind 2026 voor realisatie een BOPA op.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	316.332.000	314.761.000	Woningbouw	711.058.000	726.082.000
Bouw- & woonrijpmaken	502.656.000	495.611.000	Niet-woningbouw	126.820.000	128.889.000
Plankosten	255.662.000	260.092.000	Overige opbrengsten	418.985.000	406.779.000
Overige	14.284.000	14.284.000	Opbrengstenstijging	16.372.000	15.880.000
Rente en kostenstijging	220.157.000	222.154.000			
Totale kosten	1.309.091.000	1.306.902.000	Totale opbrengsten	1.273.235.000	1.277.630.000
Gerealiseerd tot datum	1.148.247.000	1.169.737.000	Gerealiseerd tot datum	968.614.000	989.772.000
Gerealiseerd in periode	196.280.000	21.490.000	Gerealiseerd in periode	215.183.000	21.158.000
Nog te realiseren	160.370.000	137.166.000	Nog te realiseren	304.622.000	287.859.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 29.273.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2026	€ 24.984.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2025	€ 29.844.000,-	nadelig
Vershil in NCW	€ 4.860.000,-	voordelig

Voor deze grondexploitatie zijn de standaard parameters voor langlopende exploitaties van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 25,0 mln. als voorziening opgenomen. Dit is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Vorig jaar in de **MPG 2025** was dit bedrag vastgesteld op € 29,8 mln. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW naar 01-01-2026 wordt dit € 30,4 mln.

In deze **MPG 2026** wordt voor dit project een bedrag van € 25,0 mln. als voorziening opgenomen (zie bovenstaand staatje). Dit is dus een verbetering t.o.v. de MPG 2025 met € 5,4 mln (verschil tussen een verlies van € 25,0 mln. en € 30,4 mln.).

Toelichting verschillen

Hieronder de belangrijkste verschillen t.o.v. de **MPG2025**.

- *Parameters en fasering*

De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks vastgesteld o.b.v. externe adviesrapporten. De rentevoet blijft net als vorig jaar op 0% staan. De opbrengstenparameter is voor 2026 verhoogd van 2% naar 3% en is de eerste paar jaren ook hoger dan eerder werd aangenomen. Dit heeft een positieve invloed op het resultaat. De kostenparameter is voor 2026 verhoogd van 2% naar 3,5% en in de twee jaren daarna ook hoger dan eerder werd aangenomen. Dit heeft een negatieve invloed op het resultaat. 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 1-1-2025 naar 1-1-2026) en de betaalde rente over 2025 een effect gehad. Bij de grondexploitatie van de MPG 2026 behorende parameters leveren per saldo een nadeel op van € 3,1 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 2025 met 3% voor CT-kosten en plankosten en 2,5% voor verwervingen. 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, Hof van Holland en geluidschermen langs het spoor. Ook de plankosten zijn in alle deelplannen geactualiseerd en geïndexeerd ook zijn de nieuwe uurtarieven verwerkt. Daarnaast zijn de verwervingskosten geactualiseerd voor met name de Grift en de Spoorstraat. worden nu conform de BBV een aantal investeringsprojecten apart geregistreerd zoals bijv. de Dorpensingel. Daarom zijn deze onderdelen uit de grondexploitatie gehaald. Die betekent een groot voordeel voor de grondexploitatie maar een even groot nadeel voor de investeringsprojecten (deze zijn **niet** opgenomen in bovengenoemde resultaten). Op totaalniveau leiden deze wijzigingen tot een toename in de kosten en dus een voordeel van € 24,2 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 is ook een aantal woningbouwprogramma's geactualiseerd. Verder zijn er succesvolle tenders afgerond in de deelplannen de Stelt en Zuiderveld. Ten slotte is de aftrek voor betaald parkeren verplaatst van Overige opbrengsten naar Woningbouw. Per saldo levert dit een voordeel op t.o.v. de vorige MPG van circa € 15,0 mln.

Voor Niet-woningbouw zijn de prijzen voor zover van toepassing geïndexeerd met de opbrengstenparameters van 2025. 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 € 2,1 mln.

Voor de post Overige opbrengsten is in diverse deelplannen wijzigingen voorgedaan. Daarnaast wordt er in deze MPG een splitsing gemaakt tussen grondexploitaties en investeringsprojecten. Daartoe is de dekking voor de investeringsprojecten uit de grondexploitatie gehaald. Ten slotte is de aftrek voor betaald parkeren verplaatst van Overige opbrengsten naar Woningbouw. Per saldo levert dit een voordeel op van € 4,9 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

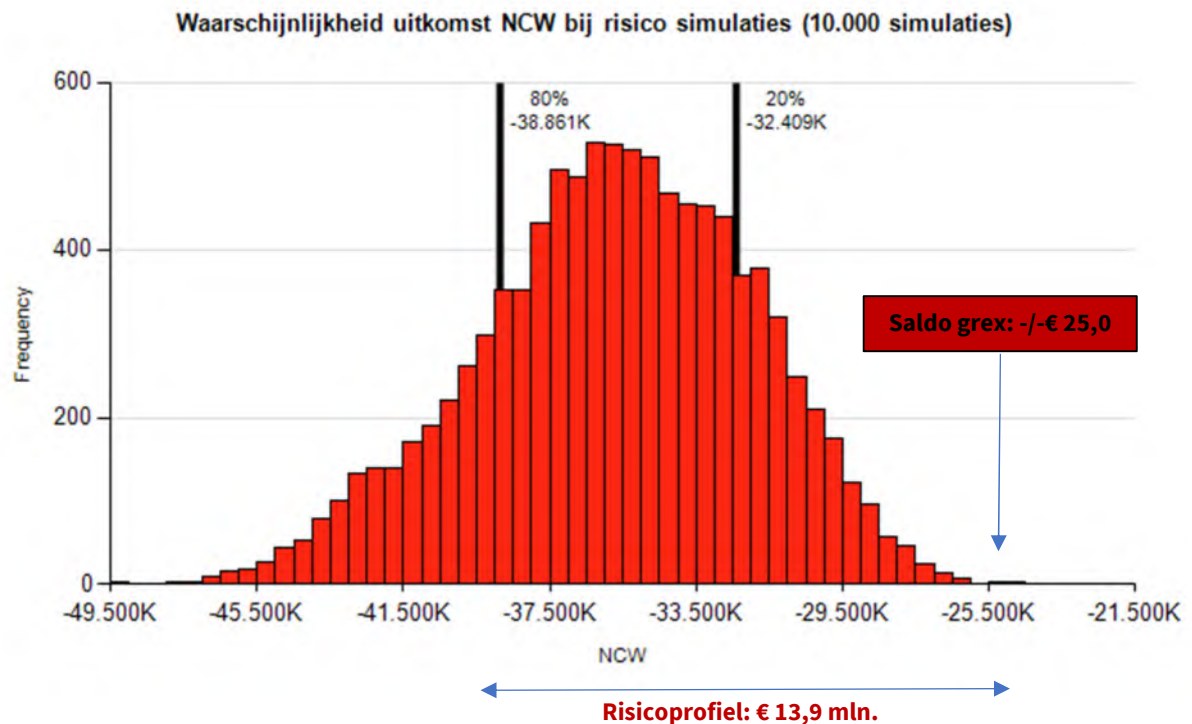
	Programma 2025 cfm MPG 2025	UITGEGEVEN in 2025	Programma 2026 cfm MPG 2026
Woningbouw			
Aantal (waarvan sociaal)	230 (63)	368 (193)	239 (32)
Niet-woningbouw (m²)			
Bedrijven	0	0	0
Kantoren	0	0	0
Winkels/Horeca	0	0	0
Bijzondere voorzieningen	11.494	1.206	13.647

5. Risico(beheersing)

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de **MPG2026** 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 € 38,9 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2026 bedraagt € 25,0 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 13,9 mln (€ 38,8 - € 25,0 mln.). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **MPG2025** is het risico met € 7,3 mln. afgenomen. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 16,2 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2026:

- Afzetbaarheid kavels en bestaande panden in tempo en opbrengst: langere looptijd en/of lagere opbrengst.
- Bij de planuitwerking lijkt de verhouding uitgeefbaar/niet uitgeefbaar ongunstiger dan aangenomen.
- Mogelijk hogere kosten dan wel lagere opbrengsten i.v.m. netcongestie, stikstof, geluid, saneringen en planschade.



6. Beslispunten

1. Bij de Stadsbegroting 2027-2030 voor te stellen het krediet Afslag 38(X000302) met een bedrag van €5.500.000 op te hogen voor de wijzigingen in dit MPG van de investeringsprojecten binnen de gebiedsexploitatie Waalsprong.
2. Bij de Stadsbegroting 2027-2030 voor te stellen het krediet Dorpensingel (X000316) met een bedrag van €2.900.000 op te hogen voor de wijzigingen in dit MPG van de investeringsprojecten binnen de gebiedsexploitatie Waalsprong.

7. Plangebied



G400-G499 Winkelsteeg Kanaalzone

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 Grondexploitatie, Investerings 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 er met de ontwikkeling gestreefd naar de realisatie van meer dan 6.000 woningen en 300.000 m² bvo aan bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. Een substantieel deel van dit programma wordt gerealiseerd met de gemeentelijke grondexploitatie, die in dit MPG is opgenomen. Het overige deel van het programma kan door middel van initiatieven van derden (faciliterend grondbeleid) tot ontwikkeling komen, waaronder de ontwikkeling van de voormalig Lincoln-Smitweld locatie waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.

In dit MPG 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:

- Grondexploitatie: De gemeentelijke ontwikkeling, waarbij de gemeente haar gronden of te verwerven gronden tot ontwikkeling brengt;
- Investerings: Investerings in (bovenwijkse) publieke ingrepen die niet (volledig) in een grondexploitatie 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 hiervoor betaald.

Grondexploitatie vastgesteld: Oorspronkelijk vastgesteld 24 november 2021; resultaat € 0.

Raadsbesluit afgelopen jaar: 'Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg' 17 december 2025.

Afsluiting grondexploitatie: 31 december 2042

2. Projectgegevens

Programma grondexploitatie	
Woningen	Ca. 3.697 woningen + Ca. 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 1.438 gebouwde parkeerplaatsen en deels eigen terrein
Bedrijvigheid	Ca. 238.811 m ² bvo (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte	Ca. 16,9 ha
Opp. plangebied	Ca. 46,7 ha

In onderstaande tabel is een specificatie weergegeven van het te realiseren vastgoedprogramma zoals dit in de gemeentelijke grondexploitatie is opgenomen. Het woningbouwprogramma is ten opzichte van het MPG 2025 toegenomen met 295 woningen. Dit is het gevolg van de uitkomst van twee tenders en uitontwikkeling van plannen, waarbij meer (relatief) kleinere en betaalbare woningen worden gerealiseerd. Het niet-woningbouwprogramma is marginaal (3.159 m² bvo) afgenomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in het

programma is uitgegaan van het minimale programma opgenomen in de overeenkomsten en daarmee de totale omvang van het programma binnen deze contracten nog kan toenemen.

Programma Grondexploitatie - MPG 2026 GREX	Deelgebied 1 Stationsomgeving		Deelgebied 2 Kanaalknoop		Deelgebied 3 Levensader		Deelgebied 4 Kanaalfront		Deelgebied 5 Stedelijk landgoed		TOTAAL	%	MPG 2025	Verschil		
Woningbouw *	1.231		1.774		230				462		3.697	100%	3.402	295		
Sociale huur	612	50%	311	18%	95	41%			83	18%	1.101	30%	1.046	55		
Middelidue huur	274	22%	324	18%	-	0%					598	16%	523	75		
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	202	16%	458	26%	123	53%					783	21%	703	80		
Dure koop	143	12%	681	38%	12	5%			379	82%	1.215	33%	1.130	85		
Niet woningbouw	93.660		61.445		22.401		23.182		11.123		211.811	m² bvo	214.970	m² bvo	-3.159	m² bvo
Smart Industry	56.386										56.386	m ² bvo	60.729	m ² bvo	-4.343	m ² bvo
Light Industry			43.496		15.729		4.637				63.862	m ² bvo	63.862	m ² bvo	-1	m ² bvo
Stadsdistributie			2.883		849		18.545				22.277	m ² bvo	22.277	m ² bvo	0	m ² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	7.904		10.835		1.858				4.090		24.687	m ² bvo	22.752	m ² bvo	1.935	m ² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709										6.709	m ² bvo	6.709	m ² bvo	0	m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.661		4.231		3.965				7.033		37.890	m ² bvo	38.641	m ² bvo	-751	m ² bvo

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

In onderstaande tabel is een specificatie weergegeven van het te realiseren vastgoedprogramma van de gebiedsexploitatie, waarbij naast het programma van de gemeentelijke grondexploitatie ook het mogelijke programma uit de gesloten anterieure overeenkomsten is weergegeven. Op dit moment betreft dit alleen de anterieure overeenkomst met Borghese-Amvest t.a.v. de ontwikkeling van het voormalig Lincoln-Smitweld terrein in deelgebied 2 Kanaalknoop. Hierin zijn ten opzichte van vorig jaar geen wijzigingen doorgevoerd.

Programma Gebiedsexploitatie - MPG 2026 (GREX + FACILITEREND)	Deelgebied 1 Stationsomgeving		Deelgebied 2 Kanaalknoop		Deelgebied 3 Levensader		Deelgebied 4 Kanaalfront		Deelgebied 5 Stedelijk landgoed		TOTAAL	%	MPG 2025	Verschil		
Woningbouw *	1.231		3.904		230				462		5.827	100%	5.532	295		
Sociale huur	612	50%	951	24%	95	41%			83	18%	1.741	30%	1.686	55		
Middelidue huur	274	22%	644	16%	-	0%					918	16%	843	75		
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	202	16%	878	22%	123	53%					1.203	21%	1.123	80		
Dure koop	143	12%	1.431	37%	12	5%			379	82%	1.965	34%	1.880	85		
Niet woningbouw	93.660		88.445		22.401		23.182		11.123		238.811	m² bvo	241.970	m² bvo	-3.159	m² bvo
Smart Industry	56.386										56.386	m ² bvo	60.729	m ² bvo	-4.343	m ² bvo
Light Industry			56.996		15.729		4.637				77.362	m ² bvo	77.362	m ² bvo	-1	m ² bvo
Stadsdistributie			10.883		849		18.545				30.277	m ² bvo	30.277	m ² bvo	0	m ² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	7.904		15.335		1.858				4.090		29.187	m ² bvo	27.252	m ² bvo	1.935	m ² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709										6.709	m ² bvo	6.709	m ² bvo	0	m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.661		5.231		3.965				7.033		38.890	m ² bvo	39.641	m ² bvo	-751	m ² bvo

De komende jaren worden naar verwachting voor andere locaties ook anterieure overeenkomsten met te realiseren vastgoedprogramma gesloten.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen

Bestemmingsplannen:

- In 2024 is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Stationsomgeving Goffert. Dit heeft geleid tot een herstelbesluit door de raad vastgesteld in januari 2025. Dit heeft geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan.
- In 2023 is het bestemmingsplan Kanaalknoop-Noord door de raad vastgesteld. Hier is vervolgens door twee partijen beroep tegen ingesteld, wat begin 2025 door de Raad van State ongegrond is verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Verplaatsing hindergevende activiteiten: Om woningbouw in een groot deel van Winkelsteeg daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een deel van de (transport)activiteiten van een bedrijf gestaakt te worden. Met dit bedrijf zijn gesprekken gevoerd en deze hebben in 2025 geleid tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst. Deze afspraken zijn verwerkt in de voorliggende MPG 2026.

Netcongestie: Als gevolg van netcongestie is er naar verwachting voorlopig geen netwerkcapaciteit voor het aansluiten van bedrijvigheid (3 x 80A) of andere niet-woningbouw functies. Dit betekent dat op basis van de huidige stand van zaken er naar verwachting tot 2030 geen solitaire ontwikkelingen voor bedrijvigheid of andere niet-woningbouw functies mogelijk is. Voor het nieuw te realiseren Sportcentrum is wel al een aansluiting beschikbaar. Vooralsnog is de verwachting dat voor de ontwikkeling van woningbouw voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar is, waarbij we met Liander ook werken aan netbuste nieuwbouw concepten.

Grondexploitatie

Raadsbesluit 'Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg': In december 2025 heeft de raad conform besloten om voor de Gebiedsontwikkeling Winkelsteeg-Kanaalzone dezelfde systematiek van financiering en toerekening van de gemeentelijke watertaken te hanteren als voor nieuwe grondexploitaties (in lijn met het raadsbesluit van 18 december 2024). Dit besluit is reeds verwerkt in de stadsbegroting 2026 door € 10,5 mln. in mindering te brengen bij de investeringen, en in de gebiedsexploitatie MPG 2026 nu ook verwerkt door dezelfde € 10,5 mln. aan kosten op te nemen in grondexploitatie.

Tenders gronduitgifte: In 2024 zijn twee grote tenders gestart met zogenaamde 'concurrentiegerichte dialogen'. Met deze aanbestedingsvorm is de gemeente actief met de markt in gesprek om tot een voor de gemeente en de markt meest passende uitvraag en inschrijving te komen. Eén tender betreft een groot deel van de ontwikkeling rondom station Goffert en beslaat circa 600 woningen, short-stay appartementen, commerciële functies en een parkeergarage. De andere tender betreft het noordelijk deel van Kanaalknoop-Zuid en bestaat uit maximaal 650 woningen en minimaal 8.000 m² bvo commerciële functies. In 2025 zijn deze tenders afgerond en zijn afspraken bekrachtigd in de gesloten koopovereenkomsten. De uitkomsten van deze tenders zijn verwerkt in de grondexploitatie MPG 2026.

Overige gronduitgifte:

- Met de vier woningcorporaties zijn in 2025 de plannen verder uitgewerkt voor de realisatie van circa 340 sociale huurwoningen ten zuiden van station Goffert. In 2025 zijn met twee woningcorporaties koopovereenkomsten gesloten. Hiermee zijn 137 sociale woningen gecontracteerd. In 2026 wordt gestart met de bouw van deze woningen. Komend jaar sluiten we naar verwachting met de twee andere woningbouwcorporaties een koopovereenkomst.
- De gemeente heeft de gesprekken met een partij over verkoop van grond in Kanaalknoop-Zuid ten behoeve van een grootschalig woon-zorg concept met goed gevolg kunnen afronden en de gemaakte afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Begin 2026 wordt gestart met de bouw.

Bouwrijp maken: In 2025 is in Kanaalknoop, Stationsomgeving Goffert en op de locatie voor het nieuwe zwembad-sporthal bouwrijp gemaakt. Dit maakt het mogelijk dat er in 2026 gestart kan worden met de realisatie van het zwembad-sporthal, en met woningen in de Stationsomgeving Goffert en de Kanaalknoop.

Investerings

Start infrastructurele werkzaamheden: In 2024 is gestart met de grootschalige infrastructurele aanpassingen binnen Winkelsteeg. In 2025 zijn het Nelson Mandelaplein en de Neerbosscheweg verder aangepast, zijn de rijbanen van de Graafseweg samengevoegd en is een gedeelte van de Nieuwe Dukenburgseweg gerealiseerd. In 2025 zijn tevens een viertal onderdoorgangen voor langzaam verkeer gerealiseerd. In 2026 wordt het OV-plein gerealiseerd en worden de Nieuwe Dukenburgseweg, de Boekweitweg en de vier onderdoorgangen opgeleverd.

Subsidies: Nijmegen ontvangt als gedeeltelijke dekking van haar bovenplanse investeringen subsidies via verschillende Rijksregelingen. In 2025 is een wijzigingsverzoek voor het gebiedsbudget goedgekeurd, waarmee deze middelen nog steeds beschikbaar zijn voor Winkelsteeg. Ook is de "WoMo (Woningbouw en Mobiliteit)-aanvraag" voor Kanaalzone Zuid goedgekeurd. Deze aanvraag heeft geleid tot een beschikking gebiedsbudget Woningbouw en Mobiliteit en tot een toezegging voor een beschikking SPUK Woningbouw en Mobiliteit. In 2026 zal afstemming met het Rijk plaatsvinden over op welke wijze dit ingezet kan worden. Mogelijk dat dit in 2026 nog tot extra dekking leidt binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg.

Faciliterend grondbeleid

Anterieure overeenkomst Kanaalknoop Noord: Eind 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Borghese-Amvest als eigenaren van de voormalig Lincoln Smitweld-locatie. Daarmee is voor hen de mogelijkheid ontstaan om circa 2.400 woningen en circa 30.000 m² niet-woningbouw functies te realiseren. De

partijen werken op dit moment de plannen verder uit en er worden voorbereidende activiteiten uitgevoerd waarna dit mogelijk in 2026 zal leiden tot de eerste omgevingsvergunningen en mogelijk start bouw.

Overige faciliterende ontwikkelingen: Op dit moment worden met een aantal partijen verkennende gesprekken gevoerd om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Klimaat en biodiversiteit

In lijn met ambities van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg ontwikkelen we Winkelsteeg klimaatbestendig en biodivers. Het afgelopen jaar zijn er voor de deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid waterhuishoudkundige plannen opgesteld. In deze plannen wordt een peilenplan en ruimtes voor de berging van hemelwater uitgewerkt en vastgelegd. Dit heeft tot doel dat er geen wateroverlast kan ontstaan bij piekbuien en dat in de zomer het beschikbare hemelwater wordt vastgehouden. De eerste omgevingsvergunningen voor gebouwen die passen binnen deze plannen zijn verleend.

Daarnaast is bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid een verdere uitwerking gemaakt van de invulling van het groen. Hierbij is gekozen voor grotendeels inheemse soorten en een afwisseling tussen kruiden/gras, planten, heesters en bomen. Inmiddels wordt er als onderdeel van de groenstructuur nieuw groen aangeplant en worden faunapassages gerealiseerd.

In het ontwerp is verder rekening gehouden met voedsel, verblijfplaatsen en verbindingen voor de dieren binnen het gebied en de aansluiting van het groen op de hoofdstructuur. De structuren en soortkeuzes dragen bij aan de versterking van de stadsbiodiversiteit in en rond Winkelsteeg. Voor het groenblauwe raamwerk is ter hoogte van de Huzenseweg en Tarweweg een start gemaakt met het maken van een ontwerp voor de verbinding tussen het Goffertpark en Park Winkelsteeg.

Verder is er in 2025 een groot insectenhotel geplaatst in park Winkelsteeg.

Participatie en afstemming stakeholders

Ook in 2025 is met de omgeving gecommuniceerd en geparticipeerd. Zo zijn bijvoorbeeld door middel van nieuwsbrieven, gesprekken, informatie op de website en informatieve bijeenkomsten voor bedrijven, omwonenden en overige belangstellende(n) op meerdere manieren informatie over de ontwikkeling gedeeld. Ook is er met diverse stakeholders en belangenorganisaties (onder andere IVN, Zelfregiecentrum Nijmegen en de fietsersbond) in het gebied één-op-één afstemming geweest.

Er zijn diverse bijeenkomsten over de hoofdinfrastructuur gehouden. In april 2025 is er een participatiebijeenkomst geweest die ging over de groenstrook van de fietsstraat die naast het Bastion hotel en appartementencomplex komt, dit op de plek van de oude Neerboscheweg. Vervolgens is hiervoor een ontwerp gemaakt. De realisatie volgt in 2026. Tevens is de gemeente in gesprek met omwonenden om de veiligheid van fietspad Heideparkseweg te verbeteren.

In mei 2025 organiseerden we de Dag van Winkelsteeg een groot opgezet informatiemoment voor bedrijven, omwonenden, toekomstige bewoners en overige belangstellenden. Er is informatie opgehaald bij ruim 400 bezoekers. De dag werd georganiseerd op de Novitech Campus en de ontwikkelende partners in het gebied waren aanwezig om de plannen te delen. Ook over relevante thema's als groen, mobiliteit, ontmoeten en archeologie werd informatie gedeeld en opgehaald. De reacties van de aanwezigen waren zo enthousiast dat is besloten om in 2026 een tweede editie te organiseren. Verder is de "Gluren bij Winkelsteeg"-toren ingezet voor diverse activiteiten om geïnteresseerden ter plaatse te informeren over de Gebiedsontwikkeling. Tot slot waren we, samen met ontwikkelende partijen in Winkelsteeg, in oktober aanwezig bij het WoonEvent voor het geven van informatie en het ophalen van reacties bij de brede doelgroep van bezoekers en met name woningzoekenden.

Communicatie

Er zijn in 2025 elf nieuwsbrieven uitgegeven met actuele informatie over de Gebiedsontwikkeling en terugkoppelingen van bijeenkomsten. Op dit moment kent de nieuwsbrief Winkelsteeg circa 3.000 abonnees, een verdubbeling ten opzichte van vorig jaar. Mede door de aandacht die we besteden aan social media stijgt dit aantal nog steeds. Ook is er informatie over de ontwikkeling te vinden op mijnwijkplan, de gemeentelijke website en de website van Winkelsteeg. Deze website in de nieuwe huisstijl van Winkelsteeg kende het afgelopen jaar gemiddeld ruim 4.000 bezoekers per maand met een piek in mei van ruim 7.500 bezoekers.

Ook is er een actieve en informerende BouwApp (Heijmans - Winkelsteeg hoofdinfrastructuur Nijmegen) met ca. 10.000 volgers, waar specifieke informatie te vinden is over het infraproject en waarop bouwactiviteiten worden aangekondigd. Dit is met name gericht op proactief communiceren van omleidingen en mogelijke hinder. Om specifieke adressen (bijvoorbeeld van direct aanwonenden) nog directer te kunnen informeren over impactvolle werkzaamheden, worden huis aan huis brieven gestuurd.

Met de komst van visuele aandacht in het gebied met behulp van gebied signing, bouwhekdoeken en informatieborden bij projecten kleurde het gebied steeds meer Winkelsteeg.

Branding en placemaking

Met initiatieven voor tijdelijke invulling is de branding van het gebied in 2025 verder zichtbaar gemaakt:

- Rondom Park Winkelsteeg is de aanbesteding van de voormalige kleedkamers S.V. Hatert en de oude boerderij Voor Anker gegund en afgerond.
 - o De voormalige kleedkamers zijn volledig verbouwd en er zijn inmiddels zeven initiatieven gehuisvest.
 - o Voor Anker is gegund aan stichting Elyssio die, na het verkrijgen van de omgevingsvergunning en verbouwing, zal starten met een cultureel podium.
- Als onderdeel van de tender Kanaalknoop Zuid is het gebruik van de voormalige kantine van SV Hatert gegund aan de betreffende ontwikkelaar (DUUX) om ter ondersteuning van de ontwikkeling van deze locatie activiteiten te gaan organiseren.
- Rondom de Nieuwe Dukenburgseweg worden circa zeven atelier containers geplaatst als kleine culturele broedplaats. Daarnaast wordt aangestuurd op een "grotere" culturele broedplaats in het gebied.

Bereikbaarheid en overlast

In 2025 zijn de rijbanen van de Graafseweg samengevoegd, zijn het Nelson Mandelaplein en Neerbosscheweg definitief heringericht, zijn een tweetal onderdoorgangen "ingereden" en is een deel van de Nieuwe Dukenburgseweg heringericht. De werkzaamheden hebben de nodige impact gehad op het verkeer (zowel gemotoriseerd alsmede langzaam verkeer), beperkte beschikbare rijbanen en (nachtelijke) wegafsluitingen. De overlast is tijdens de afsluitingen en de periode van omzetting vooral merkbaar voor de doorstroming van doorgaand- en bestemmingsverkeer. Er is blijvende aandacht voor communicatie over de werkzaamheden. Tevens is de bereikbaarheid van bedrijven aan de Nieuwe Dukenburgseweg gegarandeerd door aandacht voor fasering en omleidingsroutes.

De werkzaamheden zijn zo optimaal en efficiënt mogelijk gepland en uitgevoerd om overlast zo veel mogelijk te beperken. Daarbij is o.a. de keuze gemaakt dat de belemmerende maatregelen worden uitgevoerd in de avonden en de weekenden om de overlast zo beperkt mogelijk te houden.

De vier te realiseren onderdoorgangen voor langzaam verkeer worden op afgeschermden bouwterreinen gemaakt, die vrij liggen van het verkeer. Hierdoor ervaart het verkeer hiervan geen hinder. De twee onderdoorgangen onder de Nieuwe Dukenburgseweg zijn in 2025 ingereden, waarbij de weg was afgesloten. Voor het inrijden van één van de onderdoorgangen was een tribune georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. De onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Graafseweg wordt gebouwd dichtbij woongebouwen. De bewoners kunnen

daardoor overlast ervaren. Daarom werkt het projectteam nauw samen met gebouwbeheerders, -eigenaren en betreffende VvE om de direct aanwonenden te voorzien van informatie en de overlast te beperken waar mogelijk.

De ruimte in Winkelsteeg is beperkt en er gaat veel gebouwd worden in korte tijd, dat maakt dat plannings en activiteiten goed op elkaar afgestemd moeten worden. Om dit alles goed te regisseren en af te stemmen, zijn er diverse (interne en externe) overleggen. Daarbij zijn diverse disciplines met kennis van de uitvoering betrokken.

4. Financiën

Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel is de samenvatting van de gebiedsexploitatie Winkelsteeg conform het MPG 2026 weergegeven. Tevens is ter vergelijking de samenvatting van de gebiedsexploitatie uit het MPG 2025 weergegeven.

GEBIEDSEXPLOITATIE WINKELSTEEG MPG 2026	KOSTEN (Eindwaarde)	OPBRENGSTEN (Eindwaarde)	SALDO (Eindwaarde)
Grondexploitatie	€ 235.500.000	€ 219.000.000	€ -16.500.000
Investerings (MVA)	€ 103.010.000	€ 41.990.000	€ -61.020.000
Faciliterend grondbeleid	€ 8.000.000	€ 8.000.000	€ -
TOTAAL	€ 346.510.000	€ 268.990.000	€ -77.520.000

GEBIEDSEXPLOITATIE WINKELSTEEG MPG 2025	KOSTEN (Eindwaarde)	OPBRENGSTEN (Eindwaarde)	SALDO (Eindwaarde)
Grondexploitatie	€ 206.900.000	€ 204.900.000	€ -2.000.000
Investerings (MVA)	€ 113.510.000	€ 41.980.000	€ -71.530.000
Faciliterend grondbeleid	€ 8.000.000	€ 8.000.000	€ -
TOTAAL	€ 328.410.000	€ 254.880.000	€ -73.530.000

GEBIEDSEXPLOITATIE WINKELSTEEG Verschil	KOSTEN (Eindwaarde)	OPBRENGSTEN (Eindwaarde)	SALDO (Eindwaarde)
Grondexploitatie	€ 28.600.000	€ 14.100.000	€ -14.500.000
Investerings (MVA)	€ -10.500.000	€ 10.000	€ 10.510.000
Faciliterend grondbeleid	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 18.100.000	€ 14.110.000	€ -3.990.000

Uit bovenstaande tabellen komt naar voren dat het saldo van de grondexploitatie is verslechterd doordat de totale kosten meer zijn gestegen dan de totale opbrengsten. De toename van de kosten wordt grotendeels veroorzaakt door de uitwerking van het raadsbesluit "Financiering en toerekening van de gemeentelijke watertaken Winkelsteeg" waardoor in de grondexploitatie €10,5 mln. aan kosten is toegevoegd. Hierdoor zijn ook de civiele kosten toegenomen. Tevens zijn de civiele kosten, waaronder Archeologie, toegenomen als gevolg van het actualiseren van de civiele ramingen en nadere uitwerking van de ontwerpen. Daarnaast zijn de taxaties van nog te verwerven gronden/gebouwen geactualiseerd waardoor de verwervingskosten-schadeloosstellingen zijn gestegen. Ook zijn er extra plankosten opgenomen om de benodigde voorbereidings- en begeleidingskosten voor de totale Gebiedsontwikkeling Winkelsteeg de komende jaren te kunnen dekken. De totale opbrengsten zijn toegenomen doordat de in 2025 gesloten koopovereenkomsten en daarmee de vastgelegde grondprijfsafspraken zijn verwerkt. Daarnaast is er sprake van lagere rentekosten als gevolg van een lagere rente en is er een subsidie voor verwerving ingerekend.

Voor de investeringen geldt dat er sprake is van een verbetering van het resultaat van €10,5 mln. als gevolg van het eerder genoemde raadsbesluit 'Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg'.

Ook zijn de rijksbijdragen voor het gebiedsbudget en de WBI-casus geactualiseerd en is rekening gehouden met een mogelijke correctie op de subsidie, dit alles met een neutraal effect.

Daarnaast geldt voor het onderdeel Faciliterend grondbeleid dat er geen wijzigingen zijn.

In onderstaande paragrafen wordt verder ingegaan op de verschillende onderdelen.

Grondexploitatie

In onderstaande tabel is de grondexploitatie MPG 2026 weergegeven, naast de grondexploitatie MPG 2025.

Grondexploitatie Winkelsteeg in MPG 2026

Projectkosten	MPG 2026	MPG 2025	Projectopbrengsten	MPG 2026	MPG 2025
Verwervingen	€ 99.300.000	€ 93.000.000	Grondopbrengsten	€ 185.300.000	€ 172.200.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 64.200.000	€ 49.800.000	Bijdrage Rijk	€ 13.000.000	€ 9.200.000
Plankosten	€ 42.600.000	€ 35.800.000	Bijdrage overig	€ 700.000	€ 600.000
Afdracht subsidie woningcorporaties NDW 21	€ 6.000.000	€ 6.000.000	Opbrengstenstijging	€ 20.000.000	€ 22.800.000
Rente en kostenstijging	€ 23.500.000	€ 22.300.000			
Totale kosten	€ 235.600.000	€ 206.900.000	Totale opbrengsten	€ 219.000.000	€ 204.800.000
			Saldo Eindwaarde 2042	€ -16.500.000	€ -2.100.000
			Saldo NCW 2026	€ -11.800.000	€ -1.500.000
Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 65.000.000	€ 55.200.000	Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 17.600.000	€ 9.500.000
Gerealiseerd in periode	€ 9.800.000	€ 35.500.000	Gerealiseerd in periode	€ 8.100.000	€ 7.300.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 1.500.000,- nadelig (netto contante waarde)

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 11.800.000,- nadelig (netto contante waarde)

Toelichting op boekwaarde 2025 (periode 1-1-2025 t/m 31-12-2025)

In 2025 heeft de eerste betaling van een te verwerven perceel plaatsgevonden van ca. € 1,5 mln. en zijn voor € 2,0 mln. aan gemeentelijke gronden ingebracht in de grondexploitatie. Het gaat daarbij om de locatie De Hulsen en de voormalige Jan Massinkhal. Daarnaast is er in 2025 voor ca. € 0,5 mln. aan sloop- en milieukosten gemaakt voor o.a. de Jan Massinkhal. De totale kosten voor Archeologie en NGE-onderzoeken bedragen ca. € 0,8 mln. Deze zijn voornamelijk gemaakt in de Kanaalknoop Zuid. Daarnaast zijn er diverse bouw- en woonrijp maak werkzaamheden uitgevoerd in met name Kanaalknoop Zuid. De totaal gemaakte kosten voor civiele werkzaamheden en tijdelijk beheer bedragen ca. € 2,1 mln. In 2025 is in totaal voor ca. € 2,9 mln. aan plankosten gemaakt. Dit zijn zowel gemeentelijke kosten als plan- en begeleidingskosten.

Toelichting op verschillen projectkosten

- De verwachte verwervings- en schadeloosstellingskosten voor de grondexploitatie zijn toegenomen. Dit komt door actualisatie van deze kosten, nieuwe taxaties van basis van meest recente informatie over deze objecten en de verwerking van het addendum koopovereenkomst ISN in de Stationsomgeving Goffert.
- De civiele kosten zijn met name toegenomen doordat de kosten voor aanleg van riolering onderdeel zijn van de grondexploitatie conform het hierboven genoemde raadsbesluit. Daarnaast zijn de civiele kosten gestegen als gevolg van het actualiseren van de civiele ramingen Stationsgebied en Kanaalknoop Zuid. Tevens zijn de kosten voor archeologie toegenomen als gevolg van de bijzondere vondsten in het ontwikkelgebied.
- De plankosten zijn gestegen. Enerzijds doordat er meer gemeentelijke kosten worden doorbelast (overhead en beleidskosten), maar tevens doordat de plan- en begeleidingskosten als gevolg van de complexiteit van de ontwikkeling in de praktijk hoger zijn dan geraamd.
- De rentekosten zijn lager als gevolg van een gunstigere renteprognose ten opzichte van vorig jaar. Daar staat tegenover dat de kostenstijging meer is gestegen als gevolg van een toename van nog uit te voeren kosten.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- De verwachte grondopbrengsten zijn aanmerkelijk hoger. Dit komt doordat de totale grondprijs van de gecontracteerde gronden hoger ligt dan in de grondexploitatie was opgenomen.
- De opbrengstenstijging is gedaald, er zijn met de gecontracteerde woningen vaste prijsafspraken gemaakt en daardoor zijn minder toekomstig te realiseren grondopbrengsten aan deze prijsstijging onderhevig. Rijkssubsidie is geactualiseerd met een bijdrage voor verwerving.

Per saldo verslechtert het resultaat met circa € 10,3 mln. t.o.v. het MPG 2025 op netto contant waarde.

Investerings

In onderstaande tabel zijn de Investerings MPG 2026 weergegeven, naast de Investerings MPG 2025.

Investerings Winkelsteeg in MPG 2026					
Projectkosten	MPG 2026	MPG 2025	Projectopbrengsten	MPG 2026	MPG 2025
Activering riolering	€ -	€ 10.500.000	Subsidies	€ 41.990.000	€ 41.990.000
Aanpassing Nieuwe Dukenburgseweg	€ 21.100.000	€ 21.100.000			
Aanpassing Stationsomgeving Goffert - NTC	€ 56.800.000	€ 56.800.000			
Groen & Sport	€ 25.200.000	€ 25.200.000			
Totale kosten	€ 103.100.000	€ 113.600.000	Totale opbrengsten	€ 41.990.000	€ 41.990.000
			Saldo Eindwaarde 2042	€ -61.000.000	€ -71.500.000

Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 46.248.000	€ 18.348.000	Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 4.177.000	€ 4.177.000
Gerealiseerd in periode *	€ 27.900.000	€ 11.329.000	Gerealiseerd in periode	€ -	€ 4.177.000

* In afwijking op MPG 2025 bleken de gerealiseerde kosten in 2024 met ca. €0,5 mln. af te wijken

Toelichting op verschillen:

- De activering van de rioolkosten voor € 10,5 mln. is conform het hierboven genoemde raadsbesluit komen te vervallen.
- De (overige)verwachte investeringen (projectkosten) zijn ten opzichte van het MPG 2025 gelijk gebleven.
- Ook zijn de rijksbijdragen voor het gebiedsbudget en de WBI-casus geactualiseerd en is rekening gehouden met een mogelijke correctie op de subsidie. De opbrengsten (dekking) zijn hiermee per saldo gelijk gebleven.

Faciliterende ontwikkelings

In onderstaande tabel zijn de Faciliterende ontwikkelings MPG 2026 weergegeven, naast de Faciliterende ontwikkelings MPG 2025.

Faciliterende ontwikkelings Winkelsteeg in MPG 2026					
Projectkosten	MPG 2026	MPG 2025	Projectopbrengsten	MPG 2026	MPG 2025
Plankosten	€ 1.500.000	€ 1.500.000	Anterieuere bijdrage	€ 8.000.000	€ 8.000.000
Bovenwijkse Investerings	€ 6.500.000	€ 6.500.000			
Totale kosten	€ 8.000.000	€ 8.000.000	Totale opbrengsten	€ 8.000.000	€ 8.000.000
			Saldo Eindwaarde 2042	€ -	€ -

Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 818.000	€ 618.000	Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 4.100.000	€ 2.575.000
Gerealiseerd in periode	€ 200.000	€ 618.000	Gerealiseerd in periode	€ 1.525.000	€ 2.575.000

Met het sluiten van de anterieuere overeenkomst met Borghese Amvest is een anterieuere bijdrage van in totaal € 8,0 mln. gemoeid. Deze bijdrage is deels ter dekking van door de gemeente te maken plankosten, zoals wijziging van het bestemmingsplan, maar ook het toetsproces voor de nog te realiseren plannen. Daarnaast is er sprake van een bijdrage van € 6,5 mln. voor de bovenplanse investeringen.

5. Risico(beheersing)

De risico's die samenhangen met de herziene gebiedsexploitatie zijn geactualiseerd. Het totale risicoprofiel voor de grondexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 41,7 mln. (netto contant, 1-1-2026) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%. Daarnaast kennen de Investerings Winkelsteeg een risicoprofiel van € 8,2 mln. (eindwaarde, 31-12-2032). Om een totaaltelling te kunnen maken, is het risicoprofiel van de investeringen

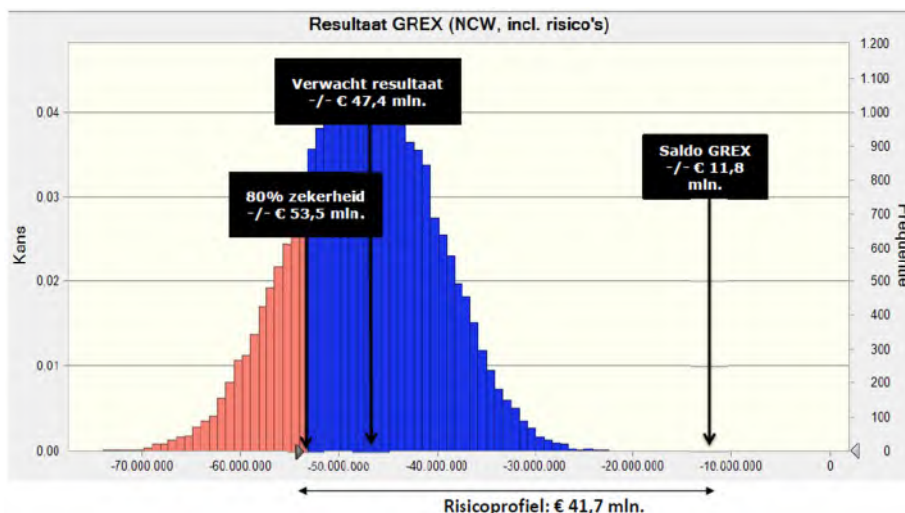
omgerekend naar een netto contante waarde (€ 7,1 mln.). In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 48,8 mln. (netto contant, 1-1-2026).

Risico's grondexploitatie

Het risicoprofiel van de grondexploitatie Winkelsteeg is met circa € 3,9 mln. gedaald van € 45,6 mln. (MPG 2025) naar € 41,1 mln. (netto contant, 1-1-2026). Deze daling is een combinatie van een aantal factoren:

- Het risico op lagere grondopbrengsten is kleiner doordat ca. de helft van de te verkopen gronden in 2025 is gecontracteerd;
- Doordat er in de grondexploitatie extra plan- en begeleidingskosten zijn opgenomen, is het risico op extra benodigde plan- en begeleidingskosten kleiner;
- Het risico op hogere verwervingskosten is groter geworden omdat op basis van informatie die niet bij de vooraf gemaakte taxatie beschikbaar was, de verwervingskosten hoger kunnen uitvallen. Dit geldt mogelijk ook in het geval van schadeloosstellingen;
- De problematiek rondom netcongestie zorgt eveneens voor een verhoogd risico. Het risico bestaat uit vertraging of stilstand in de ontwikkeling, wat leidt tot extra plankosten en mogelijk derving van grondwaarde.

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



Figuur 1. Risicoprofiel grondexploitatie Winkelsteeg

De grootste risico's in de grondexploitatie zijn:

1. Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg;
2. Hogere verwervingskosten doordat de verwervingswaarde c.q. schadeloosstelling hoger uit valt dan de getaxeerde waarde;
3. Vertraging (o.a. door netcongestie) wat leidt tot extra plankosten;
4. Financieringskosten (rente).

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 Het is moeilijk om hogere verwervingswaarden te beheersen. Een beheersmaatregel is daarom ook lastig te benoemen. Afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van een te verwerven perceel/pand c.q. te betalen schadeloosstelling, kan er altijd voor worden gekozen om af te zien van de verwerving.

Ad 3 Tot op heden is de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg voortvarend geweest. Vertraging kan door meerdere oorzaken optreden, waaronder bijvoorbeeld de marktontwikkeling. Op dit moment is netcongestie een belangrijke mogelijke veroorzaker van vertraging. Er worden regelmatig gesprekken gevoerd met de netbeheerder om op de hoogte te blijven van de beschikbare capaciteit op het net. Op basis hiervan wordt verwacht dat er voor de korte termijn voldoende capaciteit op het net beschikbaar is voor de geplande woningen binnen Winkelsteeg. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht van netbewust bouwen. Dit is een ontwerpprincipie waarbij gestreefd wordt naar het beperken van de energievraag. Verder worden de mogelijkheden van het wijkbudget onderzocht. Dit is een principe waarbij we vanuit de netbeheerder een bepaalde capaciteit beschikbaar krijgen op het net. De gemeente krijgt daarbij zelf de keuze hoe zij deze capaciteit verdeelt over het programma. Het financieel effect uit zich bij vertraging, vanwege de relatief lage rentestand, met name in extra plankosten. De bemensing van het project kenmerkt zich wel door een relatief grote flexibele schil, waardoor de inzet wel relatief snel afgeschaald kan worden.

Ad 4 Door de lange looptijd van de grondexploitatie en aanzienlijk investeringsvolume dient er financiering aangetrokken te worden. Doordat het saldo verbeterd is, de rente relatief laag en de huidige financieringsbehoefte door de reeds ontvangen subsidies ingevuld kan worden zijn de rentekosten in de grondexploitatie relatief laag. Wanneer echter deze elementen wijzigen, kunnen de rentekosten fors toenemen. Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.

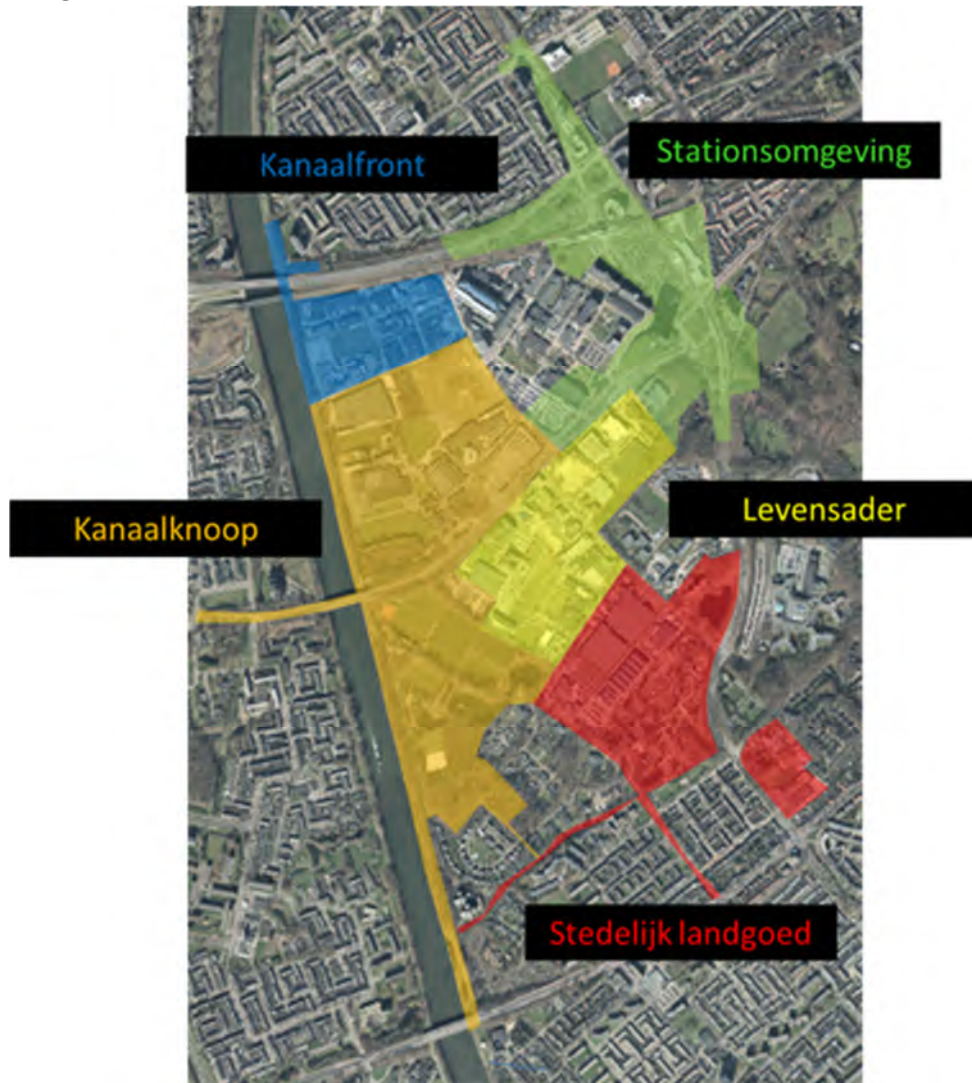
Risico's Investerings

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. In de investeringen zijn zijn rijksbijdragen voor het gebiedsbudget en de WBI-casus geactualiseerd en is rekening gehouden met een mogelijke correctie op de subsidie. Op basis hiervan en de de voorwaarden vanuit het Rijk wordt het risico dat subsidies moeten worden terugbetaald lager ingeschat dan vorig jaar. Dat leidt tot een daling van het risicoprofiel van circa € 6,9 mln. van € 15,1 mln. (MPG 2025) naar € 8,2 mln. (eindwaarde 31-12-2032). In de gemeentelijke begroting of risicoprofiel wordt niet expliciet met dit risico rekening gehouden.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Figuur 2. Plangebied Winkelsteeg Kanaalzone

G500-G599 Stationsdistrict

1. Kerninformatie

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

- 1) PHS (Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (X504, G508)
- 2) Centrumkwartier (vastgoedontwikkelingen) (F015, F016, G502, G506, X510-102, X501-103)
- 3) Centrumzijde (X501-101)
- 4) Westerkwartier (F017, G501, G504, G505, X500-107, X500-108 t/m 114, X512 +X513)

Het Stationsdistrict met een totale oppervlakte van circa 15,8 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 schaa sprong 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 Stationsdistrict Nijmegen getransformeerd tot een plek van hoge verblijfskwaliteit waar reizen, wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen. In het Stationsdistrict zal in de periode 2026-2032 door publieke en private partijen circa € 1 miljard worden geïnvesteerd. We spreken bij het Stationsdistrict van een gebiedsexploitatie. Hierin zitten zowel planexploitaties (zoals Duet) als investeringsprojecten (zoals Westentree).

Planexploitatie vastgesteld: Oorspronkelijk vastgesteld 24 november 2021

Afsluiting gebiedsexploitatie: 31 december 2032



Nieuwe Metterswane in aanbouw



2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	863 (zowel gemeentelijke ontwikkelingen als ontwikkelingen van derden)
Parkeren	750 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Duet)
Niet woningbouw	13.781 m2 bvo
Opp. plangebied	Circa 15,8 ha (exclusief PHS)
Ontwikkelaar extern	Diverse partners

In onderstaande tabel is het totale programma van het vastgoed binnen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict opgenomen waarvan de start bouw nog niet is gestart. Het betreft zowel de gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld Duet) als de ontwikkeling van derden (Woo-locatie) opgenomen. De verschillen ten opzichte van het MPG 2025

(kolom "Verschil") komen bijna geheel door de start bouw van de locatie Nimwest. Door start bouw zitten deze aantallen niet meer in de prognose.

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkelingen derden	Totaal	Verschil
Woningbouw		763	100	863	-441
Sociaal/goedkope huur	st	257	0	257	-163
Goedkope koop (\leq € 313.000)	st	63	30	93	30
Middeldure huur/ betaalb. koop	st	174	40	214	-129
Duur koop/vrije sector huur	st	269	30	299	-179
Niet woningbouw		13.781	-	13.781	-7.828
Kantoren	m ² bvo	1.800	-	1.800	-743
Winkels/horeca	m ² bvo	2.640	-	2640	-1.426
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	9.341	-	9341	-5.659
Parkeren (gebouwde voorziening)	st	714	36	750	-158

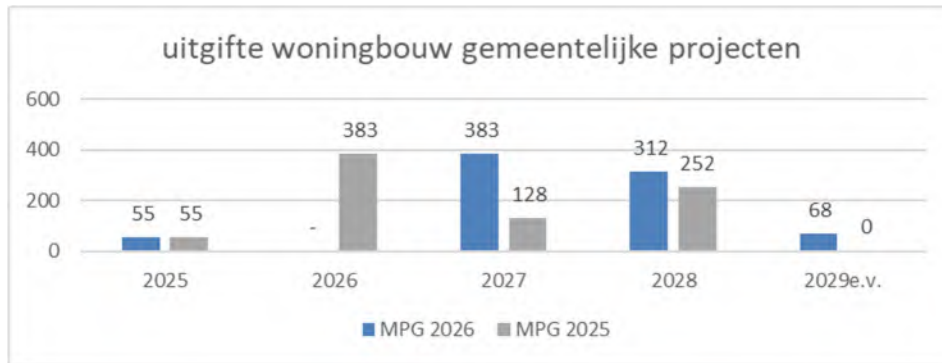
Binnen de lopende projecten van het Stationsdistrict start de bouw nog van 619 betaalbare woningen, dit betekent een aandeel van circa 65%. In 2026 verwachten we een overeenkomst te sluiten met Talis over de ontwikkeling aan de Van Schaeck Mathonsingel. Vanaf dat moment zal deze ontwikkeling opgenomen worden in onderstaande prognose.

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		Gemeentelijke ontwikkeling	Duet	Merleyn	Westerkwartier Noord (Vissers & P&R)	Belastingkantoor
Woningbouw		763	383	-	196	184
Sociaal/goedkope huur	st	257	130	-	66	61
Goedkope koop (\leq € 313.000)	st	63	-	-	32	31
Middeldure huur/ betaalb. koop	st	174	111	-	32	31
Duur koop/vrije sector huur	st	269	142	-	66	61
Niet woningbouw		13.781	1.190	1.341	9.250	2.000
Kantoren	m ² bvo	1.800	-	-	1.000	800
Winkels/horeca	m ² bvo	2.640	1.190	-	250	1.200
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	9.341	-	1.341	8.000	

Planning

De volgende grafiek betreft de uitgifte van het woningbouwprogramma binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. In het algemeen loopt het tempo van de op te leveren woningen nog volgens de afspraken die daarover in de woondeal zijn gemaakt met het ministerie van VRO en de provincie Gelderland. Binnen twee projecten zien we een vertraging ten opzichte van het MPG 2025. Uitgifte van Duet vindt niet plaats in 2026 maar in 2027 en de uitgifte voor de locatie Westerkwartier Noord is met één jaar vertraagd naar de jaren 2028 en 2029. Volgens planning heeft in 2025 grondverkoop plaatsgevonden van het gemeentelijke perceel onder Nimwest.



3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voormalige UWV-locatie (Nimwest)

Begin 2025 is de sanering en onderzoek naar archeologie afgerond. Op 1 september was de start van de bouw van Nimwest, in aanwezigheid van demissionair minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en wethouder Vergunst, de bouwpartijen en veel geïnteresseerde omwonenden. De bouw vordert inmiddels gestaag. In 2025 is gewerkt aan het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte rondom Nimwest, inclusief voorplein.

Westentree (onderdeel van PHS Nijmegen)

De uitvoerende werkzaamheden voor project PHS Nijmegen en westentree zijn inmiddels in volle gang. Op 11 juni 2025 vond de officiële starthandeling van het project plaats.

Westentree (onderdeel van PHS Nijmegen)



Het nieuwe Metterswane

De bouwwerkzaamheden voor het nieuwe Metterswane tegenover het station zijn in volle gang. In juni 2025 is gestart met de verkoop van de woningen.

Centrumzijde

November 2025 hebben partijen (I&W, provincie, NS en gemeente Nijmegen) een samenwerkingsovereenkomst gesloten en ingestemd om het voorkeursalternatief verder uit te werken (raadsbesluit 8 oktober 2025). Ook is de financiering van alle partners hiermee vastgesteld. Met het BO-MIRT besluit dat 5 januari 2026 volgde op de ondertekening van de SOK, start de gezamenlijke planuitwerking formeel. De gemeentelijke bijdrage, past binnen het beschikbare gemeentelijke krediet. Daarnaast heeft de gemeente extra subsidie aangevraagd en beschikt gekregen vanuit het Rijk. Hiermee vervalt de toezegging van de gemeente om deze extra dekking via dit MPG te regelen (zie raadsbesluit verkenningsfase BO-MIRT, 26 aug 2025).

Parallel aan bovenstaande planuitwerking is de gemeente aan het studeren op mogelijke verbeteringen binnen de voorkeursvariant. Dit komt voort uit de aangenomen motie “geen zesje voor het stationsgebied” (raadsvergadering 8 oktober 2025).

Fiets- en voetgangerskruising Van Schaeck Mathonsingel – Stationsplein

De afgelopen twee jaar is de oversteek tussen fietsers en voetgangers bij de Van Schaeck Mathonsingel tijdelijk aangepast. Dit is gedaan om de plek veiliger te maken voor fietsers en voetgangers. Op basis van gesprekken met onder andere de Fietsersbond, de Oogvereniging en het Zelfregiecentrum én de positieve uitkomsten van de evaluatie, is geconcludeerd dat de aanpassingen werken. In 2025 is daarom de inrichting van de oversteek definitief gemaakt. Deze nieuwe inrichting blijft liggen tot het Stationsplein opnieuw wordt ingericht.

Talis

Talis is de planontwikkeling gestart voor een nieuw wooncomplex aan de Van Schaeck Mathonsingel ter vervanging van 22 appartementen. Er is een informatieavond geweest en er is een klankbordgroep opgericht. Er is een programma van eisen opgesteld in samenwerking met Talis als uitwerking van de gebiedsvisie, die eind februari door het college wordt vastgesteld. Drie leegstaande appartementen op de begane grond aan de Van Schaeck Mathonsingel worden de komende twee jaar niet bewoond en hebben ondertussen een bijzondere, tijdelijke invulling om meer reuring te organiseren in de plinten. De ontwikkeling aan Van Schaeck Mathonsingel maakt financieel en qua woningbouwaantallen nog geen onderdeel van de gebiedsexploitatie maar wordt verantwoord onder het onderdeel Pio's.

Duet

De projectontwikkelaar VanWonen werkt in nauw overleg met de gemeente aan het voorlopig ontwerp van de woontoren en de openbare parkeergarage. Dit proces duurt langer dan verwacht. Vooruitlopend op een akkoord tussen de gemeente en VanWonen over een aangepast programma is in de Stadsbegroting 2026-2029 een claim ingebracht voor vergroting van de parkeergarage (rendabel krediet). Het is nog niet zeker of die vergroting wordt gerealiseerd.

Openbare ruimte schouwburg

Dit deelgebied is toegevoegd aan de gebiedsexploitatie, na besluitvorming in de Stadsbegroting 2026. Bij de provincie Gelderland loopt nog een vergunningenprocedure: flora en fauna. In het voorjaar is een aantal vleermuizenkasten opgehangen aan gebouwen rondom de Stadsschouwburg als alternatieve plek voor de vleermuizen. Het definitieve ontwerp voor de buitenruimte van de Stadsschouwburg is gereed.

Merleyn

Merleyn is toegevoegd aan de gebiedsexploitatie Stationsdistrict maar loopt al vele jaren. Poppodium Merleyn gaat verplaatsen naar de Nieuwe Marktstraat. Het bestemmingsplan hiervoor is in 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen dit besluit loopt in 2025 nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC)

In 2025 is het BLVC-overleg van gemeente met de aannemers in het gebied structureel geworden van de projecten in uitvoering. BLVC is een methode om systematisch eisen rond Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie vast te stellen om zo de impact van bouwactiviteiten en bouwlogistiek (verkeersbewegingen, emissies en geluidshinder etc.) op de omgeving te beperken. In 2026 zal het College het BLVC-kader voor het Stationsdistrict vaststellen inclusief dekkingsvoorstel.

Gebiedsgericht programma (uitwerking Gebiedsvisie)

Het concept gebiedsgericht omgevingsprogramma Stationsdistrict is een uitwerking van de gebiedsvisie Stationsdistrict welke de raad in 2024 heeft vastgesteld. Dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma is kaderstellend, gericht op de lange termijn. In oktober heeft de raad deze vrijgegeven voor ter inzagelegging. Per project is de aanpak, het gewenste resultaat, uitgangspunten, planning, organisatie en financiën omschreven.

Wat zijn mee- of tegenvallers?

Als tegenvaller geldt de vertraging van Duet. Het proces om te komen tot start bouw van Duet duurt langer dan verwacht. Start bouw is daarom uitgesteld tot 2027.

Meevaller: in 2025 hebben we een succesvol subsidietraject doorlopen met het Rijk. Vanuit de NOVEX-locatie Stationsgebied (Stationsdistrict, Binnenstad en Waalfront) hebben we circa € 30 mln. (excl BTW) toegekend gekregen. Hiervan is een aanzienlijk deel voor het Stationsdistrict. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4 financiën.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Als grootschalige woningbouwlocatie is de inzet om het Stationsdistrict in het verlengde van de (concept) omgevingsvisie nadrukkelijker in te zetten om meer vastgoed toe te voegen op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Eventuele veranderingen in de scope, planning en mogelijke scenario's

In 2024 is de gebiedsvisie vastgesteld, daarin zijn een aantal deelgebieden omschreven buiten de bestaande scope van de lopende gebiedsexploitatie. Zo gaan we in 2026 aan de slag met de Tunnelweg en omgeving in relatie tot de herontwikkeling van het voormalige belastingkantoor. Dit is het eerste deelgebied dat we oppakken. In de projectkaart (paragraaf 7) staat de projectscope aangegeven. Naar verwachting leggen we een projectvoorstel voor aan de raad in 2026.

We zijn ook bezig met het opzetten van een projectplan voor de fietsopgang Hezelpoort. De raad heeft in de Stadsbegroting 2019 hier cofinanciering voor gereserveerd. Vanuit het Rijk hebben we ook subsidie ontvangen. Met het projectplan worden de (financiële) kaders geactualiseerd. Het streven is om in de Stadsbegroting 2027 richting de raad te rapporteren. In de plankaart (hoofdstuk 7) staat de uitbreiding aangegeven.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie vindt meestal plaats op het niveau van de verschillende projecten of deelgebieden. Uitzondering daarop was de stads brede participatie over de gebiedsvisie Stationsdistrict, waarbij we in een vroege fase themasessies met relevante stakeholders organiseerden, en in een later stadium een groot stadsgesprek. In het Westerkwartier lopen al veel projecten en er zijn diverse structurele participatievormen zoals een omgevingsberaad, diverse klankbordgroepen, projectparticipatie en jaarlijkse inloopavonden. In het Centrumkwartier gaan de komende periode ook steeds meer projecten van start. Participatie gaan we hier dan ook intensiveren.

4. Financiën

Binnen de gebiedsexploitatie hanteren we drie verschillende type projecten die samen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict vormen. In paragraaf 7 staat de scopekaart waarin de diverse projecten staan benoemd. De onderstaande tabel is een samenvatting van de financiële situatie van de gebiedsexploitatie. Het project kent een doorlooptijd tot 2032 en een totale investeringssom circa € 200 mln., het totale saldo is circa € 97,4 mln. nadelig. Dit saldo is, op circa € 0,7 mln. na, geheel afgedekt. In deze paragraaf zullen we de mutaties ten opzichte van het vorige MPG verder toelichten.

MPG 2026 (afgerond op 1.000)	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investerings	146.882.000	66.690.000	-80.191.000
Grondexploitatie	49.159.000	33.045.000	-16.114.000
Faciliterend grondbeleid	3.548.000	2.474.000	-1.074.000
Totaal	199.589.000	102.209.000	-97.379.000

De dikgedrukte bedragen in de volgende tabel geven de extra benodigde dekking weer. Voor de grondexploitaties betekent dit **geen** extra voorziening. Voor de investeringsprojecten een aanvullend krediet van circa € 259.000 (zie

beslippunt 1). Voor de faciliterende projecten geldt een aanvullend tekort van € 448.000 (prijspeil 1-1-2026). In algemeenheid is het tekort bij de investeringen toe te wijzen aan de onderzoekskosten voor mogelijke verbeteringen binnen de voorkeursvariant centrumzijde (circa € 200.000). Daarnaast zijn de kosten voor de tijdelijke fiets- en voetgangersoversteek bij het stationsplein en de Van Schaek Mathonsingel circa 60.000 (na aftrek van subsidies en bijdragen). Het tekort bij de facilitaire projecten wordt verklaard door toegenomen planontwikkelingskosten.

In onderstaande tabel wordt het saldo tussen het vorige MPG vergeleken met het huidige MPG. In de Stadsbegroting 2026-2029 heeft besluitvorming plaatsgevonden die de mutatie tussen beide MPG's voor een groot deel verklaren (circa € 3,1 mln.). De twee belangrijkste zijn:

- Een nieuw krediet voor het openbaar gebied rondom de schouwburg (- € 2,4 mln.);
- Anticiperend op een nieuw ontwerp voor de parkeergarage Duet is een extra dekking opgenomen voor de realisatie van meer parkeerplaatsen (- € 1,4 mln.);

Mutaties door het jaar	MPG 2025	Stadsbegroting 2026-2029	Mutaties MPG	Totaal MPG 2026
Grondexploitatie*	-14.309.000	0	0	-14.309.000
Investeringen**	-76.860.000	-3.072.000	-259.000	-80.191.000
Faciliterend grondbeleid*	-524.000	0	-448.000	-973.000

cijfers MPG 2025 sluiten aan bij stadsrekening met als enige wijziging dat PHS (oude nummer G50) als grondexploitatie is verantwoord

* netto contant 1-1-2026

** eindwaarde

De volgende tabel geeft het overzicht van de gehele gebiedsexploitatie. Over alle type projecten genomen zien we een stijging van de plankosten. Dit zijn zowel plankosten voor de voorbereiding van projecten maar ook zeker tijdens de uitvoering van projecten. Deze toename wordt verklaard door:

- Bij lopende projecten is meer inzet nodig voor intensieve participatie en raakvlakkenmanagement;
- De inzet op projectniveau is bij een aantal projecten hoger door vertraging (bijvoorbeeld Duet) of inhoudelijke toetsing (Westentree);
- Er gelden een aantal "specials" die (deels) ten laste komen van de gebiedsexploitatie. Denk hierbij aan het verbetertraject van de centrumzijde, aanstellen regisseur beheer openbare ruimte, toegankelijkheid en projectteam kabels en leidingen;
- Toevoegen van nieuwe projecten, zoals openbare ruimte schouwburg, zorgt voor toename van de plankosten.

Projectkosten	MPG 2025	MPG 2026	Projectopbrengsten	MPG 2025	MPG 2026
Verwervingen	15.612.000	16.171.000	Woningbouw	9.462.000	10.485.000
Bouw- en woonrijpmaken	191.757.000	122.758.000	Niet-woningbouw	3.315.000	3.360.000
Plankosten	47.299.000	51.736.000	Overige opbrengsten	155.000.000	87.396.000
Overige	2.915.000	5.628.000	Opbrengstenstijging	998.000	968.000
Rente en kostenstijging	4.429.000	3.296.000			
Totale kosten	262.013.000	199.589.000	Totale opbrengsten	168.776.000	102.209.000
			Saldo Eindwaarde 2022	-93.237.000	-97.379.000

Gerealiseerd tot datum (31-12)	39.425.000	56.715.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	20.106.000	28.244.000
Gerealiseerd in periode		17.290.000	Gerealiseerd in periode		8.138.000

Grondexploitatie

Grondexploitatie zijn vastgoedontwikkelingen waarbij wij zelf gronden in bezit hebben of deze actief willen verwerven. Het gaat hierbij om de projecten zoals Duet, voormalig Belastingkantoor, P&R/Vissers, Fresiastraat gemeentekavel (onderdeel Nimwest) en Merleyn. Uitzondering zijn de gemeentelijke begeleidingskosten van PHS.

Het totale tekort op deze projecten is € 14,3 mln. en is gelijk aan vorig jaar. Dit tekort is afgedekt door middel van een voorziening.

Projectkosten	MPG 2025	MPG 2026	Projectopbrengsten	MPG 2025	MPG 2026
Verwervingen	15.487.000	15.846.000	Woningbouw	9.462.000	10.485.000
Bouw- en woonrijpmaken	12.646.000	12.659.000	Niet-woningbouw	3.315.000	3.360.000
Plankosten	14.357.000	17.418.000	Overige opbrengsten	15.985.000	18.250.000
Overige	2.101.000	2.098.000	Opbrengstenstijging	998.000	950.000
Rente en kostenstijging	969.000	1.138.000			
Totale kosten	45.559.000	49.159.000	Totale opbrengsten	29.761.000	33.045.000
			Saldo Eindwaarde 2030	-15.799.000	-16.114.000
			Saldo NCW (2026)	-14.309.000	-14.309.000
Gerealiseerd tot datum (31-12)	16.370.000	25.170.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	6.315.000	10.422.000
Gerealiseerd in periode		8.800.000	Gerealiseerd in periode		4.107.000

Toelichting op verschillen projectkosten

De totale kosten nemen toe in het MPG 2026, dit wordt verklaard door:

- Toevoegen van deelgebied Merleyn;
- Hogere plankosten door vertraging in projecten Duet, P&R/Vissers en meer inzet voor toetsing en begeleiding van PHS (exclusief Westentree);
- Een andere toedeling van de algemene kosten binnen de gebiedsexploitatie. Deze worden nu over alle projecten verdeeld binnen de gebiedsontwikkeling in plaats van de investeringen.
- In 2025 is het voormalige belastingkantoor aangekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. Samen met de gemaakte plankosten zijn dit de grootste mutaties in de boekwaarde.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- Door gunstigere marktomstandigheden nemen de opbrengsten uit woningbouw en niet-woningbouw toe;
- Overige opbrengsten is met name hoger geworden door het inrekenen van een nieuwe subsidie. Dit betreft het Gebiedsbudget vanuit het Rijk.

Investeringen

Verreweg de meeste projectkosten van de gebiedsontwikkeling Stationsdistrict worden besteed aan zogenaamde investeringsprojecten. In de onderstaande tabel staan de kosten per investering. In totaal gaat het om ongeveer € 147 mln. aan investeringen. De Centrumzijde betreft de grootste investering.

Projectkosten	MPG 2025	MPG 2026	Projectopbrengsten	MPG 2025	MPG 2026
Centrumzijde	122.944.000	54.062.000	Bijdrage Rijk	83.999.000	40.507.000
Verbindingsweg	1.319.000	2.014.000	Bijdrage ontwikkelaar	5.598.000	5.902.000
Openbare ruimte schouwburg	0	2.500.000	Bijdrage gemeente	3.943.000	4.506.000
PHS Westentree	43.245.000	45.427.000	Bijdrage provincie	42.819.000	15.523.000
Westerkwartier*	36.939.000	39.592.000	Overige opbrengsten	1.000	252.000
Maatregelen warmte**	3.000.000	3.287.000			
Deelgebied algemeen	5.772.000	0			
Totale kosten	213.219.000	146.882.000	Totale opbrengsten	136.359.000	66.690.000
			Saldo Eindwaarde 2032	-76.860.000	-80.192.000

* Betreft Infra West, parkeergarage Duet en Groene corridor Zuid

** Betreft 1e fase warmtenet &

Gerealiseerd tot datum (31-12)	21.284.000	29.409.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	12.183.000	16.015.000
Gerealiseerd in periode		8.125.000	Gerealiseerd in periode		3.832.000

Kijkend naar het totale saldo dan ontstaat er met dit MPG een beperkt verschil. Per saldo neemt het tekort toe met € 3,3 mln. van € 76,9 mln. naar € 80,2 mln., maar over € 3,1 mln. heeft al besluitvorming plaatsgevonden in de

Begroting 2026-2029. Zoals eerder vermeld is het tekort bij de investeringen toe te wijzen aan de onderzoekskosten voor mogelijke verbeteringen binnen de voorkeursvariant centrumzijde (circa € 200.000). Daarnaast zijn er kosten voor de tijdelijke fiets- en voetgangersoversteek bij het stationsplein en de Van Schaeck Mathonsingel van circa € 60.000 (na aftrek van subsidies en bijdragen). Hieronder nog wat bijzonderheden in de projecten.

Toelichting op verschillen binnen projecten

- Centrumzijde: op basis van de getekende samenwerkingsovereenkomst zijn alleen de gemeentelijke onderdelen opgenomen in de exploitatie. Zo zal de gemeente zich richten op het busstation en de openbare ruimte en het Rijk bijvoorbeeld op de stationshal. Dit heeft geen gevolgen voor het saldo van deze ontwikkeling voor de gemeente maar wel voor het totale volume van kosten en opbrengsten. Er is dus geen sprake van een extra tekort. De gemeente heeft wel extra subsidie gekregen vanuit het Rijk.
- Verbindingsweg; de kosten nemen toe maar er zijn ook aanvullende afspraken gemaakt over kostenverhaal met ontwikkelaar van Metterswane (KWP). Per saldo betekent dit geen verslechtering;
- PHS Westentree; er is sprake van extra plankosten bij de uitwerking van het definitief ontwerp. Omdat er nog ruimte was in reeds beschikte subsidie resulteert dit niet tot een nadelig saldo;
- Deelgebied Algemeen verval, deze kosten worden nu over alle projecten verdeeld.

Het tekort van € 80,2 mln. wordt afgedekt door middel van diverse kredieten binnen verschillende programma's van in totaal € 79,9 mln. Zie hiervoor de volgende tabel. Dit betekent dat er een aanvullend krediet nodig is van € 259.000 (zie beslispunt 1).

	Gemeentelijke kredieten		Programma (in Begroting)
X500*	Infra westzijde Stationsdistrict	€ 9.084.000	Wonen en stedelijke ontw.
X501**	Infra centrumzijde Stationsdistrict	€ 37.048.000	Wonen en stedelijke ontw.
X504	Entree westzijde Spoorzone	€ 14.468.000	Wonen en stedelijke ontw.
X512	Fietsparkeergarage Duet	€ 593.000	Bereikbaarheid
X513	Autoparkeergarage Duet	€ 15.638.000	Bereikbaarheid
X515	Tijdelijke hulpwarmtecentrale Stationsd.	€ 1.033.000	Wonen en stedelijke ontw.
X516	Eerste fase warmtenet Stationsdistrict	€ 2.066.000	Wonen en stedelijke ontw.
		€ 79.931.000	

* o.a. vijfknop, fietsstraten en groene corridor (tussen Graafseweg en Tunnelweg)
 ** Dit is openbare ruimte centrumzijde + verbindingsweg + openbare ruimte schouwburg

Faciliterende ontwikkelingen

Faciliteren projecten zijn ontwikkelingen waar de gemeente geen grondpositie heeft maar wel begeleidingskosten maakt. In een overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verhalen van deze kosten. Het gaat hierbij om Metterswane, de Woo-locatie en Nimwest. Het saldo verslechtert met circa € 448.000 prijspeil 1-1-2026. Dit komt met name door een toename in de planontwikkelingskosten en een bijstelling van de prognose van de te verhalen kosten (opbrengst).

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	MPG 2025	MPG 2026		MPG 2025	MPG 2026
Verwervingen	0	0	Bijdrage Rijk	199.000	199.000
Bouw- en woonrijpmaken	59.000	57.000	Bijdrage ontwikkelaar	2.439.000	2.240.000
Plankosten	2.352.000	2.671.000	Bijdrage gemeente	17.000	17.000
Overige	797.000	797.000	Opbrengstenstijging	0	18.000
Rente en kostenstijging	26.000	23.000			
Totale kosten	3.235.000	3.548.000	Totale opbrengsten	2.656.000	2.474.000
			Saldo Eindwaarde 2030	-579.000	-1.074.000
			Saldo NCW (2026)	-524.000	-973.000
Gerealiseerd tot datum (31-12)	1.771.000	2.136.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	1.608.000	1.807.000
Gerealiseerd in periode		365.000	Gerealiseerd in periode		199.000

Subsidies

Op het niveau van de gebiedsexploitatie zijn de inkomsten uit verkoop van grond relatief beperkt. Het merendeel bestaat uit subsidies en bijdragen. In totaal gaat het om circa € 87 mln. De laatste jaren hebben we vele subsidies beschikt gekregen. Ook in 2025 gaat het om circa € 30 mln. (excl BTW) via twee regelingen van het Rijk voor de NOVEX locatie stationsgebied (Stationsdistrict, Binnenstad en Waalfront). Binnen het stationsdistrict gaat het om lopende (zoals centrumzijde) en ontwikkelingen waar nog besluitvorming over moet plaatsvinden, inclusief cofinanciering door de gemeente (zoals de tunnelweg en omgeving).

In totaal gaat het om circa 15 verschillende lopende subsidietrajecten (Rijk en provincie). Dit is goed nieuws maar we moeten ook voldoen aan, vaak verschillende, voorwaarden. In de meeste gevallen gaat het over start bouw van voldoende woningen en het realiseren van de maattregelen (veelal infrastructurele werken). Het monitoren en verantwoorden van deze subsidies kost extra capaciteit en dus extra plankosten. In de exploitatie wordt rekening gehouden met een subsidieverwachting. Bij vaststelling van de gebiedsexploitatie in 2021 was er nog sprake van een subsidieverwachting van € 8 mln. en dit is de afgelopen jaren teruggebracht naar € 4,9 mln. De komende jaren verwachten we nog nieuwe subsidies binnen te halen. De Realisatiestimulans is daar een voorbeeld van. In 2026 moet duidelijk worden hoe we binnen de gemeente omgaan met de inzet van deze regeling.

5. Risico(beheersing)

Onderdeel van de gebiedsexploitatie is de risicoanalyse. Hiervoor is een Monte Carlo risicosimulatie opgesteld. Het totale risicoprofiel bedraagt € 35,2 mln. op eindwaarde, dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Begroting 2026-2029 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 38 mln. op eindwaarde. Dit betekent een kleine daling van het risicoprofiel. Dit wordt verder toegelicht bij de onderstaande top 5 risico's.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

- 1) *(Gelijk)* Centrumzijde; nog steeds het grootste risico ondanks de getekende samenwerkingsovereenkomst (SOK). De SOK zorgt op veel vlakken voor duidelijkheid maar onzekerheid is er nog over de concrete invulling van de zogenaamde 50-50% cofinancieringsafspraken tussen Rijk en Regio ten aanzien van de benodigde investeringen. Dit komt pas in de planfase aan de orde. Deze 50-50% regel betekent o.a. dat de gemeente garant staat voor toekomstige overschrijdingen voor het aandeel van de Regio. Risico's omtrent fiscaliteit, indexatie en kostenoverschrijdingen komen daarmee deels bij de gemeente te liggen, aangezien de bijdrage van de Provincie een vast bedrag is.
- 2) *(Gelijk)* Vertraging project; het project loopt langer door dan 2032.
- 3) *(Gelijk)* Parameters; het project kent op dit moment geen rentelasten maar dit kan in de toekomst veranderen,
- 4) *(Hoger)* Plankosten blijft een substantiële post met een onzekerheidsmarge en soms ook lastig te ramen. Zo zien we dat het stationsgebied op een aantal onderdelen als pilotfunctie functioneert (BLVC, toegankelijkheid, waterretentie). Het gaat vaak om beleidsambities die nu binnen de projecten uitgewerkt

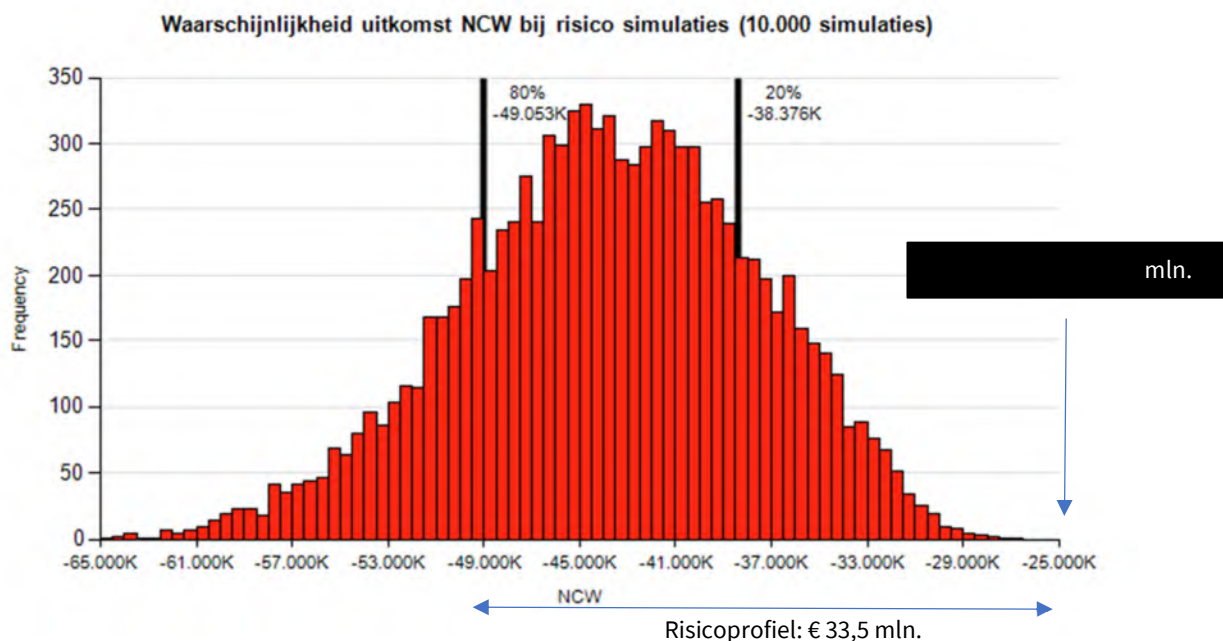
worden (en dus bekostigd). Als de pilotstatus niet geïmplementeerd wordt in de bestaande organisatie blijven de kosten drukken op de gebiedsexploitatie.

- 5) (Lager) 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, zoals het volgens planning opleveren van woningen.

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. Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
4. Plankosten; maatregelen nemen om de plankosten beter te beheersen. Denk hierbij aan verbetering van projectmatig werken (inclusief urenregistratie).
5. 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.

In de onderstaande tabellen staat de verdeling van de 10.000 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 € 33,5 mln. op prijspeil heden. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 35,2 mln.

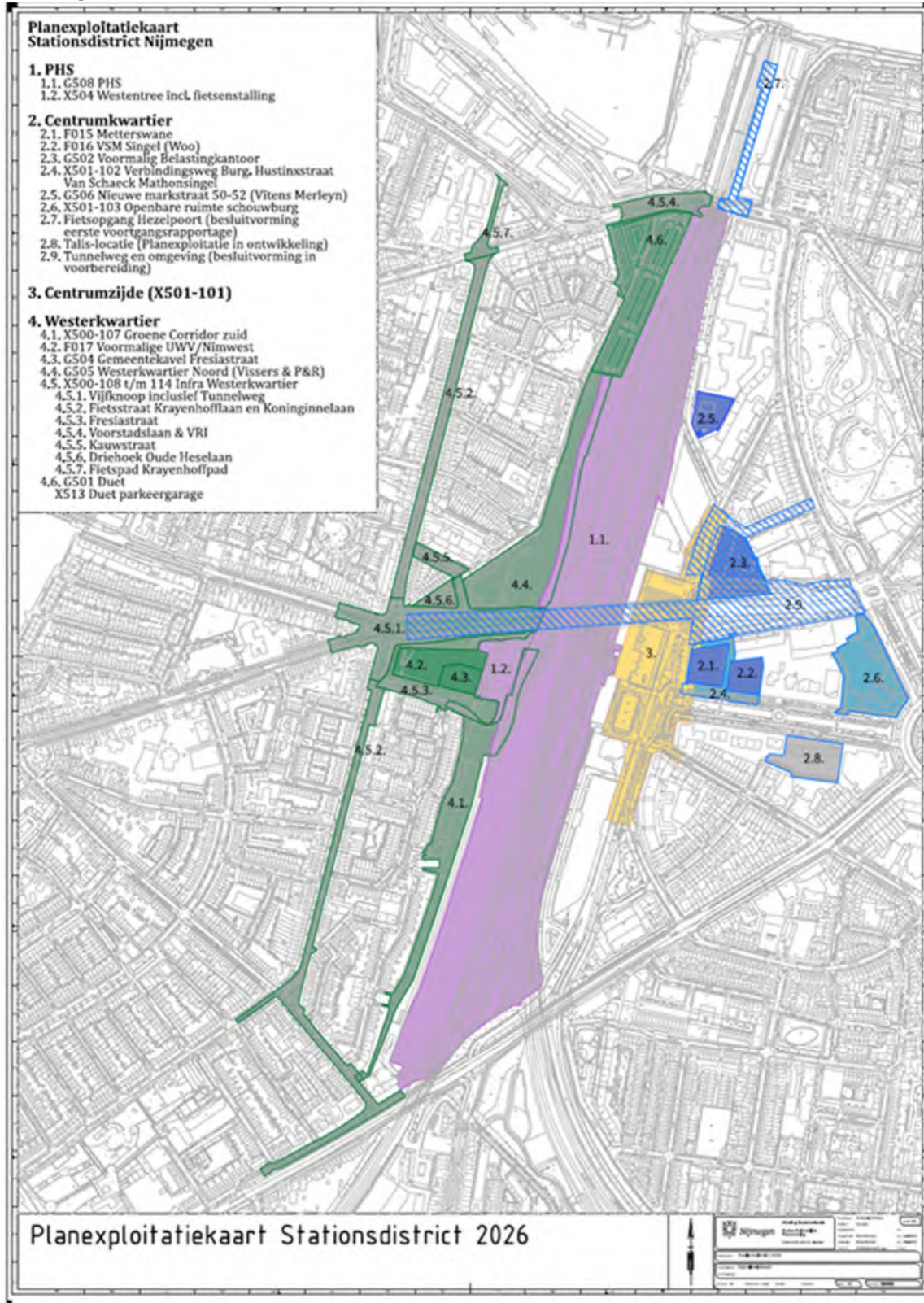


De risico's zijn geïnventariseerd voor zowel de planexploitaties als de investeringsprojecten. In de financiële verantwoording wordt verschillend omgegaan met beide risicoprofielen. Daarom is een uitsplitsing gemaakt voor beide type projecten. Het risicoprofiel van de planexploitaties bedraagt € 15,9 mln. en van de investeringsprojecten bedraagt het € 19,3 mln.

6. Beslispunten

Bij de Stadsbegroting 2027-2030 voor te stellen het krediet Infra centrumzijde Stationsdistrict (X501-999) met een bedrag van € 259.000 op te hogen voor de wijzigingen in dit MPG van de investeringsprojecten binnen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict.

7. Plangebied



G602 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 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	0
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Voormalig seinhuisje
Openbare ruimte	Groengebied Spoorkuil
Opp. plangebied	Circa 25.000 m2

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Met de NS is een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten in 2020, waarbij voor het seinhuisje een sprake is van een afhankelijk recht van opstal. De betreffende gronden zijn aan de Bewonersorganisatie Bottendaal (BOB) overgedragen voor structureel groengebruik, beheer en onderhoud. Hiervoor is een ingebruikgevingsovereenkomst gesloten. Met een aantal zittende huurders van de Dr. Jan Berendsstraat is een koopovereenkomst gesloten.

Resteert nog het seinhuisje een nieuwe bestemming te geven met verkoop van het opstalrecht . De kosten worden deels gedekt uit de verwachte (erfpacht)opbrengst. De herontwikkeling blijkt complexer dan eerder werd aangenomen. Diverse onderzoeken van het seinhuisje zijn in het afgelopen jaar uitgevoerd (constructie, asbest, (erfpacht)waarde). De verkoopprocedure van het seinhuisje moest verder worden onderzocht. Gebleken is, taxatie 28 mei 2024, dat de verkoopwaarde van het (erfpachtrecht van) seinhuisje op dit moment nihil is. Hetzelfde geldt voor de verhuurwaarde. Besloten is daarom om de verkoop voorlopig uit te stellen. Om het Seinhuis onder de aandacht te houden én verder verval te voorkomen (het seinhuisje is een gemeentelijk monument), willen we het in de loop van 2026 een basale opknopbeurt geven en een tijdelijke (maatschappelijke/gemeentelijke) functie zoals bijvoorbeeld een informatiecentrum. Het tijdelijk gebruik is ook bedoeld als placemaking voor een toekomstige definitieve functie. In 2025 is gestart met de saneringswerkzaamheden (asbest) van het seinhuisje.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Door hogere plankosten (o.a. door opslag inhuur), bijstelling (erfpacht)waarde seinhuisje en saneren asbest en bouwkundige herstelwerkzaamheden is het planresultaat verslechterd

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Over geheel 2025 is de communicatie naar de buurt en geïnteresseerden beperkt geweest over de plannen rondom het seinhuisje, maar eind 2025 is gecommuniceerd over de plannen voor tijdelijk gebruik i.c.m. een basale opknappbeurt. Verder is er doorlopend contact met de Bewonersorganisatie Bottendaal (BOB) én de Vrienden van Groene Corridor.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	83.000	83.000	Verkopen	250.000	249.500
Bouw- & woonrijpmaken	50.000	243.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	298.000	379.000	Huuropbrengsten		
Overige	0	0	Overige	37.000	0
Rente en kostenstijging	1.000	9.000			
Totale kosten	432.000	714.000	Totale opbrengsten	287.000	249.500
Gerealiseerd tot datum	402.000	441.000	Gerealiseerd tot datum	249.000	249.500
Gerealiseerd in periode	75.000	39.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	30.000	273.000	Nog te realiseren	38.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 145.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 465.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 446.600,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Er zijn extra investeringen verricht aan het seinhuisje zoals asbest verwijdering en enkele noodzakelijke bouwkundige verbeteringen, in totaal € 14.800. In het kader van de aanpak seinhuis zijn de investeringen met € 192.800 verhoogd dit betreffen investeringen in beheer en herstel als ook basiskosten functioneel gebruik van het seinhuis. Ook is er rekening gehouden met inrichtings- en afwerkingskosten ten behoeve van het (tijdelijk) gebruik. Deze laatste kosten zullen zoveel mogelijk verhaald worden op de tijdelijk gebruiker(s). Verder zijn de beheerkosten met € 8.000,- verhoogd.

De post plankosten zijn verhoogd met een budget van € 80.700 in verband met verlenging van de looptijd en extra beheer- en planontwikkelingskosten. De opbrengst is met € 37.000,- verlaagd, na taxatie is de waarde, ondanks de aanpassingen, nihil gebleken.

5. Risico(beheersing)

Risico's: verkoop (opstalrecht) seinhuisje levert op dit moment waarschijnlijk niets op.

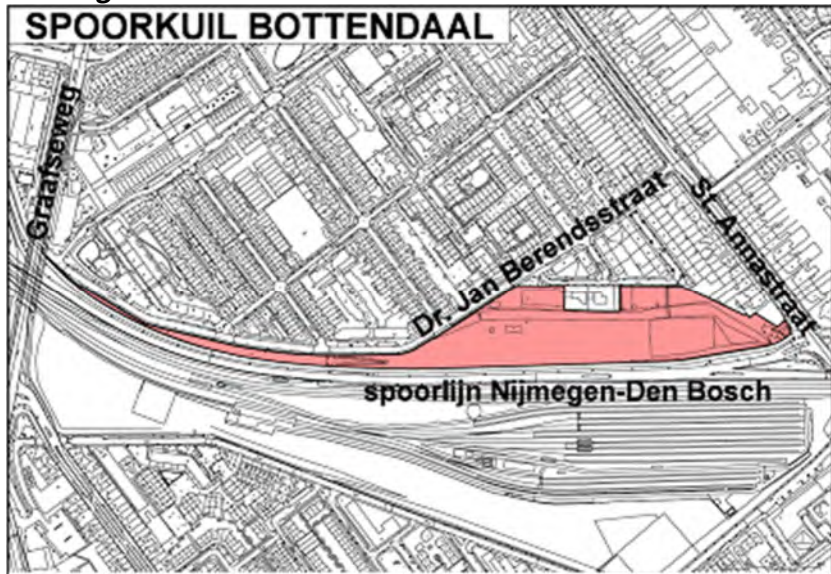
Beheersmaatregel: Seinhuis basaal opknappen en tijdelijk inzetten voor maatschappelijk (gemeentelijk) gebruik.

Kans: mogelijke gebruiksdooortart van het seinhuisje na tijdelijk gebruik.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G603 Vlaamse gas tweede Walstraat

1. Kerninformatie

In de gebiedsvisie Vlaamskwartier is de ambitie opgenomen om de omgeving van de Vlaamsegas, Tweede Walstraat, Molenpoort en parkeergarage Mariënborg aan te pakken en te ontwikkelen tot een veilig, leefbaar en economisch florerend deel van het centrum. Vanuit deze ambitie heeft de gemeente met de aanwezige eigenaren in de Vlaamse Gas en Tweede Walstraat onderzocht op welke wijze op deze plek een succesvolle herontwikkeling plaats kan vinden.

In 2025 heeft de gemeente met Dornick B.V. een verkoopovereenkomst gesloten voor de panden Tweede Walstraat 104-106 en Vlaamsegas 7. Door deze panden te verkopen aan Dornick B.V. kan de gehele driehoek van het plangebied getransformeerd worden.

Grondexploitatie : vastgesteld 13 mei 2025, collegebesluit nr. 4.1, omzet: € 0,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	30 middel dure huurwoningen
Parkeren	50 fietsparkeerplekken
Bedrijvigheid	Circa 470 m2 VVO
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Om tot een herontwikkeling van de hoek Vlaamse Gas -Tweede Walstraat te komen, heeft de gemeente de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling laten toetsen op marktconformiteit. Zowel de bouwkosten, overige kosten en opbrengsten zijn door externen beoordeeld. Op basis hiervan zijn diverse gesprekken gevoerd met Dornick B.V. over de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling. Uiteindelijk hebben partijen overeenstemming bereikt over een subsidie van € 1,5 miljoen ter dekking van de onrendabele top en ook over de inbreng (verkoop) van de twee panden aan Dornick B.V.. In 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van de middelen. Ook is een koopovereenkomst gesloten met Dornick B.V. waarin de panden Tweede Walstraat 104-106 en Vlaamsegas 7 verkocht worden aan de ontwikkelaar. De overige panden in de driehoek van plangebied waren al in eigendom van de ontwikkelaar. Op deze manier kan de gehele driehoek herontwikkeld worden, wat bijdraagt aan gemeentelijke doelstelling voor deze locatie.

Tijdens deze transformatie worden er 30 huurwoningen gerealiseerd.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2025 is de koopovereenkomst gesloten en heeft de levering van de panden plaatsgevonden. Daarnaast is de subsidie beschikking verleend voor de bijdrage van € 1,5 miljoen voor de onrendabele top.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Vanuit de provincie Gelderland is om aanvullend onderzoek naar flora en fauna gevraagd, loopt de start bouw van het project vertraging op. Indien de start bouw van het project nog langer uitgesteld wordt zal de transformatie niet in 2026 gerealiseerd worden.

Scenario's

Indien de bouw van het project niet conform overeenkomsten verloopt dan bestaat de kans dat de panden terug geleverd moeten worden. Dat geldt dan ook voor de gemeentelijke bijdrage voor de onrendabele top.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Verloopt via initiatiefnemer.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 13-05-2025	Per 01-01-2026		Per 13-5-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	552.000	552.000	Verkopen	550.000	551.000
Bouw- & woonrijpmaken		133.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	83.000	196.000	Huuropbrengsten		44.000
Bijdrage aan ontwikkelaar	1.500.000	1.500.000	Kredieten (Actieplan binnenstad, ISV en reservering woonfonds)	1.585.000	1.500.000
Rente en kostenstijging			Overig		61.000
Totale kosten	2.135.000	2.381.000	Totale opbrengsten	2.135.000	2.156.000
Gerealiseerd tot datum	0	841.000	Gerealiseerd tot datum	0	956.000
Gerealiseerd in periode	0	589.000	Gerealiseerd in periode	0	551.000
Nog te realiseren	2.135.000	1.540.000	Nog te realiseren	2.135.000	1.200.000

Prognose eindresultaat per 13-05-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 225.000,- nadelig*

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 220.820,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Tijdens het vaststellen van de planexploitatie voor de Vlaamse Gas zijn verschillende posten aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant met elkaar gesaldeerd. Het gaat met name om een deel plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken, de ISV bijdrage en verschillende kredieten. Die boekwaarde bestond uit diversen componenten zoals in bovenstaande tabel nu weergegeven. Daarnaast zaten er subsidiabele kosten in voor de autoluwe Tweede Walstraat. Die kosten zijn nu uit het grexonderdeel gehaald en ondergebracht in een investeringskrediet (X000607 Autoluwe Tweede Walstraat) net als een deel van de subsidie. Tijdens het vaststellen van de planexploitatie is er geen rekening mee gehouden dat een deel van de subsidie, ter dekking van de subsidiabele kosten, al in de boekwaarde verwerkt was. Door de extractie van de Autoluwe Tweede Walstraat in de boekwaarde is een tekort ontstaan van € 225.000,- dat niet gedekt kan worden uit kredieten in de binnenstad (er valt niks te activeren).

5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze ontwikkeling een faciliterende rol.

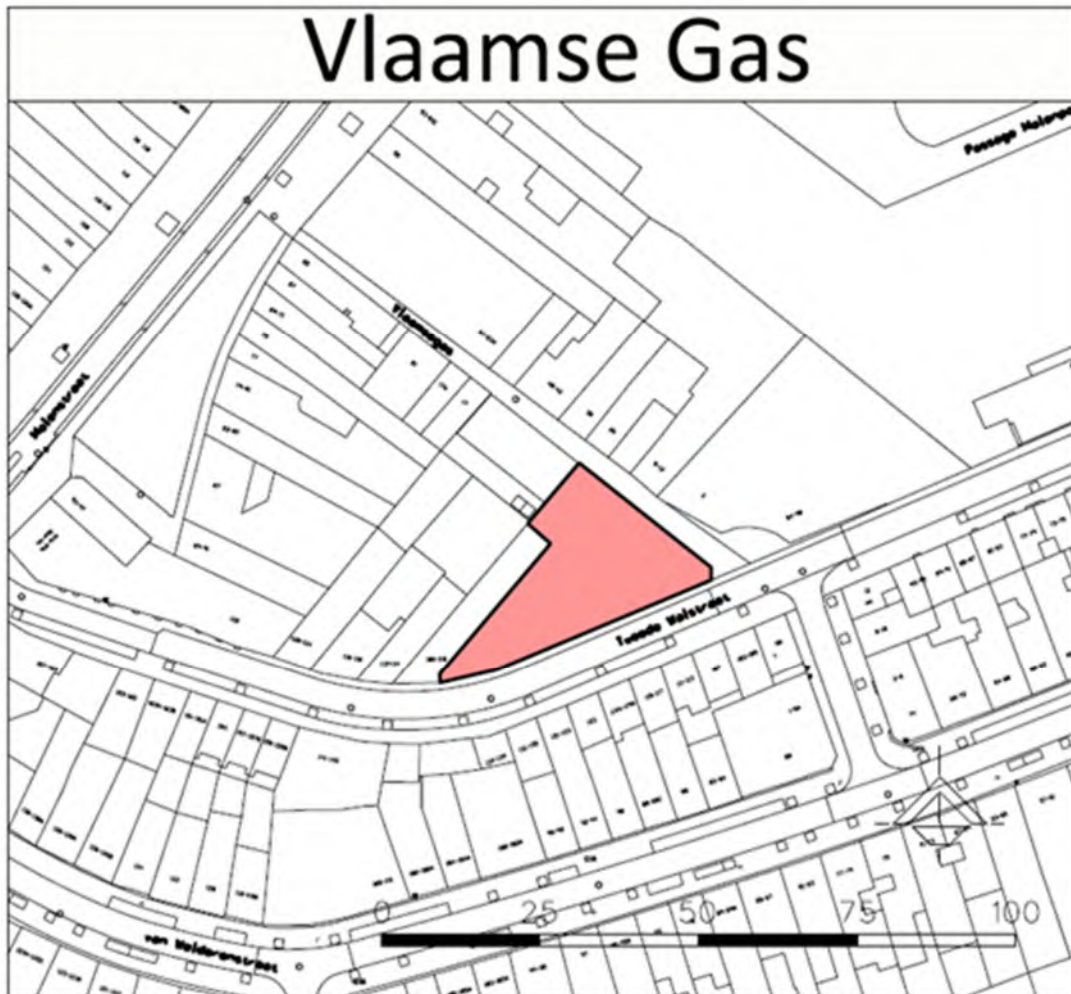
De voorwaarden uit de overeenkomsten (zowel verkoop- als uitvoeringsovereenkomst) moeten nageleefd worden. Indien dat niet gebeurt kunnen de overeenkomsten ontbonden worden.

Daarnaast bestaat de kans dat het project niet in 2026 gerealiseerd gaat worden doordat de start bouw vertraging heeft opgelopen. Indien er verdere vertraging in de realisatie optreedt dan zullen de gemeentelijke plankosten (gering) oplopen.

6. Beslipunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 220.820,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G702 Van Rosenburgweg (Hippe Kip)

1. Kerninformatie

Het plangebied betreft het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Van Rosenburgweg, de Streekweg, het dijklichaam van de Teersdijk aan de zuidzijde en aan de westzijde door de 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 gewijzigd in verband met hoge verwervingskosten en mitigerende aspecten flora en fauna.

Planexploitatie vastgesteld: planexploitatie vastgesteld VGP 2022; resultaat: € 0,- (neutraal).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Niet van toepassing
Bedrijvigheid	Gestaakt (vervallen)
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Circa 6 ha

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip is in beeld als nieuwe locatie voor autodealer-bedrijven uit Winkelsteeg. Hiertoe 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. Afgelopen jaar heeft de provincie aangegeven dat vanwege het foerageergebied voor de das niet alle ontwikkelingen in dit gebied – garagebedrijven Van Rosenburgweg, uitbreiding woonwagens Teersdijk en woningen/ateliers Streekweg – door kunnen gaan. Het college heeft hierin aangegeven dat de ontwikkelingen op Teersdijk en Streekweg voorrang moeten krijgen ten opzichte van de garagebedrijven Van Rosenburgweg. De herontwikkeling Van Rosenburgweg/Hippe Kip vervalt grotendeels door het te behouden natuurbelang als dassenfoerageergebied. De herontwikkeling lijkt onuitvoerbaar doordat de provincie als bevoegd gezag geen noodzakelijke ontheffing(en) verleent op de Natuurbeschermingswet.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Voor de locatie Hippe Kip is een gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing. De gemeente is in 2023 een aankooptraject gestart. Met één grondeigenaar is overeenstemming bereikt en heeft aankoop plaatsgevonden. Met een andere grondeigenaar is een prijsvaststellingsprocedure opgestart (via de rechtbank) omdat nog geen overeenstemming over de grondwaarde is bereikt. Met name de onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan leidt tot verschil van inzicht over de marktwaarde. Gesprekken met garagebedrijven voor vestiging op Van Rosenburgweg/Hippe Kip zijn geparkeerd (en worden vermoedelijk niet hervat) wegens de onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het staken van de herontwikkeling Van Rosenburgweg/Hippe Kip leidt tot een plantekort. Dit komt door gemaakte en nog te maken (grondaankoop)kosten in combinatie met een afwaardering van de grond, ervan uitgaande dat deze herontwikkeling geen doorgang vindt.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwerving & Bouw- en woonrijpmaken, Plankstn, Overige en Kostenstijging	1.803.000	1.851.000	Verkopen, Huuropbr., Overig	975.000	975.000
Totale kosten *	1.803.000	1.851.000	Totale opbrengsten *	6.945.000	975.000

* Vanwege onderhandelingen en/of aanbestedingen zijn enkel totaalkosten en -opbrengsten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 828.000,- nadelig
 Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 876.000,- nadelig*

Voor dit project is een bedrag van € 858.000,- als voorziening opgenomen. Dat is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het nadelig tekort is lager geworden als gevolg van gestegen plankosten door extra taxatiekosten, juridische ondersteuning, planschade en extra planbegeleiding.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

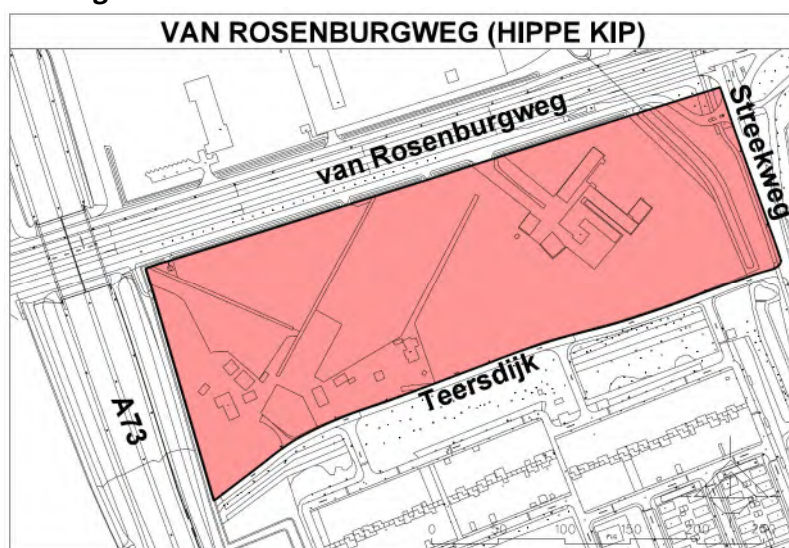
5. Risico(beheersing)

Risico's: kostbaar aankooptraject, kosten mitigerende maatregelen dassen;
 Beheersmaatregelen: zorgvuldig acteren en communiceren met provincie en grondeigenaar, (extra) kosten mitigerende maatregelen ten laste van plannen Teerdijk en Streekweg

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G751 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 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	191 wooneenheden, studenten
Parkeren	GGD en Olround zijn beide voor 50% eigenaar van het parkeerterrein aan de Bellefroidstraat en hebben afspraken gemaakt over dubbelgebruik.
Bijzondere doeleinden	4.336 m2
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. Plangebied	14.000 m2
Ontwikkelaar extern	GGD (nieuwbouw), ontwikkelaar oude locatie SSH&

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Eind 2025 was door enkele tegenvallers in de planning, o.a. door de vondst van meer asbest dan waarop was gerekend, de sloop van het huidige GGD-gebouw nog niet afgerond. De afgifte van de omgevingsvergunning aan de SSH& was op 5 december 2025. De overdracht van het bouwrijpe perceel wordt begin 2026 verwacht. Daarna zal worden bezien in hoeverre er nog werkzaamheden wenselijk zijn aan de openbare ruimte (Bellefroidstraat), naast het uitvoeren van enkele herstelwerkzaamheden aan met name het trottoir.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden op dit vlak. De verantwoordelijkheid voor de participatie rond de nieuwbouw ligt sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in handen van de SSH&.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	2.322.000	2.322.000	Verkopen	2.697.000	2.989.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.917.000	1.872.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	1.122.000	1.164.000	Huuropbrengsten	1.192.000	1.176.000
Overige			Overige	1.349.000	1.349.000
Rente en kostenstijging	21.000	20.000			
Totale kosten	5.382.000	5.378.000	Totale opbrengsten	5.238.000	5.514.000
Gerealiseerd tot datum	3.671.000	4.224.000	Gerealiseerd tot datum	3.291.000	3.312.000
Gerealiseerd in periode	172.000	553.000	Gerealiseerd in periode	306.000	276.000
Nog te realiseren	1.711.000	1.154.000	Nog te realiseren	1.947.000	2.202.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 143.000,- nadelig
 Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 136.000,- voordelig*

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

*van dit resultaat is eind 2025 € 64.000 als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Toelichting verschillen

Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar € 279.000 positiever. Dit is met name het gevolg van een hogere indexering op een verkoopopbrengst dan waarmee vorig jaar rekening was gehouden. Daarnaast zijn er enkele wijzigingen in de plankosten en de kosten woonrijp-maken. De huuropbrengsten zijn lager door een kortere verhuurperiode aan de GGD. Ook de overige kosten- en opbrengstenramingen zijn geactualiseerd waarbij geen grote wijzigingen naar voren zijn gekomen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2025 cfm MPG 2025	UITGEGEVEN in 2025	Programma 2026 cfm MPG 2026
M2's SSH&	7.810 m2	0	7.810 m2
M2's parkeerterrein	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

5. Risico(beheersing)

De belangrijkste risico's die zich nog kunnen voordoen betreffen de werkzaamheden die eventueel nog worden uitgevoerd aan de Professor Bellefroidstraat. In de planexploitatie is hier nog een reservering voor aanwezig die naar verwachting ruim genoeg is om ook tegenvallende uitkomsten te dekken.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G801 Nymakwartier

1. Kerninformatie

De herontwikkeling van Nyma CP Kelko en Vasim maakte tot en met VGP 2024 deel uit van de planexploitatie G801 Stadsbrug waarin de aanleg van de Stadsbrug, de herontwikkeling van Nyma-CP Kelko-Vasim én uitgifte van bedrijventerrein Mercuriuspark samen waren opgenomen. Omdat de Stadsbrug jaren geleden is gerealiseerd, klopte deze indeling niet meer en worden Nyma CP Kelko Vasim en Mercuriuspark vanaf het MPG 2025 gepresenteerd als twee aparte grondexploities. Vanaf dit MPG noemen we Nyma CP Kelko Vasim voortaan Nyma Kwartier als betere aanduiding van dit gebied.

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”. NYMA ontwikkelt zich zo verder tot een intensief werkgebied met plek voor cultuur, ambacht en beweging. 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.

Planexploitatie G801 Stadsbrug oorspronkelijk vastgesteld 15 oktober 2003; omvang € 291.320.000,-; (oorspronkelijke) oplevering 2027.

Verwachte oplevering project: 2030

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Circa 4,5 ha, inrichtingsniveau middel. Het merendeel bestaat uit verharding. Vergroening met urban rewilding.
Opp. plangebied	11 ha
Ontwikkelaar extern	Klok/Lingotto (NYMA/Vasim), Stichting Nyma

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2021 is een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven. In 2022 en 2023 zijn ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten gesloten met Immowave (NYMA Waterbasin Blommers) en BLIK 2021 (gebouw D1 Expo Bart, Wereldkoks, Oersoep) en in 2024 met Stipbike. In De panden zijn gefaseerd in gebruik genomen en het gebied ontwikkelt 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 2025 is de grondige aanpak van de openbare ruimte Nyma nog zichtbaarder geworden. Er is straatmeubilair geplaatst. Urban rewilding krijgt verder vorm. Verder is het herstel en de transformatie van de watertoren door Nyma Makersplaats afgeleverd. Twee nieuwe tijdelijke initiatieven aan het Waalplein hebben zich gemeld en gevestigd. Na een lange voorbereidingstijd is de gebiedsorganisatie verder vormgegeven: de Vereniging NYMA draait en de Stichting NYMA als gebiedsmanager is operationeel geworden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het resultaat is nadeliger geworden door met name een noodzakelijke verhoging van het plankostenbudget. Die verhoging is vooral nodig door een noodzakelijk gebleken verlenging van de looptijd van het project met drie jaar

(naar 2030). Daarnaast heeft het operationeel worden van de beheerstichting Nyma langer geduurd waardoor er in 2025 meer plankosten zijn gemaakt dan begroot. De civieltechnische kosten moesten naar boven bijgesteld worden door met name extra kosten kavel 7 en extra kosten passage Nyma Makersplaats.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is voortdurende communicatie en overleg met partijen/ondernemers in het gebied, Stichting Nyma en de nabije omgeving.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	2.219.000	2.219.000	Verkopen en verhuur	5.127.000	5.322.000
Bouw-/woonrijpmaken	16.380.000	17.129.000	Bijdrage gemeente	4.076.000	4.074.000
Plankosten incl. VTU	8.613.000	10.366.000	Externe bijdragen	400.000	440.000
Overige kosten	0	0	Overig	14.768.000	14.766.000
Rente en kostenstijging	84.000	162.000	Opbrengststijging	0	0
Totale kosten	27.296.000	29.876.000	Totale opbrengsten	24.371.000	24.602.000
Gerealiseerd tot datum	21.781.000	23.685.000	Gerealiseerd tot datum	19.851.000	20.056.000
Gerealiseerd in periode	3.963.000	1.904.000	Gerealiseerd in periode	18.608.000	205.000
Nog te realiseren	5.515.000	6.191.000	Nog te realiseren	4.520.000	4.546.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 2.925.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 5.274.000,- nadelig

Voor dit project is een bedrag van € 4.776.000,- als voorziening opgenomen. Dat is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het planresultaat is € 2,3 mln. nadeliger geworden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door hogere plankosten van bijna € 1,8 mln. De post Bouw- en woonrijpmaken is € 0,7 mln. hoger geworden door enkele noodzakelijke bijstellingen. De opbrengsten zijn € 0,2 mln. hoger geworden door enkele actualisaties.



Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2025 cfm MPG 2025	UITGEGEVEN in 2025	Programma 2026 cfm MPG 2026
NYMA	0,47 ha	0 ha	0 ha

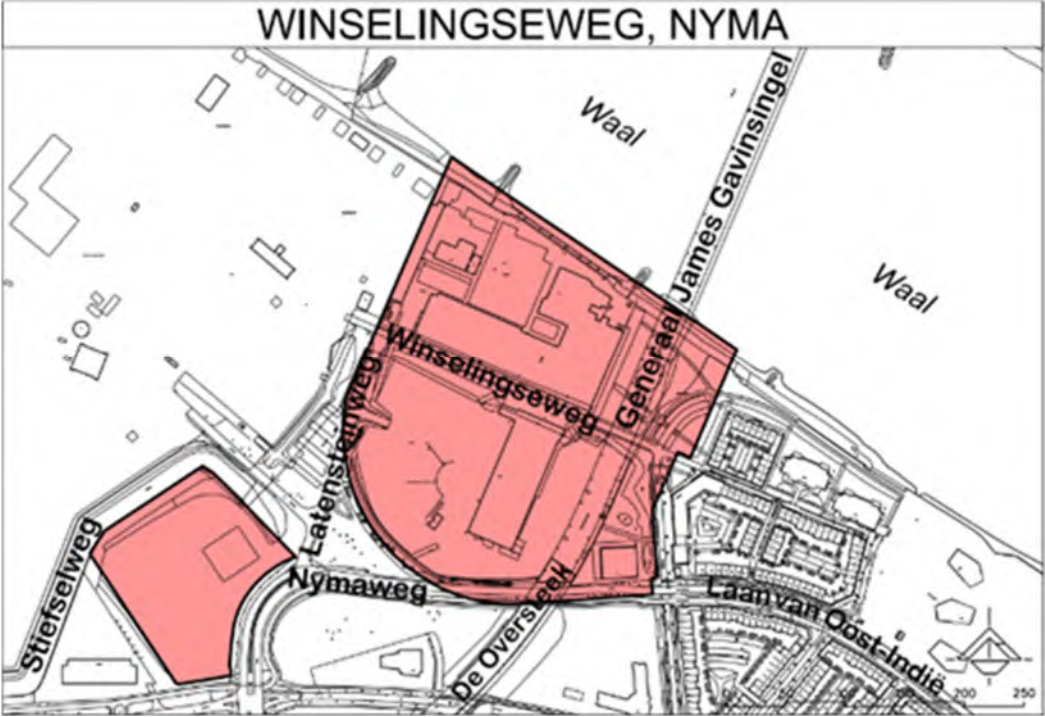
5. Risico(beheersing)

Er zijn risico's in mogelijk lagere grondopbrengsten vanwege bijvoorbeeld markt, programma e.d.. Via monitoring, onderhandelingen/aquisitie, 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



G802 Mercuriuspark

1. Kerninformatie

De bedrijfsuitgifte op Mercuriuspark maakte tot en met VGP 2024 deel uit van de planexploitatie Stadsbrug waarin de aanleg van de Stadsbrug, de herontwikkeling van Nyma-CP Kelko-Vasim én uitgifte van bedrijventerrein Mercuriuspark samen waren opgenomen. Omdat de Stadsbrug jaren geleden is gerealiseerd, klopte deze indeling niet meer en worden Nyma CP Kelko Vasim en Mercuriuspark vanaf het MPG 2025 gepresenteerd als twee aparte grondexploities.

Planexploitatie G801 Stadsbrug oorspronkelijk vastgesteld 15 oktober 2003; omvang € 291.320.000,-; oplevering 2027 (oorspronkelijk).

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	8,3 ha bedrijventerrein
Openbare ruimte	Circa 1,7 ha; inrichtingsniveau middel, het merendeel bestaat uit verharding.
Opp. plangebied	10 ha
Ontwikkelaar extern	o.a. Vastadis (Dr De Blecourstraat)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De bedrijfsterreinen stonden qua verkoop goed in de belangstelling. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Trames, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd. Voor de verkoop van de laatste bedrijfskavel binnen Mercuriuspark is een verkoopovereenkomst vergevorderd.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

De archeologische werkzaamheden binnen Mercuriuspark zijn grotendeels uitgevoerd en hebben in de loop van 2024 veel extra vondsten opgeleverd. In 2026 worden de laatste archeologische werkzaamheden afgerond. Door hogere uurtarieven vallen de archeologische plankosten hoger uit.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is voortdurende communicatie met partijen/ondernemers in het gebied en de nabije omgeving.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	21.209.000	21.209.000	Verkopen en verhuur	14.351.000	14.563.000
Bouw-/woonrijpmaken	3.512.000	3.607.000	Bijdrage gemeente	834.000	855.000
Plankosten incl. VTU	3.229.000	3.315.000	Externe bijdragen	7.270.000	7.270.000
Overige kosten	0	0	Overig	4.834.000	4.834.000
Rente en kostenstijging	248.000	246.000	Opbrengststijging	0	0
Totale kosten	28.198.000	28.377.000	Totale opbrengsten	27.289.000	27.495.000
Gerealiseerd tot datum	27.534.000	27.887.000	Gerealiseerd tot datum	23.030.000	24.014.000
Gerealiseerd in periode	1.247.000	352.000	Gerealiseerd in periode	6.274.000	984.000
Nog te realiseren	664.000	490.000	Nog te realiseren	4.259.000	3.481.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 909.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 882.000,- nadelig

Voor dit project is een bedrag van € 865.000,- als voorziening opgenomen. Dat is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het planresultaat is € 27.000,- verbeterd.

De kosten namen toe met in totaal € 179.000,-, nagenoeg gelijkelijk verdeeld over de posten Bouw- en woonrijpmaken (met name bodemverontreiniging) én de Plankosten (met name archeologie). De opbrengsten namen toe met € 206.000,- (door hogere uitgifteopbrengst).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2025 cfm MPG 2025	UITGEGEVEN in 2025	Programma 2026 cfm MPG 2026
Mercuriuspark Bedrijven (ha)	2,09 ha	0,58 ha	1,53 ha

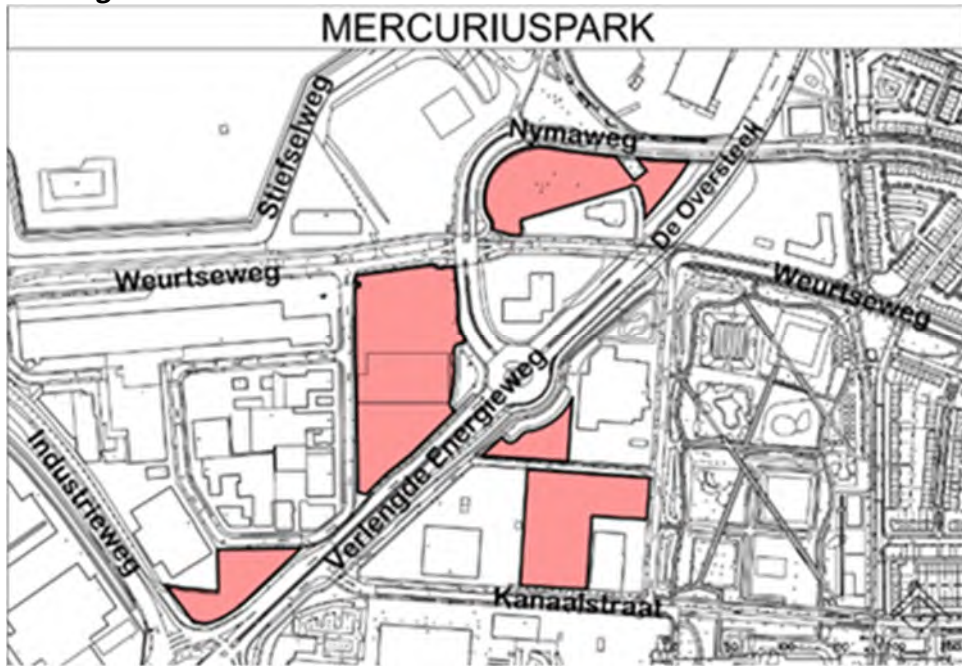
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



F004 Steltsestraat

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 terug geleverd 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 2027

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 m ²
Ontwikkelaar extern	Molenberg Investment B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Begin 2025 is het plan afgerond. Het plan voorziet in 59 woningen, waarvan 21 sociale huur appartementen, 10 sociale huur tiny houses, 9 patio/ouderen woningen en 19 grondgebonden koopwoningen. In april 2025 is een informatieavond voor de omgeving geweest om hen vooruitlopend op de omgevingsvergunningprocedure wederom te informeren over het plan. De initiatiefnemer heeft daarna de omgevingsvergunning voor het ruimtelijk deel (bopa-procedure) aangevraagd. De raad heeft in de besluitronde van juli een positief bindend advies gegeven. Inmiddels is de vergunning afgegeven maar is er na bezwaar nu bij de rechtbank beroep aangetekend. Het bezwaar en het beroep zorgen voor nieuwe vertraging. De plankosten lopen hierdoor verder op.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het verbeterde plan past nog steeds binnen de doelstelling op deze locatie een gemengd woonprogramma te realiseren.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Er zijn geen veranderingen in de scope. Vanwege vertraging en gewijzigde regelgeving (Omgevingswet) zijn de plankosten opgelopen.

Scenario's/ Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Voorafgaand aan de bopa-procedure is diverse malen overleg met de omgeving en de adviescommissie geweest.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	162.000	162.000
Plankosten incl. VTU	194.000	244.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	1.000	2.000			
Totale kosten	195.000	246.000	Totale opbrengsten	162.000	162.000
Gerealiseerd tot datum	118.0000	176.000	Gerealiseerd tot datum	58.000	110.000
Gerealiseerd in periode	58.000	58.000	Gerealiseerd in periode	0	52.000
Nog te realiseren	77.000	70.000	Nog te realiseren	104.000	52.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 33.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 85.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 81.417,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Toename van de plankosten als gevolg van de vertraging.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

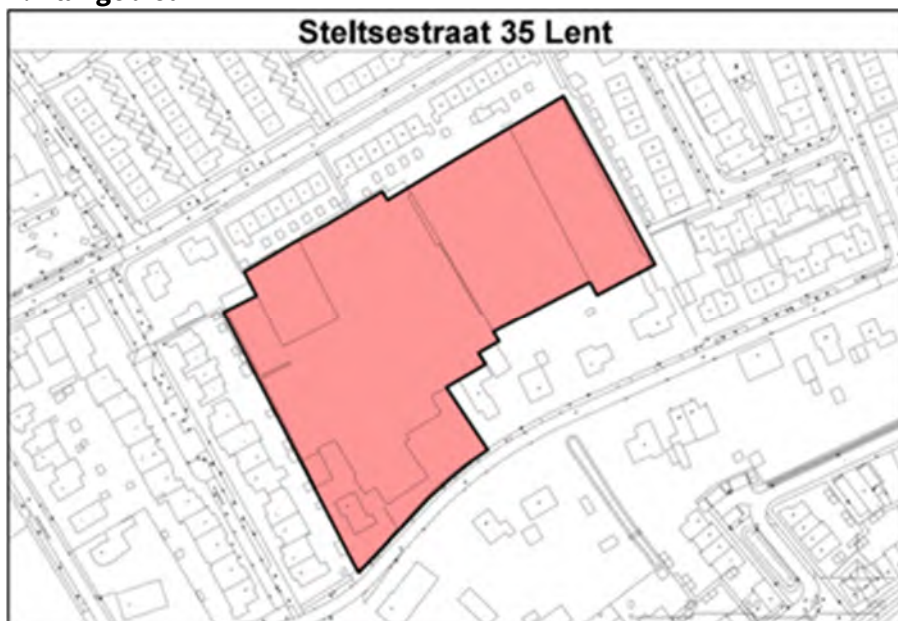
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



F005 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 2026

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 m ²
Opp. plangebied	Ca. 9.468m ²
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 Q1 2024 door de raad vastgesteld. De botenloods is gereed en ligt al in de Spiegelwaal. Eind 2024 is gestart met de bouw van 17 woningen. De gemeente is nu nog betrokken in het bewaken van gemaakte afspraken en het in goede banen leiden van de bouwactiviteiten. De exploitatie kan eind 2026 worden afgesloten.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Doelstelling project betreft het mogelijk maken van een sportaccommodatie voor RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op particuliere gronden. Afspraken tussen gemeente en partijen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In 2026 wordt de openbare ruimte horend bij het bouwproject afgerond en opgeleverd aan de gemeente. Initiatiefnemers hebben een verantwoordelijkheid in de communicatie naar de omgeving. Nu de werkzaamheden nagenoeg gereed zijn komen er toch nog vragen van bewoners over de gekozen inrichting en bestaan er zorgen met betrekking tot mogelijke overlast van fietsers over de route Hof van Holland en Oosterhoutsedijk. Bewoners worden begin 2026 geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	120.000	120.000
Plankosten incl. VTU	120.000	120.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging					
Totale kosten	120.000	120.000	Totale opbrengsten	120.000	120.000
Gerealiseerd tot datum	100.000	104.000	Gerealiseerd tot datum	120.000	120.000
Gerealiseerd in periode	18.000	4.000	Gerealiseerd in periode	60.000	0
Nog te realiseren	20.000	16.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 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



F006 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.

Planexploitatie vastgesteld: 8 juni 2021, collegebesluit nr. 3.2, omzet: € 1.250.000,-; resultaat: € 299.000- (voordelig).

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100-110 woningen / appartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	8.852 m ²
Ontwikkelaar extern	Plegt Vos / MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De bouw verloopt voortvarend. De eerste oplevering is geweest in de zomer van 2025.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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. Inmiddels zijn eind 2025 de eerste woningen opgeleverd. In 2026 volgt de rest.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De communicatie gebeurt in deze fase aan de hand van nieuwsbrieven.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	1.000.000	1.000.000
Bouw- & woonrijpmaken	379.000	315.000	Bijdrage ontwikkelaar	250.000	250.000
Plankosten incl. VTU	431.000	501.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige: suppletie NGE	49.000	49.000
Rente en kostenstijging	-13.000	-13.000	Overig: opbrengst stuk grond	0	5.000
Totale kosten	797.000	804.000	Totale opbrengsten	1.298.000	1.303.000
Gerealiseerd tot datum	681.000	724.000	Gerealiseerd tot datum	1.298.000	1.303.000
Gerealiseerd in periode	42.000	43.000	Gerealiseerd in periode	4.000	5.000
Nog te realiseren	116.000	80.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 501.000,- voordelig*

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 499.000,- voordelig*

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

Toelichting verschillen

De plankosten zijn toegenomen omdat de uitvoering van het project langer duurt en derhalve ook meer begeleiding verwacht wordt.

5. Risico(beheersing)

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

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





F007 St Hubertusstraat Alfa Laval

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. 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 190 nieuwbouwwoningen, waarvan 66 zorgappartementen in de sociale huur. Van deze 66 zorgappartementen vallen 38 woningen in de categorie beschermd wonen en de andere 28 woningen vallen in de categorie beschut wonen.

Planexploitatie : vastgesteld 16 mei 2023, collegebesluit nr. 4.19, omzet: €383.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2027

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	190 woningen waarvan 66 zorgappartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Aangelegd door ontwikkelaar en woonrijp geleverd aan gemeente
Opp. plangebied	34.764 m ²
Ontwikkelaar extern	Van de Klok Wonen B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het bestemmingsplan is in 2024 onherroepelijk geworden en de omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden in 2025. Alle woningen en zorgcomplex zijn verkocht en de uitvoering is inmiddels gestart. Oplevering is voorzien in 2027.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In deze fase gebeurt participatie via de reguliere procedure en daarnaast via nieuwsbrieven en een projectwebsite.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	1	1	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	385.000	385.000
Plankosten incl. VTU	393.000	394.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	10.000	10.000
Rente en kostenstijging	2.000	1.000			
Totale kosten	395.000	395.000	Totale opbrengsten	360.000	395.000
Gerealiseerd tot datum	309.000	355.000	Gerealiseerd tot datum	305.000	395.000
Gerealiseerd in periode	158.000	46.000	Gerealiseerd in periode	205.000	90.000
Nog te realiseren	84.000	40.000	Nog te realiseren	90.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

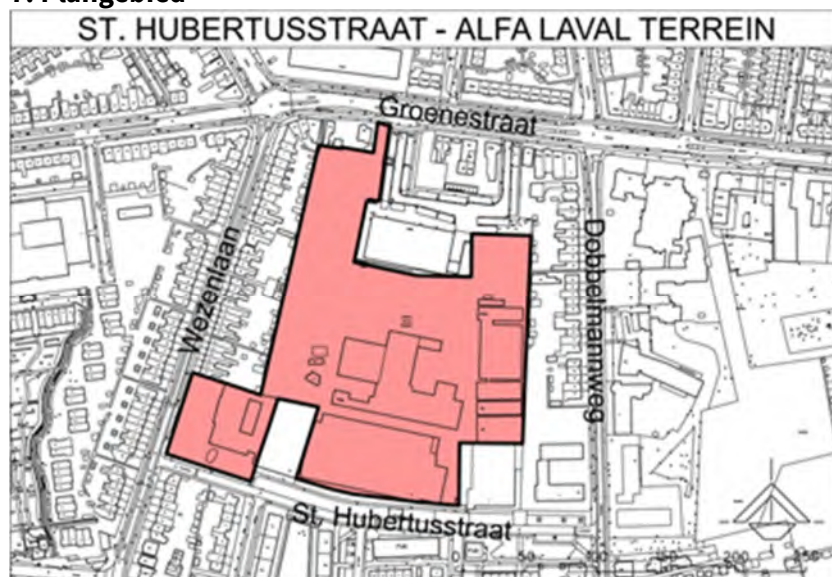
5. Risico(beheersing)

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



F008 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.

Planexploitatie : vastgesteld 7 november 2023, collegebesluit nr. 4.15, omzet: € 107.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Begin 2025 is het verzoek gekomen het plan aan te passen naar studentenwoningen. Dit is inmiddels stedenbouwkundig afgerond. De anterieure overeenkomst wordt momenteel aangepast. Initiatiefnemer heeft ook een nieuw voorstel ontvangen voor de plankosten.

Verwachte oplevering project: 2028

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Het plan voorziet in de herinrichting van het terrein en de bouw van twee gebouwen voor maximaal 135 studenteneenheden.
Parkeren	Parkeren op eigen terrein en bezoekers op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Zie massa studie
Ontwikkelaar extern	Post Participaties BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Medio 2024 heeft de initiatiefnemer op basis van het overeengekomen programma niet tot een sluitende exploitatie te kunnen komen. Daarop zijn de gesprekken opnieuw opgepakt en zijn een tweetal voorstellen neergelegd om het bestaande volume in te vullen t.w.; studentenhuisvesting en huisvesting voor starters. Het gesprek over studentenhuisvesting met initiatiefnemer en SSH& (op verzoek van initiatiefnemer) is goed verlopen. Inmiddels is dit omgezet naar een definitief stedenbouwkundig plan met circa 135 studenteneenheden.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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. In principe is de massa/volume opbouw akkoord, mits er voldaan wordt aan de uitgangspunten die besproken zijn met ontwikkelaar voor het inrichten van het overige gedeelte van het perceel.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Gezien de voorgestelde wijziging van het programma vinden nu gesprekken plaats over het afronden van de (aanvullende) anterieure overeenkomst. Daarna kan de ruimtelijke ordeningsprocedure worden opgestart.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is een presentatieavond geweest voor de buurt. Aangezien nu wordt gedacht aan een aangepast programma zal dit opnieuw opgepakt moeten worden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	136.000	Bijdrage ontwikkelaar	107.000	273.000
Plankosten incl. VTU	142.000	167.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	1.000	3.000			
Totale kosten	143.000	306.000	Totale opbrengsten	107.000	273.000
Gerealiseerd tot datum	124.000	137.000	Gerealiseerd tot datum	107.000	107.000
Gerealiseerd in periode	124.000	13.000	Gerealiseerd in periode	107.000	0
Nog te realiseren	0	169.000	Nog te realiseren	0	166.000

Prognose eindresultaat per: 01-01-2025 € 37.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per: 01-01-2026 € 33.000,- nadelig

Toelichting verschillen

De plankosten zijn toegenomen maar die worden gedekt door de bijdrage ontwikkelaar.

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 32.648,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

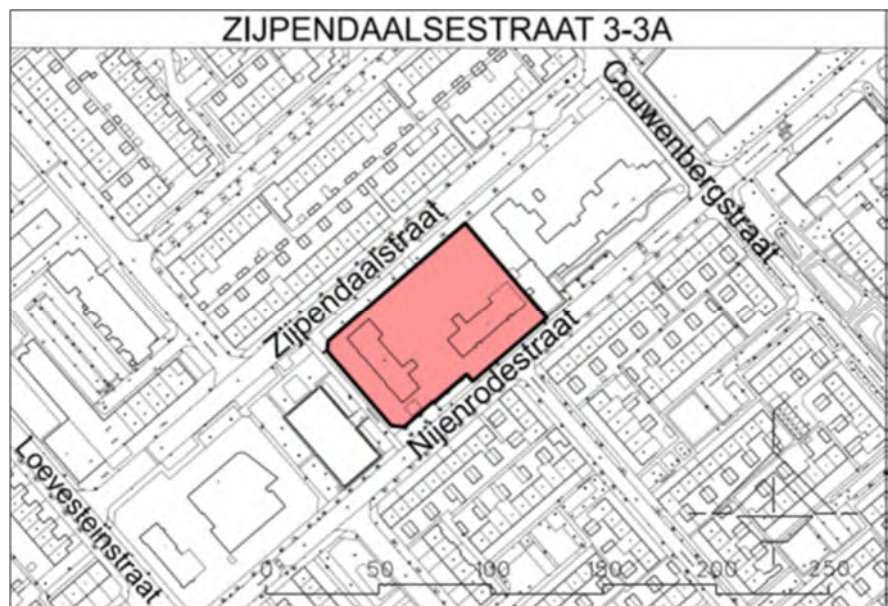
5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd. Deze zijn volledig voldaan. Nu het plan wordt aangepast zal dit mogelijk consequenties hebben voor de plankosten en anterieure overeenkomst. Gesprekken moeten hiervoor opnieuw worden opgepakt.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



F009 Zwanenveld 4301 ROC locatie

1. Kerninformatie

Dit project omvat het gefaseerd ontwikkelen van voormalige terrein van het ROC in Zwanenveld. Voor de invulling wordt vooral gezocht naar woningen die passen bij de wens om in Dukenburg meer woningdifferentiatie te realiseren en de eenzijdigheid te doorbreken in het woningaanbod. In het plan is ruimte voor een maatschappelijke en een commerciële functie opgenomen. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast en krijgt een parkachtige inrichting.

Planexploitatie vastgesteld: 12 december 2023, collegebesluit nr. 3.1, omzet: € 1.358.000,- ; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2028.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2028

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 460 woningen, waarvan minimaal 20% sociale huur, minimaal 40% middelduur (menging betaalbare koop en huur) en maximaal 40% vrije sector huur of koop
Parkeren	Voor het grootste deel uit het zicht onder de bebouwing
Bedrijvigheid	400 cm2 BVO commerciële voorzieningen, kleinschalige horeca of dienstverlening, gericht op het kanaal; 300 m2 BVO maatschappelijke voorzieningen aan het park
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar extern	Slokker en ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2024 is het bestemmingsplan voor deze locatie onherroepelijk geworden. Het plan zal in drie fases gerealiseerd worden. De ontwikkelende partijen zijn de plannen verder aan het uitwerken en hebben een vergunningaanvraag voor de eerste fase voorbereid. In deze fase waren sociale en middeldure huurwoningen voorzien. Voor de afname van sociale huur woningen is geen overeenstemming met een corporatie bereikt. In het betreffende gebouw worden nu goedkope koopwoningen gerealiseerd en middeldure huurwoningen. Voor deze fase is subsidie uit het Woonfonds toegekend. Wat betreft differentiatie is de toevoeging van goedkope koopwoningen een aanvulling in Zwanenveld.

In de laatste week van 2025 heeft de ontwikkelende partij de omgevingsvergunning voor fase 1 aangevraagd. Uitvoering start dan naar verwachting in de tweede helft van 2026

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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 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(en verkregen) in het kader van de woningbouwversnelling.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Voor dit plan is een onherroepelijk bestemmingsplan. Planning is gericht op aanvraag vergunning voor de eerste fase eind 2025. Start bouw staat gepland voor de tweede helft van 2026.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Tijdens het hele traject heeft regelmatig participatie plaatsgevonden. Na vaststelling van het bestemmingsplan is de buurt geïnformeerd over de inrichting van het gebied.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	438.000	438.000	Bijdrage ontwikkelaar	1.165.000	1.177.000
Plankosten incl. VTU	878.000	1.014.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	193.000	193.000
Rente en kostenstijging	42.000	39.000			
Totale kosten	1.358.000	1.491.000	Totale opbrengsten	1.358.000	1.370.000
Gerealiseerd tot datum	830.000	965.000	Gerealiseerd tot datum	960.000	960.000
Gerealiseerd in periode	830.000	136.000	Gerealiseerd in periode	960.000	0
Nog te realiseren	528.000	526.000	Nog te realiseren	398.000	398.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 121.000,- nadelig*

Toelichting verschillen

Meer plankosten dan verwacht. De begeleiding van de ontwikkelende partij van planvorming tot vastgesteld bestemmingsplan en overleg met Prorail over aankoop van een stukje grond nodig voor de ontsluiting (Draaiom) heeft meer tijd gekost dan voorzien.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 118.575,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

5. Risico(beheersing)

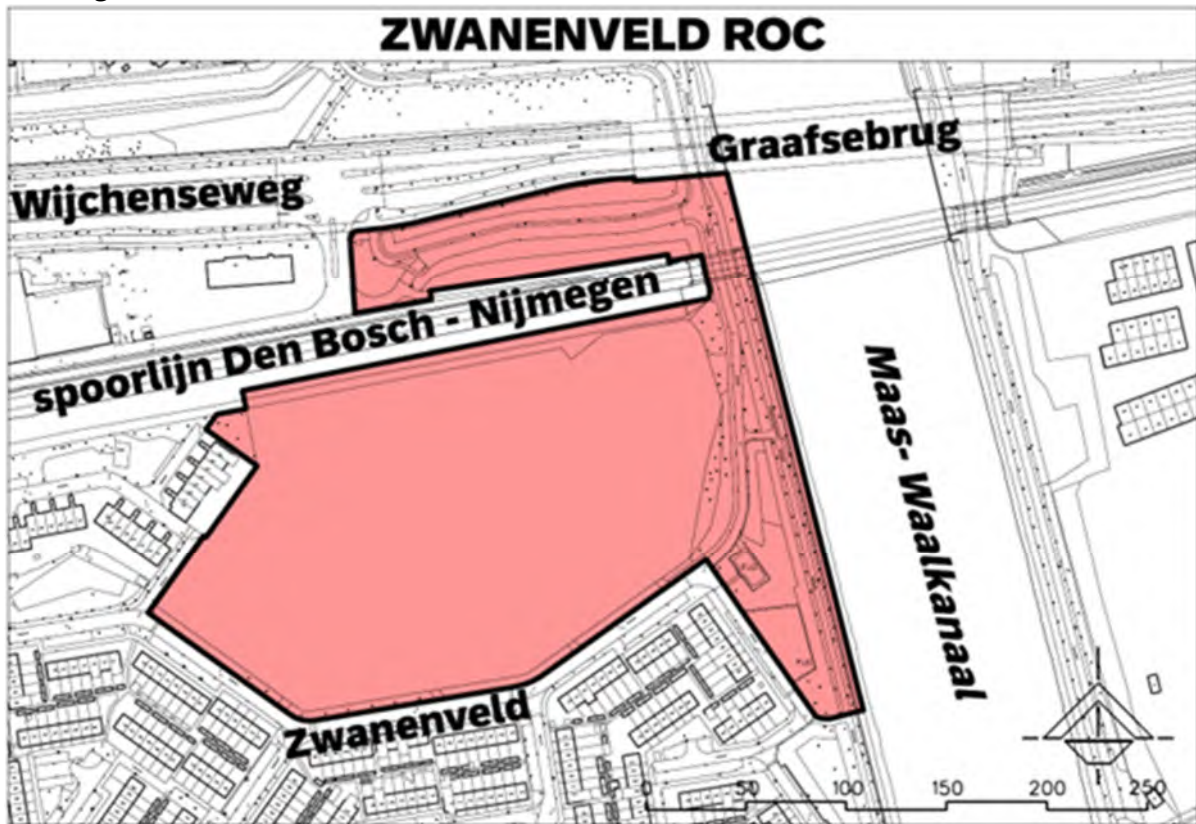
Het betreft een particuliere ontwikkeling. De risico's liggen dan ook bij de ontwikkelaars. Echter, het is van groot belang dat er een goede ontsluiting komt van het af te wikkelen bestemmingsverkeer en dat de aanlanding van het bouwplan in harmonie is met de omgeving (de wijk en het openbaar gebied richting het Maas-Waalkanaal). De gemeente heeft een faciliterende rol. De plankosten zijn met het afsluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. Door vertragingen bij de uitvoering en door aanpassingen in de plannen bij de ontwikkelaar neemt het risico steeds verder toe dat de plankosten oplopen en niet meer gedekt zijn door de exploitatiebijdrage.

Over de aansluiting op de Draaiom (ontsluiting van een deel van de ontwikkeling naar het noorden) zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

6. Beslipunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 118.757,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



F010 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: 05-06-2018 college besluit nr. 3.5; omzet € 244.000; resultaat: € 0,-.

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Ontwikkelaar extern	Engie

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is bezwaar en vervolgens beroep aangetekend bij de Raad van State. In afwachting van de zitting is er in 2024 en 2025 in samenwerking met de Provincie en Engie gewerkt aan de voorbereiding hierop. Dit heeft geresulteerd in een herstelbesluit door de Provincie op de verleende Wnb vergunning en een herstelbesluit bestemmingsplan door de raad op 17 december 2025.

Naast de lopende beroepsprocedure wordt de samenwerking tussen de gemeente en Engie verkend op het gebied van energieopwekking, ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de toegankelijkheid en de bouw van een parkeergarage.

De realisatie van een waterstof tankstation "Fountain Fuel" is door het afgeven van een omgevingsvergunning de eerste ontwikkeling die heeft plaatsgevonden in 2025 op het Engie terrein. Dit tankstation zal naar verwachting nog in Q1 van 2026 geopend worden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De beroepsprocedure heeft effect op de planning.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	410.000	410.000
Plankosten incl. VTU	647.000	697.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Bijdrage coalitie akkoord	76.000	76.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	647.000	697.000	Totale opbrengsten	486.000	486.000
Gerealiseerd tot datum	560.000	628.000	Gerealiseerd tot datum	425.000	425.000
Gerealiseerd in periode	57.000	68.000	Gerealiseerd in periode	76.000	0
Nog te realiseren	86.000	69.000	Nog te realiseren	61.000	61.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 161.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 212.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 207.992,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De procedure bij de RvS heeft een nadelig effect op de exploitatie. Met name de inzet van specialistische kennis waaronder de inzet van externe juristen in dit complexe dossier zorgen mede voor een verslechtering van het resultaat.

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



F011 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 12-10-2021 collegebesluit nr. 4.19; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2024.

Afsluiting planexploitatie (huidig): 31 december 2026

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 extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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 voorziening. 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.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

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 oktober 2024 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen. Ook dit is naar de Raad van State gestuurd. Het project heeft hierdoor aanzienlijke vertraging opgelopen. 12 november 2025 heeft de Raad van State uitspraak gedaan.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Omwonenden hebben de gelegenheid gehad in te spreken bij de raad bij behandeling van het herstelbesluit. Verder zijn er geen ontwikkelingen geweest en is er geen nieuws te melden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	100.000	100.000
Bouw- & woonrijpmaken	35.000	35.000	Bijdrage ontwikkelaar	360.000	360.000
Plankosten incl. VTU	433.000	469.000	Huuropbrengsten	0	0
Rente en kostenstijging	3.000	3.000	Opbrengstendaling	0	0
Totale kosten	471.000	507.000	Totale opbrengsten	460.000	460.000
Gerealiseerd tot datum	329.000	362.000	Gerealiseerd tot datum	150.000	150.000
Gerealiseerd in periode	49.000	33.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	142.000	145.000	Nog te realiseren	310.000	310.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 11.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 47.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 45.856,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Als gevolg van de doorlopen bestemmingsprocedure bij de Raad van State zijn de plankosten gestegen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

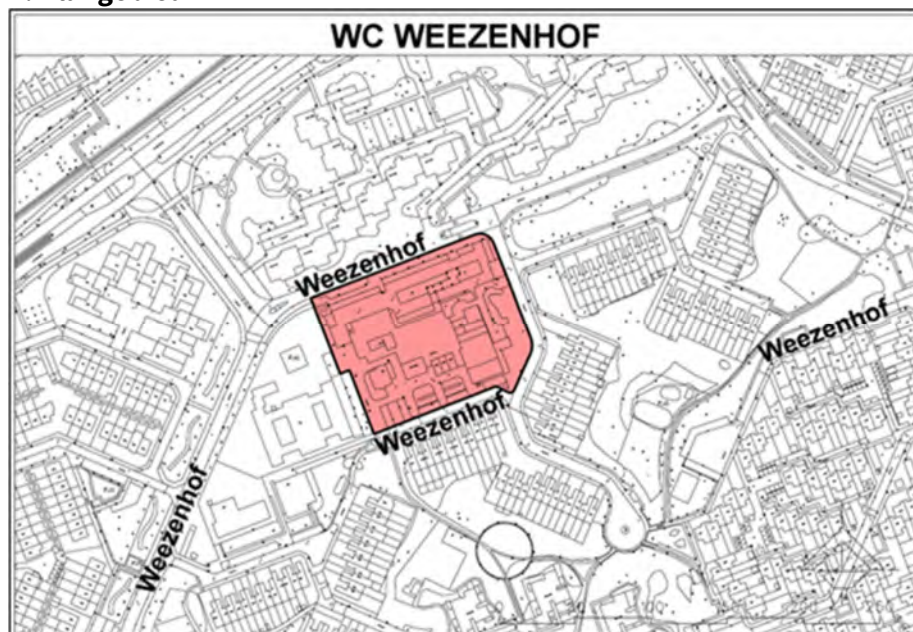
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



F012 Lankforst Woonwaarts

1. Kerninformatie

De maisonnettes in Lankforst waren gedateerd. Om de woon- en leefkwaliteit voor de bewoners te verbeteren heeft Stichting Woonwaarts een plan gemaakt en uitgevoerd voor groot onderhoud drie gebouwen, renovatie één gebouw én sloop/nieuwbouw één gebouw met 31 woningen in de woningcategorieën sociale huur en middeldure huur. De garageboxen van een maisonnette zijn verbouwd tot bedrijfsruimten.

Om het bouwplan mogelijk te maken is een grondruil nodig geweest tussen bestaand openbaar gebied van de gemeente Nijmegen én (onder)grond van bestaande gebouwen in eigendom van Woonwaarts. Verder is de openbare ruimte rondom de gebouwen opnieuw ingericht door de gemeente Nijmegen, deze was gedateerd. De provincie Gelderland heeft 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 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2026

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 extern	Stichting Woonwaarts

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De anterieure overeenkomst is getekend en de grondruil is uitgevoerd. Een gemeentebijdrage van € 0,2 mln (uit Klimaatadaptatie) bleek medio 2023 uiteindelijk niet mogelijk waardoor het planresultaat negatief werd. De provincie Gelderland heeft € 0,5 mln. toegekend vanuit het programma Steengoed Benutten. De eindverantwoording hiervan loopt.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het groot onderhoud en de renovatie van de complexen is eind 2023 afgerond. De nieuwbouw is medio 2024 opgeleverd. De aangepaste openbare ruimte is in 2025 opgeleverd. Enkele kleine restpunten worden in 2026 uitgevoerd.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er zijn in het afgelopen jaar contacten geweest met omwonenden en de ontwikkelaar over het project en over de afronding van de herinrichting van de openbare ruimte.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-1-2025	Per 01-01-2026		Per 01-1-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	27.000	27.000	Verkopen	26.000	26.000
Bouw en woonrijpmaken	469.000	446.000	Bijdrage ontwikkelaar	250.000	250.000
Plankosten	218.000	226.000	Subsidie	500.000	500.000
Overig	318.000	318.000	Overige opbrengsten	109.000	109.000
Totale kosten	1.032.000	1.017.000	Totale opbrengsten	885.000	885.000
Gerealiseerd tot datum	661.000	915.000	Gerealiseerd tot datum	661.000	661.000
Gerealiseerd in periode	561.000	254.000	Gerealiseerd in periode	235.000	0
Nog te realiseren	371.000	102.000	Nog te realiseren	224.000	224.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 147.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 132.000,- nadelig

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

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 130.199,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De post Bouw en woonrijpmaken is € 23.000,- lager door lager uitgevallen kosten openbare ruimte in de uitvoeringsfase. De post Plankosten is € 8.000,- hoger door met name een langere looptijd dan eerder voorzien. Per saldo is het plantekort € 15.000,- minder nadelig geworden.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

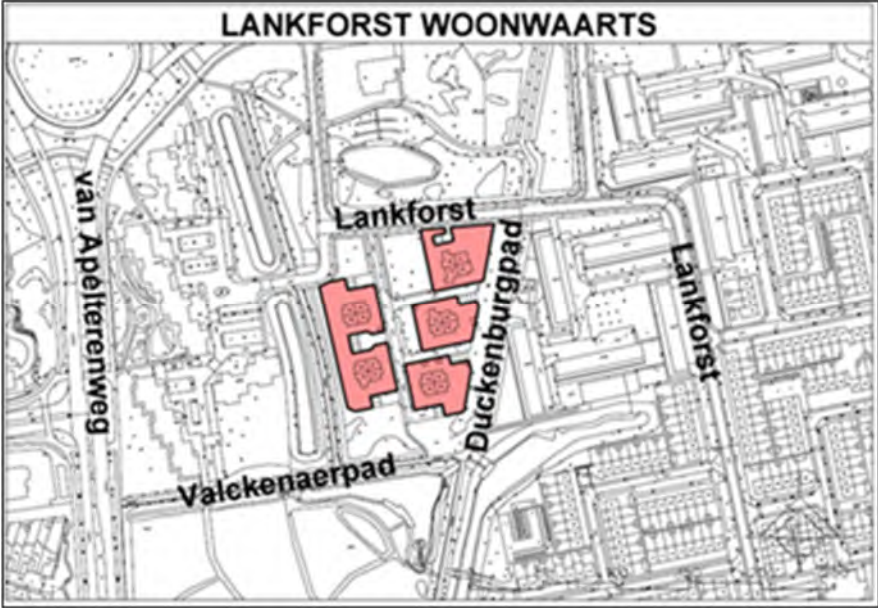
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



F013 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 auto-loos 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: 2027

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

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 m ²
Ontwikkelaar extern	MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het bestemmingsplan is in 2023 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning is eind 2024 onherroepelijk geworden. Vanuit het Rijk is voor deze ontwikkeling een SBI subsidie (Start Bouw Impuls) verstrekt; bouwwerkzaamheden (funderingswerkzaamheden) zijn in december 2024 begonnen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Begin 2026 zal aanvullend nog een BOPA-ruimtelijk vastgesteld moeten worden om het aantal woningen op te hogen met 10 stuks en daarvoor de inpandige werk-kantoorruimtes te laten vervallen. Dit om het project beter en haalbaarder te maken.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In deze fase de reguliere (wettelijke) participatie en communicatie met betrekking tot vergunningen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijp- maken			Bijdrage ontwikkelaar	454.000	470.000
Plankosten incl. VTU	452.000	488.000	Huuropbrengsten		
Overige	1.095.000	1.095.000	Overige(rijkssubsidie)	1.095.000	1.095.000
Rente en kostenstijging	2.000	-18.000			
Totale kosten	1.549.000	1.565.000	Totale opbrengsten	1.549.000	1.565.000
Gerealiseerd tot datum	1.434.000	1.511.000	Gerealiseerd tot datum	1.532.000	1.565.000
Gerealiseerd in periode	1.244.000	77.000	Gerealiseerd in periode	1.276.000	33.000
Nog te realiseren	115.000	54.000	Nog te realiseren	17.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Vanuit het Rijk is voor deze ontwikkeling een SBI (Start Bouw Impuls) subsidie verstrekt, deze subsidie is doorbetaald aan de ontwikkelaar.

Toelichting uitgifte cijfers

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





F014 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.

Planexploitatie : vastgesteld 21 november 2023 college besluit nr. 4.17, omzet: € 640.649,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2027 (deeloplevering eerste fase)

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

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 extern	MWPO Fier B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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 is een anterieure overeenkomst afgesloten. In 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen zijn een tweetal beroepen ingesteld. We verwachten dat de Raad van State begin 2026 tot een uitspraak komt.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Door de beroepsprocedures bij de Raad van State zal de planning niet gehaald worden. Een nieuwe planning wordt gemaakt, maar is afhankelijk van behandeling door RvS.

Scenario's

Geen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie gebeurt in deze fase via de gebruikelijke en wettelijk vastgestelde kaders.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	641.000	641.000
Plankosten incl. VTU	637.000	808.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	4.000	5.000			
Totale kosten	641.000	813.000	Totale opbrengsten	641.000	641.000
Gerealiseerd tot datum	479.000	646.000	Gerealiseerd tot datum	348.000	348.000
Gerealiseerd in periode	479.000	167.000	Gerealiseerd in periode	348.000	0
Nog te realiseren	162.000	167.000	Nog te realiseren	293.000	293.000

Prognose eindresultaat per: per 01-01-2025 € 0,- neutraal
 Prognose eindresultaat per: per 01-01-2026 € - 173.000,- nadelig*

Toelichting verschillen

Door de beroepsprocedure is de looptijd van het project verlengd en zijn de daarmee gepaarde (juridische) plankosten gestegen t.o.v. vorig jaar.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 165.894,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 165.894,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



F019 Enkstraat St. Jacobslaan

1. Kerninformatie

Een initiatief van de grondeigenaar voor de bouw van 18 woningen aan de Enkstraat, ter hoogte van de Sint Jacobslaan 98. Daarvan zijn 10 woningen boven- en benedenwoningen die vallen in het middeldure huursegment. De overige 8 eengezinswoningen vallen in vrije sector.

Planexploitatie vastgesteld: 17 december 2024, collegebesluit nr. 4.10, omzet: € 75.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2025

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	18 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	2.500 m ²
Ontwikkelaar extern	J.B. van der Meer

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 is de anterieure overeenkomst Enkstraat St. Jacobslaan getekend.

Vanuit de ODRN wordt de ruimtelijke onderbouwing verder gecoördineerd. De diverse vakdisciplines moeten nog definitief adviseren. Bij akkoord kan de vergunning via een uitgebreide procedure worden verleend. Naar verwachting in de eerste helft van 2026.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Sinds vorig jaar zijn er geen wijzigingen opgetreden. De aanvraag is voor de invoering van de Omgevingswet ingediend, hierdoor is overgangsrecht van toepassing. Dit betekent dat kan worden volstaan met een projectafwijkingsbesluit om dit plan te realiseren.

Scenario's

Er is geen sprake van meerdere scenario's voor dit plan.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De initiatiefnemer heeft contact met de buurt. Vooralsnog is weerstand tegen de voorgenomen ontwikkeling. Mogelijk dat er zich nog een aantal wijzigingen voordoen in de uitwerking.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	€ 75.000	€ 75.000
Plankosten incl. VTU	€ 75.000	€ 126.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige opbrengsten	0	0
Rente en kostenstijging	0	€ 1.000			
Totale kosten	€ 75.000	€ 127.000	Totale opbrengsten	€ 75.000	€ 75.000
Gerealiseerd tot datum	€ 37.000	€ 76.000	Gerealiseerd tot datum	0	€ 37.000
Gerealiseerd in periode	€ 4.000	€ 39.000	Gerealiseerd in periode	0	€ 37.000
Nog te realiseren	€ 38.000	€ 51.000	Nog te realiseren	€ 75.000	€ 38.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2026 € 52.000,- negatief*

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 51.548,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Toename van de plankosten als gevolg van de vertraging en nog te verwachten extra inzet voor WOO-verzoeken.

5. Risico(beheersing)

Bezwaar vanuit de omgeving op de planologische procedure leidt tot een langere doorlooptijd. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is vastgelegd dat als blijkt dat er nog (nader) onderzoek noodzakelijk is en er bijzondere procedures van toepassing zijn, de kosten hiervoor voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

6. Beslipunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van €51.548,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



F021 Bosweg 160

1. Kerninformatie

De Gemeente heeft met de eigenaar van Bosweg 160 overleg gevoerd over een nieuwe invulling van de monumentale villa aan de Bosweg 160. De onderhandelingen hebben geleid tot een anterieure overeenkomst voor de realisering van 10 appartementen in de monumentale villa en twee levensloopbestendige woningen op het achter terrein met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en bergingen.

Planexploitatie : vastgesteld 10 juni 2025 , collegebesluit nr. 4.4, omzet: € 68.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	10 appartementen en 2 woningen
Parkeren	Parkeren op eigen terrein en bezoekers op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	17.590
Ontwikkelaar extern	Celum Exploitatie B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De initiatiefnemer is op basis van het eerder overeengekomen programma niet tot een sluitende exploitatie kunnen komen. Daarop zijn de gesprekken opnieuw opgepakt en is een voorstel overeengekomen om 10 woningen in de bestaande bouw en 2 (levensloopbestendige) woningen op het achter terrein te realiseren.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De ontwikkelaar heeft een initiatief voorgelegd om het bestaande monumentale pand en het achter terrein in te vullen. Daarover hebben meerdere gesprekken plaats gevonden. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in 10 woningen in het bestaande pand en 2 woningen op het achter terrein. Het plan is stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en planologisch goedgekeurd en wordt nu verder uitgewerkt.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Naar verwachting kan de omgevingsvergunning het 1^{ste} kwartaal van 2026 worden afgegeven. Aanpassing van de anterieure overeenkomst is nu afgerond.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Dit moet nu worden opgepakt.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0		Verkopen	0	
Bouw- & woonrijpmaken	0		Bijdrage ontwikkelaar	0	68.000
Plankosten incl. VTU	0	68.000	Huuropbrengsten	0	
Overige	0		Overige	0	
Rente en kostenstijging	0	0		0	
Totale kosten	0	68.000	Totale opbrengsten	0	68.000
Gerealiseerd tot datum	0	43.000	Gerealiseerd tot datum	0	68.000
Gerealiseerd in periode	0	43.000	Gerealiseerd in periode	0	68.000
Nog te realiseren	0	25.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2026 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing.

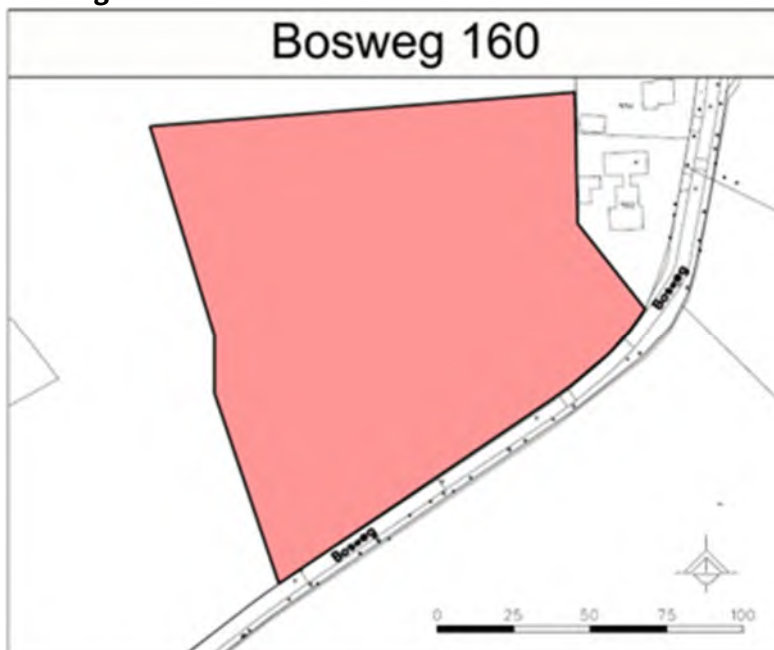
5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd. Deze zijn met het tekenen van de anterieure overeenkomst volledig voldaan.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



F024 Plein 1944 28 vml Carolusbioscoop

1. Kerninformatie

De Gemeente heeft met de eigenaar van Plein 1944 28 overleg gevoerd over een nieuwe invulling van de oude Carolusbioscoop aan Plein 1944. De onderhandelingen hebben geleid tot een anterieure overeenkomst voor de realisering van een klimhal (boulderen).

Grondexploitatie : vastgesteld 8 juli 2025, collegebesluit nr. 4.8, omzet: € 65.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Niet van toepassing
Parkeren	Niet van toepassing
Bedrijvigheid	Klimhal (boulderen)
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	680 m2
Ontwikkelaar extern	Malant B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De locatie van de Carolusbioscoop aan Plein 44 staat al enige jaren leeg en is gekraakt door een krakerscollectief. Dit leidt tot een ongewenste situatie i.v.m. leegstand en verloedering.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De eigenaar Malant BV heeft al geruime tijd gezocht naar een passende invulling voor de locatie. Inmiddels heeft de eigenaar een tijdelijke huurovereenkomst gesloten met een partij voor de verhuur en exploitatie van een klimhal (boulderen).

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het resultaat is een transformatie van een voormalige bioscoop (gemeentelijk monument) naar een klimhal voor boulderen. Het gebouw krijgt een optopping met een terugliggende laag. De gevel wordt in oude luister hersteld.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De ontwikkelaar dient de communicatie met omwonenden te organiseren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 08-07-2025	Per 01-01-2026		Per 08-07-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	65.000	65.000
Plankosten incl. VTU	65.000	73.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	65.000	73.000	Totale opbrengsten	65.000	65.000
Gerealiseerd tot datum	0	60.000	Gerealiseerd tot datum	0	32.500
Gerealiseerd in periode	0	60.000	Gerealiseerd in periode	0	32.500
Nog te realiseren	65.000	13.000	Nog te realiseren	65.000	32.500

Prognose eindresultaat per: 08-07-2025 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per: 01-01-2026 € 8.000,- nadelig*

Toelichting verschillen

Meer plankosten gemoeid met het BOPA traject door de gestelde vragen over de sterrenhemel in de voormalige Carolus bioscoop.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 7.843,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

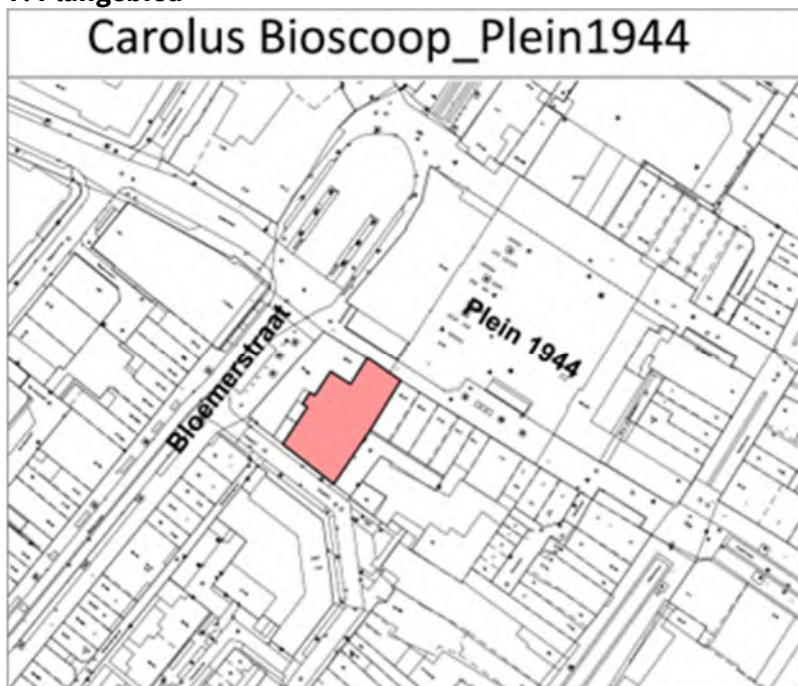
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 7.843,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



F025 Neerbosch Oost maisonnettes Woonwaarts

1. Kerninformatie

In het Omgevingsplan Stad in Beweging wordt Neerbosch-Oost (NBO) genoemd als een van de wijken die aandacht nodig heeft. Wanneer NBO wordt vergeleken met het stedelijk gemiddelde scoort de wijk daar lager. Veel goedkope –sociale- huurwoningen, relatief lage inkomens en sociale vraagstukken. Een deel van het corporatiesbezit is opgeknapt. De winkeliers van het winkelcentrum hebben mede gestimuleerd dat winkelcentrum is opgeknapt. En er is een eigentijds Kindcentrum gerealiseerd met daarnaast een avontuurlijke speelplaats. De woningcorporaties hebben al veel van hun overig bezit in andere delen NBO verbeterd.

De woon, bouw en energetische kwaliteit van de maisonnettes is slecht. De goedkope 312 maisonnettes (Woonwaarts en Talis) hebben ook veel sociale en armoedevraagstukken achter de voordeur. Vanuit MO is er grote wens mee te doen om deze vraagstukken op te lossen en niet anoniem te verplaatsen over de stad. Het openbaar gebied en ondergrondse infrastructuur is verouderd. Het wijkcentrum De Schalmij heeft z'n jaren tachtig glorie een beetje verloren. Het gemeentelijk pand aan de Bazuinstraat (Bindkracht en sportschool) is mooi gerenoveerd door VSA.

Grondexploitatie: vastgesteld 20 januari 2025, collegebesluit nr. 4.3, omzet: € 895.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2030 (deel Woonwaarts)

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen totaal NBO	550 appartementen voor geheel NBO. Waarvan circa 350 sociale huurappartementen en circa 200 dure sociale huur en midden huur appartementen. Woonwaarts sloopt 182 maisonnettes Realiseert ca. 282 appartementen, 168 sociaal, 36 duur sociaal en 78 midden huur en openbaar gebied
Parkeren totaal	Bestaande 431 parkeerplaatsen openbaar gebied en een deel parkeren op eigen erf zijn voldoende gelet op huidige parkeernormen.
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Vernieuwingsgolf openbare ruimte (reed besloten door college).
Opp. plangebied	Nog nader vast te stellen irt omvang vernieuwingsgolf openbare ruimte
Ontwikkelaar extern	Woningcorporaties Woonwaarts

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar hebben we met Woonwaarts en Talis een plan ontwikkeld. Het RKT is om advies gevraagd over het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Ze hebben positief geadviseerd met enkele adviezen om het plan nog beter te maken. Corporaties en gemeente hebben samen intensief overleg gevoerd met de bewoners en wijkraad van Neerbosch-Oost.

Woningstichting Woonwaarts heeft een sloopbesluit genomen en is gestart met de herhuisvesting van de bewoners uit de maisonnettes. Bewoners worden benaderd met ook een achter de voordeur aanpak. We verwachten dat Talis begin 2026 besluiten zal gaan nemen. Daar zal een separate BOPA voor worden opgesteld en deze grex worden geactualiseerd.

Afdeling MO is bezig om in samenwerking met de bewoners om sociale bouwstenen te ontwikkelen.

De Radboud Universiteit samen met anderen doet onderzoek in het gebied met een studie Build4Health. Neerbosch-Oost. Met name het zuidelijk deel van de wijk krijgt nu aandacht voor vernieuwing. Een marktpartij realiseert 37 koopappartementen naast het winkelcentrum.

Woonwaarts krijgt een bijdrage uit het gemeentelijk Woonfonds voor de eerste en tweede fase van haar ontwikkeling.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 is de Intentieovereenkomst voor de vernieuwing van dit deel van Neerbosch-Oost opgesteld. De woningcorporaties hebben in samenwerking met de gemeente een eerste schetsontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld. De werkgroep sociale bouwstenen. Begin 2025 was de eerste Inloop in wijkcentrum De Schalmij voor de wijk in het kader van participatie.

Woonwaarts heeft een formeel sloop besluit genomen voor haar projectdeel. Daarmee zijn deze bewoners Stadsvernieuwingsurgent geworden.

Bindkracht is 'Achter de voordeur' geweest bij de bewoners van Woonwaarts en heeft geholpen bij sociale vraagstukken.

Talis heeft in januari 2026 voornemen tot sloop meegedeeld aan bewoners.

Welzijn, wijkontwikkeling & zorg

- Wij stimuleren positieve en samenhangende ontwikkeling in iedere wijk/buurt.
Corporaties zorgen voor (wettelijke verplicht) een sociaal plan. Met alle huishoudens die moeten verhuizen wordt 'Achter de voordeur' gesproken. Zo wordt duidelijke of en welke problematiek er is en kan worden gehandeld op deze achter de voordeur gesprekken.
Verhuizen is emotie. Door aandacht achter de voordeur wordt geen weerstand verwacht vanuit zittende bewoners van de maisonnettes. Die kijken uit naar de wettelijk verplichte verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding voor corporatiewoningen ad E 7.028 prijspeil 2024.

Wonen en stedelijke ontwikkeling

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.

De woningvoorraad wordt beter met de nieuwbouw en er worden meer woning teruggebouwd. Het gebied grenst aan gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beïnvloed elkaar wederzijds positief.

Openbare ruimte

- We verbeteren de water- en groenstructuur zodat die technisch functioneert, beleving en gebruik biedt aan bewoners en klimaatbestendig is.
- We hebben een groene omgeving die bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers en uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten.

De openbare ruimte en de ondergrondse infrastructuur is gedateerd en moet worden vernieuw. Er ligt nu een kans om de vernieuwingsgolf openbare ruimte en de nieuwbouw in samenhang te ontwikkelen en uit te voeren.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De werkgroep sociale bouwstenen (gemeente en corporaties) ontwikkelt samen met bewoners sociale bouwstenen om de wijk sociaal toekomstbestendiger te maken.

Scenario's

Woonwaarts staat klaar en wacht op gemeentelijke besluitvorming. Talis heeft rond nog overleg met bewoners en bewonerscommissie voor dat een sloopbesluit kan worden afgerond.

De vernieuwing Neerbosch-Oost sluit goed aan op de grotere ontwikkeling Winkelsteeg/Kanaalknoop.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De start van de participatie was januari 2025 met een inloop in buurtcentrum De Schalmij. De planontwikkeling wordt door de woningcorporaties samen met gemeente overlegd met bewoners en wijkraad Neerbosch-Oost. Bewoners worden en blijven bij volgende fasen van het project betrokken.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-01-2026		Per 01-01-2025	Per 01-01-2026
Verwervingen (OR)	0	0	Verkopen	0	12.000
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	0	883.000
Plankosten incl. VTU	0	839.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	56.000			
Totale kosten	0	895.000	Totale opbrengsten	0	895.000
Gerealiseerd tot datum	0	165.062	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	42.225	122.837	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	0	729.938	Nog te realiseren	0	895.000

Prognose eindresultaat per: 01-01-2025

niet van toepassing

Prognose eindresultaat per: 01-01-2026

€ 0,-

neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. Na het Intentieovereenkomst wordt plan verder uitgewerkt en is een anterieure overeenkomst opgesteld met de woningcorporaties Woonwaarts en Talis.

De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd. Deze worden met het tekenen van de anterieure overeenkomst volledig voldaan.

In het financiële overzicht zijn de plankosten voor- en de exploitatiebijdrage van Woonwaarts opgenomen. Voor Talis zijn deze nog niet bekend. Maar de nog te maken plankosten voor het deelgebied van Talis zijn ook met het kostenverhaal in de nog te tekenen anterieure overeenkomst verzekerd.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



P002 Valkhofkwartier

1. Kerninformatie

Het opstellen van een integrale gebiedsvisie als verkenning om dit potentieel hoogwaardige deel van de binnenstad te ontwikkelen tot dé culturele en cultuurhistorische hotspot van Nijmegen. Op basis van de gebiedsvisie (meerjaren ambitie) zoeken we vervolgens voortdurend naar kansen en mogelijkheden om onderdelen van de visie op een projectmatige manier richting daadwerkelijke realisatie te kunnen brengen. Een belangrijk aspect hierbij betreft de financiële haalbaarheid. Pas als dat duidelijk is, brengen we een onderdeel of onderdelen van de visie richting besluitvorming en realisatie. Waar nodig of wenselijk, wordt vervolgens per onderdeel een aparte planexploitatie opgesteld.

De integrale gebiedsvisie beoogt de diverse lopende projecten en opgaves met elkaar te verbinden en meerwaarde te creëren. Deze zijn onder meer: nieuwbouw Bastei (gerealiseerd), renovatie park, vergroenen oostelijke Waalkade (gerealiseerd), verbetering aansluiting Burchtstraat-park (gerealiseerd), verlevendigen Kelfkensbosplein, en herinrichting openbare ruimte.

Daarnaast worden de stakeholders in het gebied (culturele instellingen, ondernemers, bewoners) uitgenodigd en waar mogelijk ondersteund om samen te werken en programmatisch en toeristisch het Valkhofkwartier op de kaart te zetten.

Verwachte oplevering project: N.n.b.

Verwachte afsluiting planexploitatie: N.n.b.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.n.b.
Opp. plangebied	N.n.b.
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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 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 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 het investeringsproject Kelfkensbos vastgesteld in het VGP-proces.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het project Kelfkensbos is in Q3 2025 gestart met de uitvoering.

In 2025 is de contractering voor de uitvoering van de renovatie van het monumentale Valkhofpark met de rijksvoorbereid. Uitvoering van dit project start in fases, eind 2025 en in de loop van 2026. Planning gereed is in 2027.

De volgende projecten worden verkend in de periode 2^e helft 2026 tot Q1 2027 2026: het Hunnerpark en mogelijk de Voerweg (burchtmuren). Dan moet duidelijk worden wat deze (renovatie)projecten behelzen en wat de geraamde kosten zullen zijn.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

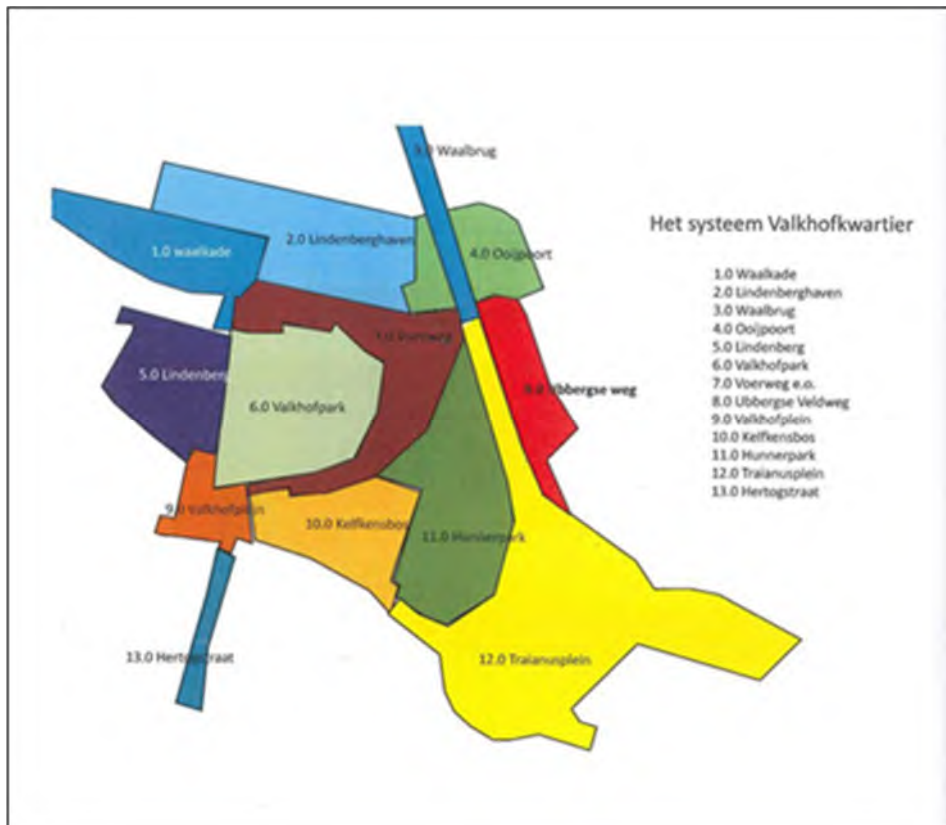
Er is voortdurende communicatie met RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed), de provincie en stakeholders zoals aangrenzende ondernemers, marktkoopliden en museum Valkhof (verbouwing).

4. Risico(beheersing)

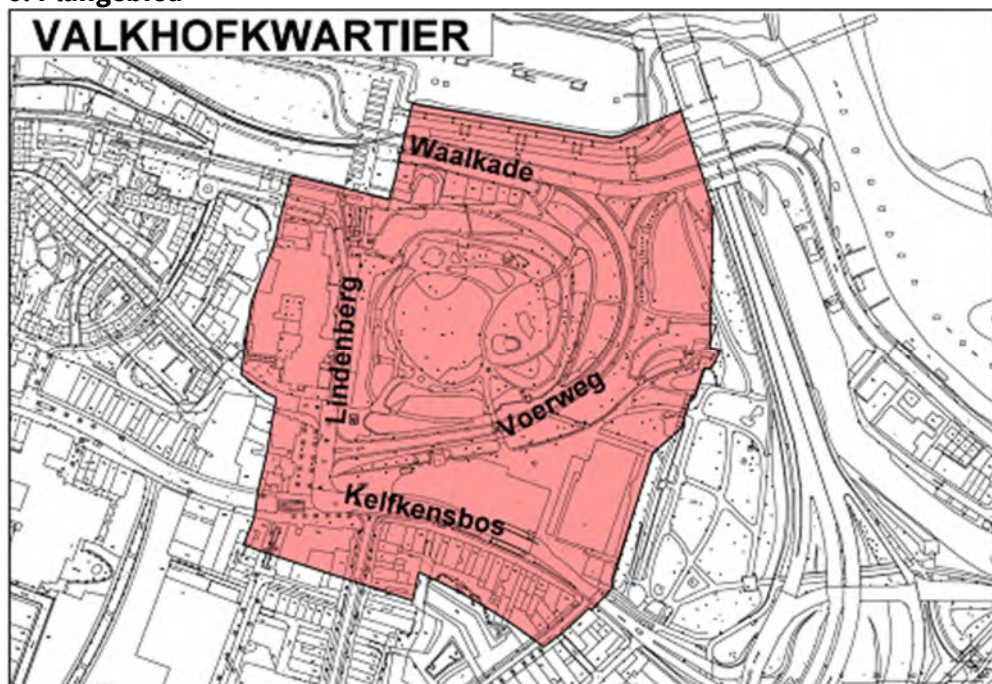
Niet van toepassing.

5. Besispunten

Geen.



6. Plangebied



P003 Meijhorst 60e straat

1. Kerninformatie

Aan de Meijhorst (6001, 6002-6004 en 6010) ligt een drietal locaties voor herontwikkeling. Met deze ontwikkeling worden woningen gerealiseerd alsmede maatschappelijke functies in de plint.

Bovenstaande locaties maken onderdeel uit van een integrale ontwikkeling aan de Meijhorst 60^e straat waarbij de Meijhorst 60^e straat wordt heringericht en met name een vergroening wordt beoogd.

Samengevat:

1. Meijhorst 6001 Van Wonen, circa 57 woningen
2. Meijhorst 6002-6004 Klok en Roy Alberts, circa 178 woningen
3. Meijhorst 6010 De Vries en Verburg Ontwikkeling BV, circa 200 woningen
4. De herinrichting (m.n. vergroenen) van de Meijhorst 60^e straat in opdracht van de gemeente Nijmegen

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nieuwbouw van circa 425 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Nvt
Openbare ruimte	Ontwikkelaar ontwikkelt de openbare ruimte volgens de regels die zijn opgenomen in de hior
Opp. Plangebied	10.000 m2
Ontwikkelaar extern	Van Wonen, Kloggroep en De Vries Verburg

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2025 zijn alle deelplannen behandeld aan de omgevingstafel. In 2026 wordt de voorliggende visie uitgewerkt naar een kaderkaart voor de beoordeling van de deelplannen. Hier wordt in Q1 en Q2 aan gewerkt. Vanaf Q3 wordt de ruimtelijke ordeningsprocedure opgepakt.

Inmiddels is met twee ontwikkelaars een voorschotovereenkomst aangegaan. Met de 3^e ontwikkelaar volgt Q1 2026. Vanaf Q2 2026 wordt gewerkt aan de anterieure overeenkomsten.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Uitgangspunt is eind 2026 het procedure brengen van de ruimtelijke ordeningsprocedures. Voor medio 2027 afgifte omgevingsvergunningen. Start bouw Q1 2028.

Scenario's

Geen

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Na uitwerking kaderkaart wordt een eerste participatieavond georganiseerd. Naar verwachting 2^e helft Q2 2026.

4. Risico(beheersing)

Ontwikkeling Meijhorst betreft een integrale binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Betrokkenheid van omgeving is een vereiste om deze ontwikkelingen succesvol ten uitvoer te brengen.

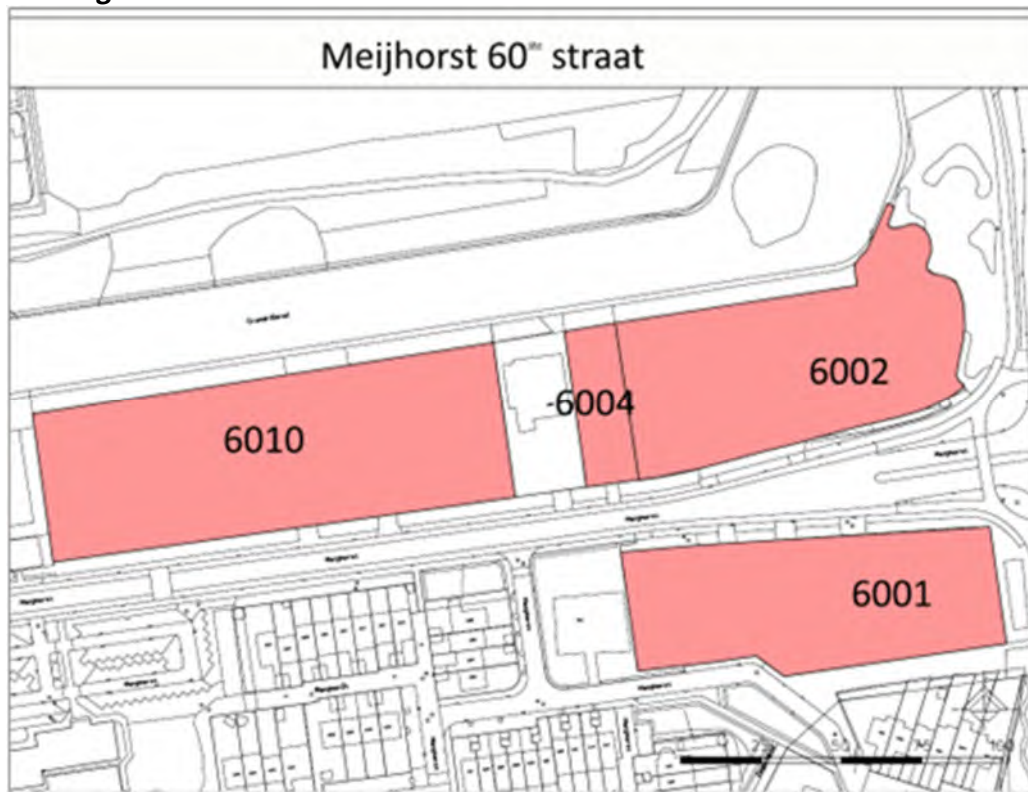
Beheersmaatregelen

Intensief traject met omwonenden.

5. Beslipunten

Geen.

6. Plangebied



P004 Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

1. Kerninformatie

In deze gebiedsontwikkeling werken de gemeente, CVvE (coöperatieve vereniging van eigenaren) van winkelcentrum Dukenburg) en BPD/Giesbers (in opdracht van de CVvE) 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, wonen en kunnen winkelen. Hiervoor zal een deel van het winkelcentrum gesloopt worden en omgezet in openbare ruimte. 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 ten aanzien van het vastgoed en een actieve rol waar het gaat om de inrichting van de openbare ruimte.

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 extern	BPD/Giesbers in opdracht van de CVvE winkelcentrum Dukenburg

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2020 heeft de gemeente een ambitiedocument opgeleverd dat als kader dient voor de verdere planvorming. In opdracht van de CVvE ontwikkelen BPD-Giesbers een masterplan voor dit gebied. Verplaatsing van de bibliotheek binnen het projectgebied maakt hier onderdeel van uit. Dit doen ze in nauwe samenwerking met de gemeente en andere stakeholders zoals de provincie, NS en Prorail.

In 2024 heeft Rijnboust (stedenbouwkundig bureau) een schetsplan afgerond. Tegelijkertijd is met NS, Prorail en de provincie een inrichtingsplan voor de OV knoop uitgewerkt door het bureau RHDHV. Beide plannen zijn samengevoegd tot één integraal concept plan.

Afgelopen jaar is het plan voor het winkelcentrum verder uitgewerkt. In december 2024 heeft de gemeente een bureau de opdracht gegeven om de openbare ruimte verder uit te werken dat heeft in 2025 geleid tot een VO. . In verband met de financiële haalbaarheid wordt begin 2026 het stedenbouwkundig plan aangepast.

Op het moment dat overeenstemming is over de haalbaarheid zal de ruimtelijke procedure in gang gezet worden. Afgelopen jaar is een groot deel van de daarvoor noodzakelijke onderzoeken al uitgevoerd.

In december 2024 hebben de gemeente, CVvE en BPD/Giesbers een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld met als doel te komen tot een anterieure overeenkomst in 2025. Het haalbaarheidsonderzoek duurt helaas langer. Daarom is eind 2025 een allonge op de samenwerkingsovereenkomst gemaakt waarmee de termijn om te komen tot een anterieure overeenkomst is verlengd. In 2023 en 2024 zijn subsidies verleend vanuit het Rijk (mobiliteitsfonds en WBI) en is een bijdrage voor het busplein toegezegd door de provincie. Dit onder voorbehoud van tijdige realisatie.

Verplaatsing naar de westzijde van het gebied en vernieuwing van de bibliotheek is belangrijk onderdeel voor deze ontwikkeling.

Overleg hierover met de bibliotheek is in gang gezet, Opzet dat de gemeente eigenaar wordt van het gebouw waar de bibliotheek naar toe gaat en de gemeente huurder. Op het moment dat de hoogte van de investering duidelijk is zal een claim ter afweging in de begroting bij de raad worden neergelegd.

In 2024 zijn ook gesprekken opgestart over panden die aangekocht moeten worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In 2025 zijn die gesprekken voortgezet. Tzt zullen de eigenaren een koop optieovereenkomst voorgelegd krijgen. Aankoop vindt in principe plaats na vaststelling van de anterieure overeenkomst.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Omdat het meer tijd kost om de haalbaarheidsonderzoek af te ronden is een vertraging opgetreden. We streven naar het vaststellen van een anterieure overeenkomst in 2026.

De komende periode wordt druk verder gewerkt aan onder andere het uitwerken van de plannen voor het vastgoed en de openbare ruimte tot een haalbaar plan. Dit is een complex en intensief proces dat uiteindelijk moet leiden tot een anterieure overeenkomst en noodzakelijke onderliggende overeenkomst tussen de CVvE en BPD/Giesbers.. Het streven is rond de zomer tot een anterieure overeenkomst te komen. Daarna is aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk. Uiteindelijk moet dit leiden tot start bouw van de eerste fase eind april 2027.

Scenario's

De betrokken partijen werken in nauwe samenwerking met elkaar toe naar een haalbaar plan, ruimtelijk en financieel, zowel voor het winkelcentrum en de woningen als het openbaar gebied. Voor wat betreft het vastgoed wordt, als het gaat over scenario's vooral gekeken naar het aantal woningen en waar die dan stedenbouwkundig het beste kunnen landen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Na participatie rondom het ambitiedocument is 2020, is een participatieplan door adviesbureau "De Wijde Blik" opgesteld. Uitvoering daarvan start in februari 2025 met een startbijeenkomst voor de omgeving.

Met provincie, NS en Prorail heeft overleg plaatsgevonden over de OV-knoop. In 2025 zijn afspraken die hieruit vloeien in een brief vastgelegd.

4. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's in deze ontwikkeling zijn:

- De (tijdige) verwervingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie
- Afspraken die nodig zijn voor verplaatsing van de bibliotheek.
- Netcongestie
- Ruimtelijke procedures
- Overeenstemming over financiële haalbaarheid
- Sluiten van de anterieure overeenkomst

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



P005 Villa Novastraat 2-6/Derde van Hezewijkstraat 23

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	Mogelijk circa 60
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (waar mogelijk met dubbelgebruik)
Bedrijvigheid	Ateliers, wijkcentrum
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

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 wijziging omgevingsplan nodig. Onze verwachting is dat het omgevingsplan medio 2027 ter visie wordt gelegd. 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.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Recent is de eerste fase haalbaarheid voorgelegd in het POHO. verwachting Q2 2026besluitvorming. Start bouw medio 2028.

Scenario

Dit scenario gaat uit van in totaal circa 47 woningen, waarvan 20 sociale huurwoningen op -1, 1^e en 2^e verdieping en ateliers (op de begane grond) in de Mariaschool en Jozefschool. Het wijkcentrum Villanova (Derde van Hezewijkstraat 2) wordt verplaatst in afgeslankte vorm in de Fröbelschool. Ook komen daar ateliers. Op de achtergebleven locatie van de pastorie en het wijkcentrum 8 betaalbare (goedkope koop) woningen en 19 vrije-sector woningen (koop). Op de plek van Kops Hout en een deel van de huidige volkstuintjes komen 13 grondgebonden woningen, deels boven parkeerplaatsen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De gemeente informeert de bewoners over de plannen gedurende het proces, zoals tijdens de informatieavond op 24 maart 2022, januari 2024 en april 2025. Tijdens deze bijeenkomsten haalt de gemeenten vragen, reacties en wensen van de omgeving op. Daarnaast heeft de gemeente in 2022 gesprekken met huurders en gebruikers over hun wensen en benodigde capaciteit. Op basis hiervan wordt de planvorming verder uitgewerkt.

P006 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 marktorientatie uitgevoerd.

De gronden en het vastgoed binnen dit grondexploitatiegebied 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 extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Met de in 2023 uitgevoerde marktorientatie is er een beeld wat de gemeente bij uitgifte in erfpacht van het koetshuis, boomgaard en weilanden kan verwachten van geïnteresseerde partijen. Dit betreft zowel wat deze nodig hebben en wat zij kunnen toevoegen aan de gewenste ontwikkeling. De resultaten van de marktorientatie zijn verwerkt in een selectieleidraad en bijbehorende criteria. Deze worden nu gebruikt als basis voor de tender voor de stadslandbouw.

Uit de quick scan flora en fauna die in het voorjaar van 2025 is uitgevoerd, bleek dat er met name voor de opstallen een uitgebreid onderzoek nodig is naar de aanwezige flora en fauna. Dit wordt in 2026 uitgevoerd. Omdat de definitieve invulling met stadslandbouw inclusief de wijze waarop de opstallen hierin een rol gaan spelen, daardoor pas later kan plaatsvinden wordt er ingezet op een tijdelijke in gebruik name voor stadslandbouw. De voorbereiding voor de tender is eind 2025 gestart.

De werkzaamheden voor het ontwikkelen van de spie zijn niet gecontinueerd na het opstellen van een aantal ruimtelijke uitgangspunten in 2023. Doel is om in 2026 voor de spie een start te maken met een ruimtelijk ontwikkelingsplan dat aan deze uitgangspunten voldoet.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Na uitvoering van de marktorientatie en het opstellen van een selectieleidraad is dit project in verband met capaciteitsproblemen stil komen te liggen. Eind 2024 zijn de werkzaamheden voor het projectonderdeel koetshuis en stadslandbouw weer opgestart. Om het project niet onnodig te belasten met de kosten voor het jarenlange achterstallige onderhoud en verduurzaming van de buitenschil van het koetshuis, wordt de renovatie en verduurzaming van deze buitenschil samen met de asbestsanering in de stallen nu al opgepakt.

Doordat de looptijd hiervoor door het benodigde uitgebreide onderzoek flora en fauna langer is dan gepland, zal 2026 in het teken staan van dit onderzoek en de vergunningprocedure voor de werkzaamheden aan het koetshuis. Ook willen we in 2026 overgaan tot een tijdelijke in gebruik name van de weilanden door initiatieven voor stadslandbouw. In deze tijdelijke situatie willen we hiermee ervaring opdoen zodat we bij de definitieve tender beter weten welke randvoorwaarden van belang zijn voor duurzame stadslandbouw.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In 2026 wordt daarnaast voor beide plandelen, koetshuis met stadslandbouw, en de spie, gestart met participatie en omgevingsdialogo, voorafgaande aan de start van de tender voor de stadslandbouw.

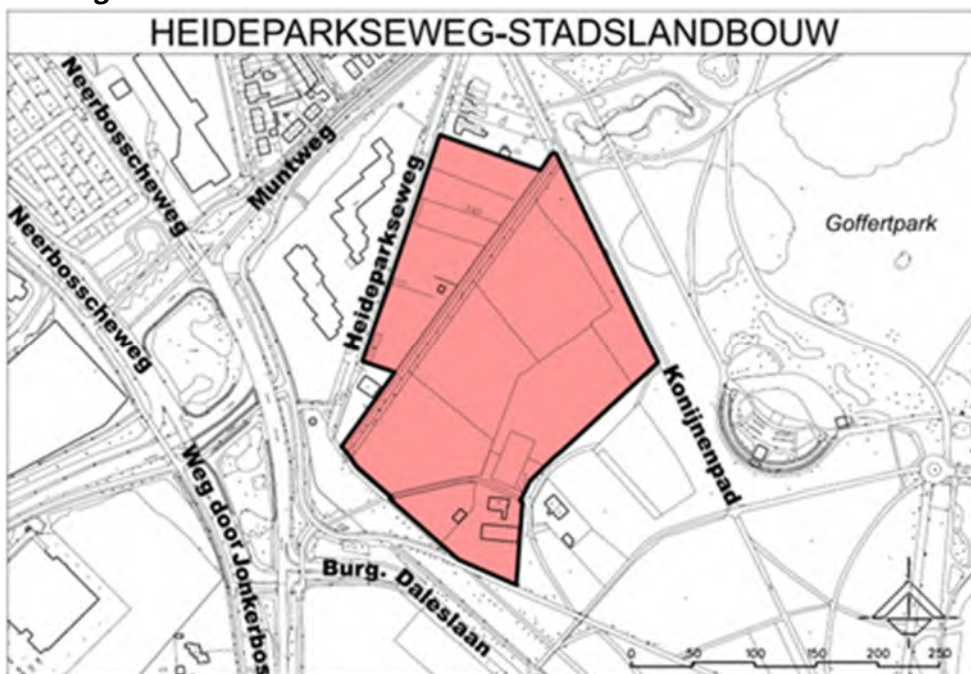
4. Risico(beheersing)

De beoogde waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat het koetshuis, boomgaard, weilanden en woningen/kavels in de spie verkocht kunnen worden, of uitgegeven in erfpacht. 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 grondexploitatiegebied 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 zijn de plankosten niet gedekt.

5. Besispunten

Geen.

6. Plangebied



P010 Weurtseweg/Lijnbaanstraat DK West

1. Kerninformatie

Het gebied Weurtseweg/Lijnbaanstraat was onderdeel van de Waalfront ontwikkeling vanuit Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. In 2021 is besloten dit deel uit deze PPS te halen omdat het vastgoed in eigendom was van een private partij.

2. Projectgegevens

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

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De private ontwikkelaar heeft een volume studie laten maken. Deze studie wordt onderzocht. Daarnaast wordt er tussen de private ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen van gedachten gewisseld over (commerciële) voorzieningen. Voor de ontwikkeling is er naast de grond van de private partij grond nodig van de gemeente. Een anterieure overeenkomst moet nog worden gesloten.

Op een deel van de planlocatie wordt voor de komende jaren een (tijdelijke) parkeerplaats gerealiseerd door het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW) voor een aantal bewoners uit Dijkkwartier-Oost. De afspraak is dat deze tijdelijke parkeerplaats kan worden gebruikt totdat de eerste parkeergarage in het Waalkwartier opgeleverd en in gebruik is. Daarnaast wordt een deel van de planlocatie momenteel gebruikt als bouwplaats voor de renovatie van de woningen van Portaal in het Waterkwartier.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing.

4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



P014 Heyendaalseweg 94-96

1. Kerninformatie

De locatie Heyendaalseweg 94-96 is in eigendom van gemeente Nijmegen maar in erfpacht uitgegeven. Erfpachter heeft de gemeente Nijmegen verzocht of zij bereid is mee te werken aan het omzetten van de erfpacht in volledig eigendom. In plaats van de huidige bandenhandel, autowasstraat en tankstation wil initiatiefnemer hier graag woningbouw realiseren.

De mogelijke verkoop is alleen bespreekbaar als hiermee invulling wordt gegeven aan de Omgevingsvisie 2020-2040. De beoogde ontwikkeling van circa 100 woningen binnen de kaders de Nijmeegse Woonagenda met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en gebiedsinrichtingen lijkt hier goed op aan te sluiten. Dit wordt nu gezamenlijk nader onderzocht met als doel uiterlijk begin 2026 tot een besluit over het aangaan van een koopovereenkomst te komen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 125
Parkeren	Nog niet bekend
Bedrijvigheid	In de strip enkele commerciële voorzieningen.
Openbare ruimte	Geen
Opp. plangebied	4000 m2
Ontwikkelaar extern	D&M Properties BV, Malden

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Er zijn in 2025 verdere stappen gezet om tot een programma voor de locatie te komen dat zowel aansluit bij de gemeentelijke omgevingsvisie als voor een haalbaar plan leidt voor erfpachter. Doel is om in het eerste kwartaal van begin 2026 tot een besluit over het aangaan van een koopovereenkomst te komen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De directe omgeving is in 2024 door initiatiefnemer geïnformeerd over de wens tot herontwikkeling en de intentieovereenkomst die hiertoe is gesloten. Eerste inhoudelijke gesprekken met de omgeving zullen plaatsvinden zodra een besluit is genomen over de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling voor de erfpachter.

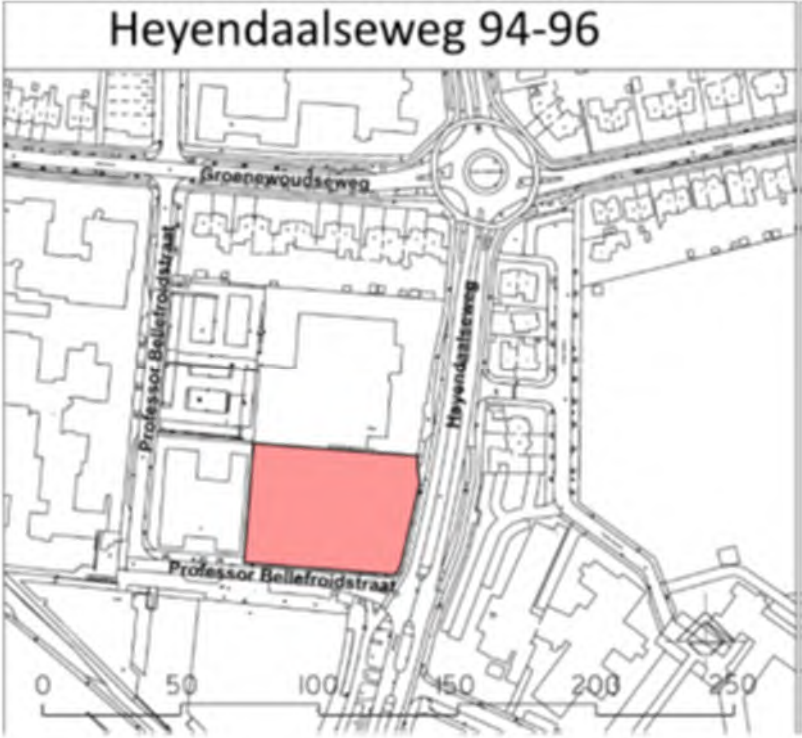
4. Risico(beheersing)

Risico is dat partijen uiteindelijk niet tot een koopovereenkomst komen. Over het programma is inmiddels op hoofdlijnen overeenstemming, maar de financiële details moeten nog nader uitgewerkt worden.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



P016 Neerbosch Oost maisonnettes

1. Kerninformatie

In het Omgevingsplan Stad in Beweging wordt Neerbosch-Oost (NBO) genoemd als een van de wijken die aandacht nodig heeft. Wanneer NBO wordt vergeleken met het stedelijk gemiddelde scoort de wijk daar lager. Veel goedkope –sociale- huurwoningen, relatief lage inkomens en sociale vraagstukken. Een deel van het corporatiesbezit is opgeknapt. De winkeliers van het winkelcentrum hebben mede gestimuleerd dat winkelcentrum is opgeknapt. En er is een eigentijds Kindcentrum gerealiseerd met daarnaast een avontuurlijke speelplaats. De woningcorporaties hebben al veel van hun overig bezit in andere delen NBO verbeterd.

De woon, bouw en energetische kwaliteit van de maisonnettes is slecht. De goedkope 312 maisonnettes hebben ook veel sociale en armoedevraagstukken achter de voordeur. Vanuit MO is er grote wens mee te doen om deze vraagstukken op te lossen en niet anoniem te verplaatsen over de stad. Het openbaar gebied en ondergrondse infrastructuur is verouderd. Het wijkcentrum De Schalmij heeft z'n jaren tachtig glorie een beetje verloren. Het gemeentelijk pand aan de Bazuinstraat (Bindkracht en sportschool) is mooi gerenoveerd door VSA.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen totaal	550 appartementen voor geheel NBO. Waarvan circa 350 sociale huurappartementen en circa 200 dure sociale huur en midden huur appartementen. Talis sloopt 144 maisonnettes Realiseert 188 nieuwe woningen waarvan 144 sociale huur
Parkeren totaal	Bestaande 431 parkeerplaatsen openbaar gebied en een deel parkeren op eigen erf zijn voldoende gelet op huidige parkeernormen.
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Vernieuwingsgolf openbare ruimte (reed besloten door college).
Opp. plangebied	Nog nader vast te stellen irt omvang vernieuwingsgolf openbare ruimte
Ontwikkelaar extern	Woningcorporaties Talis

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar hebben we met Woonwaarts en Talis een plan ontwikkeld. Het RKT is om advies gevraagd over het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Ze hebben positief geadviseerd met enkele adviezen om het plan nog beter te maken. Corporaties en gemeente hebben samen intensief overleg gevoerd met de bewoners en wijkraad van Neerbosch-Oost.

Woningstichting Woonwaarts heeft een sloopbesluit genomen en is gestart met de herhuisvesting van de bewoners uit de maisonnettes. Bewoners worden benaderd met ook een achter de voordeur aanpak. We verwachten dat Talis januari 2026 besluiten zal gaan nemen. Daar zal tzt een separate BOPA voor worden opgesteld en deze grex worden geactualiseerd.

Afdeling MO is bezig om in samenwerking met de bewoners om sociale bouwstenen te ontwikkelen.

De Radboud Universiteit ism met anderen doet onderzoek in het gebied met een studie Build4Health. Neerbosch-Oost. Met name het zuidelijk deel van de wijk krijgt nu aandacht voor vernieuwing. Een marktpartij realiseert 37 koopappartementen naast het winkelcentrum.

Woonwaarts krijgt een bijdrage uit het gemeentelijk Woonfonds voor de eerste en tweede fase van haar ontwikkeling.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 is de Intentieovereenkomst voor de vernieuwing van dit deel van Neerbosch-Oost opgesteld. De woningcorporaties hebben in samenwerking met de gemeente een eerste schetsontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld. De werkgroep sociale bouwstenen. Begin 2025 is de eerste Inloop in wijkcentrum De Schalmij voor de wijk in het kader van participatie.

Welzijn, wijkontwikkeling & zorg

- Wij stimuleren positieve en samenhangende ontwikkeling in iedere wijk/buurt.
Corporaties zorgen voor (wettelijke verplicht) een sociaal plan. Met alle huishoudens die moeten verhuizen wordt 'Achter de voordeur' gesproken. Zo wordt duidelijke of en welke problematiek er is en kan worden gehandeld op deze achter de voordeur gesprekken.
Verhuizen is emotie. Door aandacht achter de voordeur wordt geen weerstand verwacht vanuit zittende bewoners van de maisonnettes. Die kijken uit naar de wettelijk verplichte verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding voor corporatiewoningen ad € 7.028 prijspeil 2024.

Wonen en stedelijke ontwikkeling

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.

De woningvoorraad wordt beter met de nieuwbouw en er worden meer woningen teruggebouwd. Het gebied grenst aan gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beïnvloed elkaar wederzijds positief.

Openbare ruimte

- We verbeteren de water- en groenstructuur zodat die technisch functioneert, beleving en gebruik biedt aan bewoners en klimaatbestendig is.
- We hebben een groene omgeving die bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers en uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten.

De openbare ruimte en de ondergrondse infrastructuur is gedateerd en moet worden vernieuwd. Er ligt nu een kans om de vernieuwingsgolf openbare ruimte en de nieuwbouw in samenhang te ontwikkelen en uit te voeren.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De werkgroep sociale bouwstenen (gemeente en corporaties) ontwikkelt samen met bewoners sociale bouwstenen om de wijk sociaal toekomstbestendiger te maken.

Scenario's

Talis heeft nog overleg met bewoners en bewonerscommissie voor dat een sloopbesluit kan worden afgerond. De vernieuwing Neerbosch-Oost sluit goed aan op de grotere ontwikkeling Winkelsteeg/Kanaalknoop.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De start van de participatie was januari 2025 met een inloop in buurtcentrum De Schalmij. De planontwikkeling wordt door de woningcorporaties samen met gemeente overlegd met bewoners en wijkraad Neerbosch-Oost. Bewoners worden en blijven bij volgende fasen van het project betrokken.

4. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. Na het Intentieovereenkomst wordt plan verder uitgewerkt en is een anterieure overeenkomst opgesteld met de woningcorporaties Woonwaarts en Talis.

De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd. Deze worden met het tekenen van de anterieure overeenkomst volledig voldaan.

Voor Talis zijn de plankosten en de exploitatiebijdrage nog niet bekend. Maar de nog te maken plankosten voor het deelgebied van Talis zijn ook met het kostenverhaal in de nog te tekenen anterieure overeenkomst verzekerd.

5. Beslispunten

Geen

6. Plangebied



P019 Kanunnik Faberstraat Lekeninstituut

1. Kerninformatie

Woningcorporatie Talis is eigenaar van het voormalig Lekeninstituut aan de Kanunnik Faberstraat 5 en wil dit slopen t.b.v. nieuwbouw van 45 appartementen (35 sociale huurappartementen (30 van ca. 48 m2 en 5 van ca. 68 m2) en 10 studio's (van ca. 25 m2). De studio's zijn bedoeld voor bijzondere doelgroepen. Hiervoor is gemeentelijke inzet/begeleiding nodig.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	45 appartementen en studio's
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	1.635 m2
Ontwikkelaar extern	Talis

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Gemeente heeft eerder een (concept) quickscan opgesteld, op basis waarvan geconcludeerd is, dat sloop en herbouw op deze locatie een kans biedt om het gebied een kwalitatieve impuls te geven en daarbij woningen te realiseren waar grote behoefte aan is. Talis heeft sindsdien de plannen uitgewerkt.

Voordat gestart kan worden met de Bopa procedure dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Er zijn geen alternatieve scenario's voor dit project.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er hebben diverse participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met de buurt en huidige bewoners. De plannen zijn over het algemeen positief ontvangen.

4. Risico(beheersing)

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

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



P026 Groene corridor

1. Kerninformatie

De Groene Corridor betreft de uitwerking van een als burgerinitiatief gestarte ambitie voor het realiseren van een groene verbinding langs het spoor van de Maaslijn vanaf de Waalhaven tot aan de bossen van Heumensoord. De route loopt via o.a. het Stationsdistrict, beide spoorkuilen en de Campus Heijendaal.

Doel is om een zo aaneengesloten mogelijke verbinding te laten ontstaan, die fungeert als beleef- en beweegroute en tevens als ecologische verbinding de biodiversiteit in de stad versterkt. Daarnaast is het de ambitie om een bijdrage te leveren aan de ruimte voor waterberging en het verminderen van hittestress. Tot slot zal de Groene Corridor een verblijfsplek worden waar bewoners van alle leeftijden bewegen, spelen, elkaar ontmoeten en leren over de natuur.

Groene Corridor zuidzijde

De groene Corridor Zuidzijde betreft het deel vanaf de Graafseweg. Realisatie van het noordelijk deel tot aan de Waalhaven verloopt via de projectorganisatie Stationsdistrict.

De Groene Corridor Zuidzijde wordt als een gebiedsontwikkeling benaderd, met een ambtelijk opdrachtgever (projectontwikkelaar) en een projectorganisatie.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	
Parkeren	
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Op 21 maart 2023 besloot het college in te stemmen met de 'Startnotitie Groene Corridor Nijmegen', de raad is per brief geïnformeerd. Het 'Werkdocument Groene Corridor Zuidzijde' uit augustus 2024 dient als voorbereiding op de uitvoeringsfase. Verder is de Groene Corridor o.a. opgenomen in de Omgevingsvisies 2020-2040 en de recente Omgevingsvisie 'Nijmegen de nabije stad' 2025-2050.

Er zijn inmiddels de nodige tussenresultaten:

- Via de Regio Deal Arnhem Nijmegen is een subsidie toegekend door de Provincie voor o.a. fysieke ingrepen, het inhuren van een externe programmaleider, communicatie, participatie en het opzetten en begeleiden van een leer- en kennisomgeving;
- In het kader van de kennisomgeving (onderdeel subsidietraject) hebben studenten van de HAN onderzoeken afgerond naar de identiteit van de Groene Corridor en mogelijkheden voor een doorgang bij het Toernooiveld. Verdere inzet van studenten bij diverse deelprojecten wordt nader uitgewerkt;
- Doorgang bij Toernooiveld: na station Heyendaal ligt het terrein van de RU aan de overkant van de Heyendaalseweg. Deze route is een belangrijke schakel in de Groene Corridor, maar een doorgaande route bestond niet. Met de RU (eigenaar van het perceel) is overeenstemming bereikt over het creëren van een doorgang over dit terrein, zodat o.a. Park Brakkenstein ook vanaf de noordzijde bereikt kan worden. Een doorgaande weg richting de hockeyvelden van de NMHC zal medio 2026 worden gecreëerd. Over een verdere doorgang langs de hockeyvelden vinden oriënterende gesprekken plaats;
- Vanaf het nieuwe plein van station Heyendaal wordt dit voorjaar een directe looproute naar het Groene Perron noord gecreëerd. Hiermee is een ander belangrijk knelpunt voor de doorgaande route opgelost.

Verder worden ontwikkelingen van de Spoorkuil Bottendaal (met daarin het seinhuis) uitgevoerd als deelprojecten van de Groene Corridor Zuidzijde. In dit kader zijn voorbereidingen getroffen voor het versterken van de bereikbaarheid, inrichting en ontmoetingsfunctie van de spoorkuil Bottendaal. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de beheerders van de Spoorkuil (vrijwilligers uit omliggende wijken) en de Vrienden van de Groene Corridor. Verder worden voorbereidingen getroffen voor een basale opknapbeurt en tijdelijk gebruik van het seinhuis, vooruitlopend op de fase waarin het seinhuis een definitieve functie krijgt.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Realisatie van de Groene Corridor is een langjarig proces en zal de komende jaren vormgegeven worden via afzonderlijke deelprojecten.

Scenario's

Er zijn geen alternatieve scenario's voor dit project.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De afgelopen periode is veel geïnvesteerd in draagvlak en verwachtingenmanagement. De relatie met diverse belanghebbenden en betrokkenen (waaronder de initiatiefnemers die zich verenigd hebben in De vrienden van de Groene Corridor) is bijzonder goed te noemen.

4. Risico(beheersing)

Investerings worden momenteel gefinancierd uit middelen die vanuit klimaatadaptatie zijn vrijgemaakt voor fysieke maatregelen/groene ingrepen en de provinciale subsidie met de bijbehorende cofinanciering.

Aanpassingen in de Spoorkuil Bottendaal en bij het seinhuis worden gefinancierd uit de bestaande Grex G602 voor dat gebied, voor zover ingrepen niet vallen onder klimaatadaptatieve maatregelen.

Structurele middelen of middelen voor werkzaamheden die niet te linken zijn aan klimaatadaptatieve ingrepen, zijn er echter nog niet. Daarnaast is er geld nodig voor bijvoorbeeld incidentele aankoop van percelen die van belang zijn voor de realisatie van de ambities en doelen van de Groene Corridor. Om deze doelen en ambities te kunnen blijven behalen is aanvullende financiering voor de Groene Corridor Zuidzijde noodzakelijk.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



Deelgebieden Groencorridor zuidelijk deel

P027 Entreekavel Park15

1. Kerninformatie

De entreekavel Park15 betreft het perceel in de oksel van de zuidelijke afslag op de A15 met daarop ook een windturbine. Het perceel is in eigendom van BlueVest, de ontwikkelaar Park15. Park 15 wil deze kavel graag tot ontwikkeling brengen. Over het beoogde programma en ruimtelijke kwaliteit heeft zij in de afgelopen jaren overleg over gevoerd met de gemeente. Het programma gaat uit van twee bedrijfsgebouwen met bijbehorende parkeervoorzieningen en een elektrische laadvoorziening voor vrachtwagens en personenauto's. Dit laatste is voor de gemeente een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van deze kavel. In overleg met de gemeente heeft Park15 een masterplan op laten stellen. Dit masterplan schetst de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de kavel. Vanwege de aanwezigheid van de windturbine en veel kabels en leidingen van en naar het naastgelegen transformatorstation zijn er diverse fysieke belemmeringen op de kavel. Het Masterplan (d.d. 15 juli 2022) is besproken met het RKT Waalsprong. Het RKT was positief over de geschetste ontwikkeling van de kavel.

Voor het realiseren van nieuwe bedrijfskavels dient in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties een melding bij het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties te worden gedaan. Dit is inmiddels gebeurd met een IOW-melding (maart 2024). Vanuit het RPW is de ontwikkeling akkoord bevonden.

Om de entreekavel te kunnen ontwikkelen is wijziging van het omgevingsplan nodig via een bopa-procedure. Tevens dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. De gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol: de onderdelen van de bopa en het beeldkwaliteitsplan worden door de initiatiefnemer opgesteld. Inhoudelijke en financiële afspraken tussen Park15 en gemeente zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	Twee bedrijfskavels met een maximaal oppervlakte van 5.000m ² (per stuk) met bijbehorende parkeervoorzieningen, alsmede laadvoorzieningen voor auto's en vrachtverkeer.
Openbare ruimte	Geen
Opp. Plangebied	23.800 m ²
Ontwikkelaar extern	BlueVest als ontwikkelaar van Park15

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar de benodigde onderzoeken laten uitvoeren en een concept van de ruimtelijke onderbouw en ruimtegebruikskartaat en ook een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Naar aanleiding van de ambtelijke toetsing is aanpassing van deze stukken benodigd. Tevens is een concept anterieure overeenkomst opgesteld. Naar verwachting zal in het voorjaar 2026 een anterieure overeenkomst aan het college kunnen worden voorgelegd, en de bopa-procedure worden gestart.

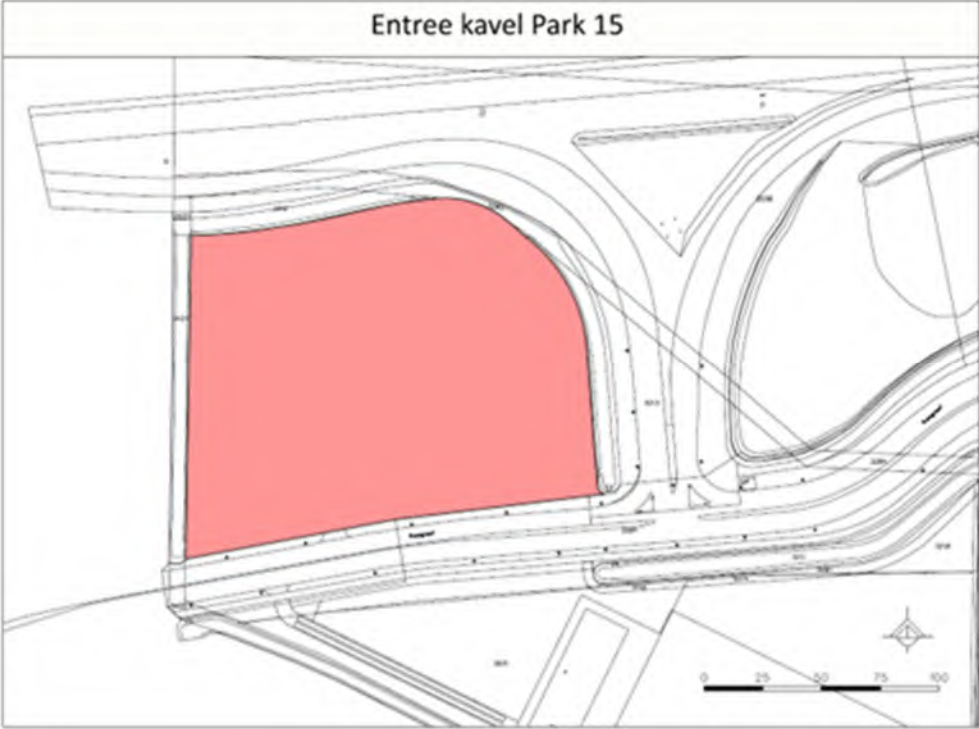
4. Risico(beheersing)

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

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



P029 Wolfskuilseweg 117-119

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de kosten voor ambtelijke en procedurele begeleiding van een initiatief van Vastgoed85 voor woningbouw op het voormalige terrein van transportonderneming Cornelissen aan de Wolfskuilseweg 117-119, door de ontwikkelaar omgedoopt tot 'Kuulse Hof'.

Het plan omvat 46 woningen, groen, openbare ruimte en parkeren. De woningen zijn grotendeels goedkope en betaalbare koop, 8 appartementen vallen in de vrije sector. Het college stelde op 17 maart 2026 een Programma van Eisen voor de Leefomgeving vast. Momenteel worden voorbereidingen getroffen voor het starten van de benodigde Bopa-procedure.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	46 woningen (30 appartementen, 16 beneden- en bovenwoningen)
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	Het binnen gebied van het plangebied zal (semi-)openbaar zijn
Opp. plangebied	Ca. 6.100 m ²
Ontwikkelaar extern	Vastgoed85

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Ambtelijk is gewerkt aan het opstellen van een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL), waarin kaders en uitgangspunten voor het project worden meegegeven aan de externe ontwikkelaar. De externe ontwikkelaar heeft een eerste variant van de plannen gepresenteerd aan de buurt en andere belanghebbenden tijdens een informatieavond, waar de plannen positief zijn ontvangen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van afgelopen jaar wat betreft scope, resultaat en planning. Het PvEL wordt ter vaststelling aangeboden aan het college (planning 24 februari 2026). Met de externe ontwikkelaar is overeenstemming over een intentieovereenkomst (ondertekening op korte termijn) en worden momenteel gesprekken gevoerd over een anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt overleg gevoerd over het al dan niet inbrengen van een gemeentelijk stuk grond in het plangebied.

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt gestart met de voorbereidingen van de benodigde Bopa procedure. In de tussentijd zal extern ontwikkelaar het participatieproces voortzetten en de plannen steeds verder uitwerken en detailleren.

Scenario's

Er zijn geen alternatieve scenario's voor dit project.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Een eerste informatie-/participatie bijeenkomst is eind november 2025 georganiseerd door de extern ontwikkelaar. Plannen zijn over het algemeen positief ontvangen.

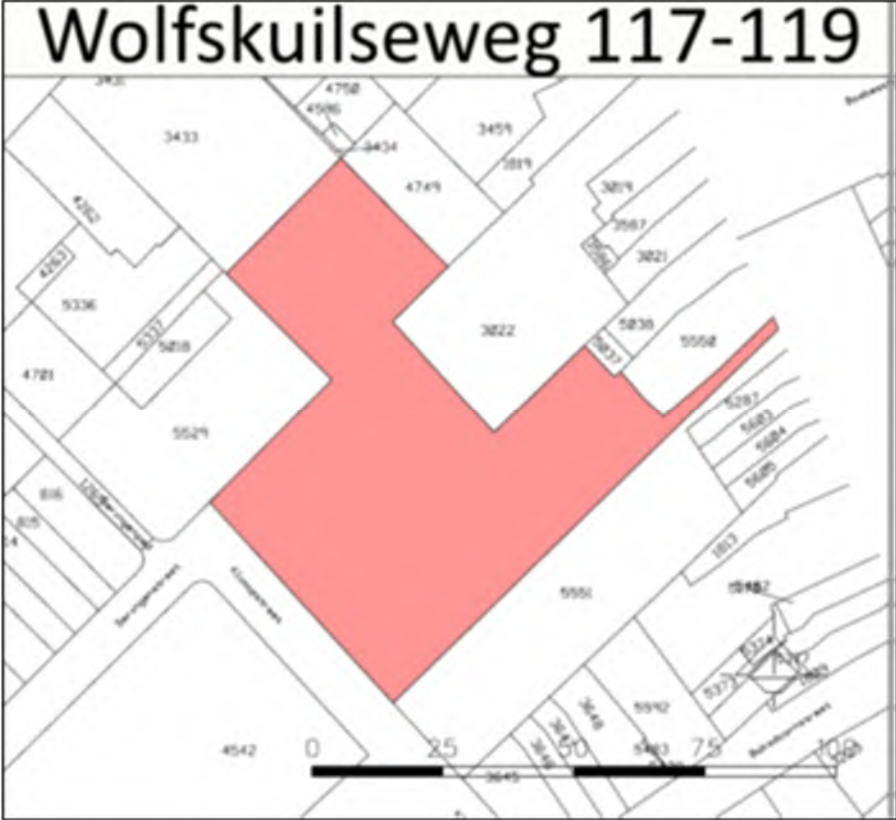
4. Risico(beheersing)

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

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



P033 Stadionweg 1

1. Kerninformatie

NEC heeft de wens om het stadion aan te passen nu ze weer eigenaar zijn. Het stadion is zwaar verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van fans, spelers en trainers. Vanwege de financiële haalbaarheid en de inpassing in het voetbalcompetitieseizoen wil NEC de aanpassing gefaseerd aanpakken. De eerste fase betreft het toevoegen van stoelen ter plaatse van de gracht. Deze eerste fase is voorzien voor 2026.

De planning voor de tweede en eventueel derde fase hangt af van de financiële haalbaarheid maar zijn in ieder geval niet voor 2027 aan de orde.

Om de procedures zo vlot mogelijk te laten verlopen, heeft NEC gevraagd om ambtelijke begeleiding bij de plannen. Hiervoor worden maatwerkafspraken gemaakt zodat NEC de kosten van deze ondersteuning draagt, buiten de verschuldigde leges.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Niet van toepassing
Parkeren	Niet van toepassing
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Ca. 35.600 m ²
Ontwikkelaar extern	N.E.C. Nijmegen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Eerste schetsen van de aanpassing van het stadion zijn in mei/juni ambtelijk beoordeeld en besproken. Op grond van de beoordeling die NEC heeft ontvangen, zijn de plannen verder uitgewerkt. De aangepaste plannen betreffen inmiddels een fasering in 3 opeenvolgende fasen. De wijze waarop met name fase 1 en 2 vergund en/of planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden, leidt tot uitgebreide discussies tussen NEC en de gemeente die tot in 2026 voortduren. Zodra dit helder is, wordt meteen duidelijk welke ondersteuning in dit dossier nodig is vanuit de organisatie, en wat binnen het reguliere vergunningenproces kan worden afgehandeld.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De doelstellingen zijn ongewijzigd. Aanpassen van het stadion zodat er beter aan de eisen van spelers en trainers kan worden voldaan en het stadion meer bezoekers kan ontvangen waarmee de verdien capaciteit van het stadion toeneemt.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De participatie zal naar verwachting in Q1 van 2026 worden gestart, zodra de plannen verder zijn uitgewerkt.

4. Risico(beheersing)

De ambtelijke ondersteuning wordt in principe door NEC bekostigd. Maar de in 2025 gemaakte afspraak hierover moet in 2026 worden aangepast omdat er meer inzet nodig is dan gedacht. Daarnaast zullen de uitbreidingsplannen van NEC ook gevolgen hebben voor de openbare ruimte in het park. Over de kosten hiervoor moeten in 2026 nog nadere afspraken worden gemaakt.

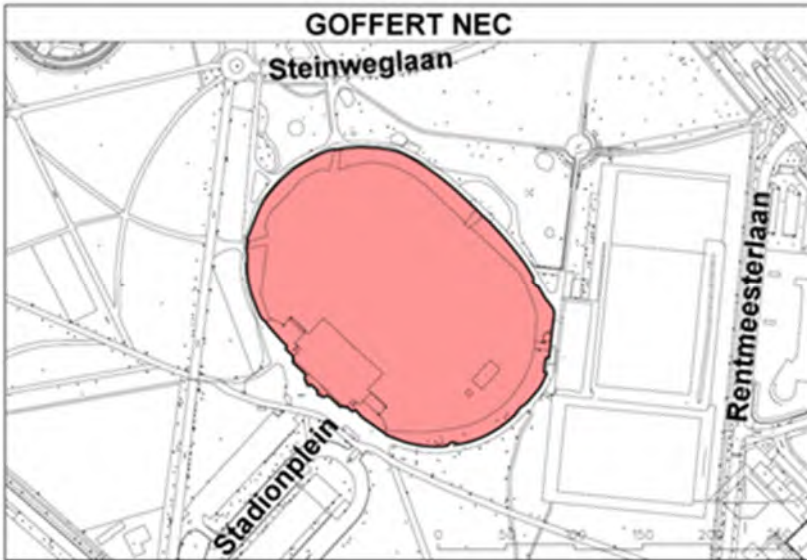
De gemeente kan de benodigde inzet zorgvuldig registreren en tijdig nieuwe afspraken maken. Ook zullen we kritisch volgen welke wijzigingen in de openbare ruimte nodig zijn. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan het goed inpassen van het fietsparkeren dat nu al tot onwenselijke situaties leidt bij voetbalwedstrijden en evenementen.

Niet beheersbaar is – ook bij een zorgvuldig participatieproces - in welke mate tijdens de nog te doorlopen procedures vertraging optreedt door zienswijzen, WOO-verzoeken en dergelijke. Dit leidt mogelijk tot grotere gemeentelijke inzet dan nu te voorzien.

5. Besispunten

Geen

6. Plangebied



P034 Broerstraat 16

1. Kerninformatie

De gemeente heeft met de eigenaar van de Broerstraat 16 overleg gevoerd over de herontwikkeling van het pand. De initiatiefnemer gaat 13 huurwoningen, in de vorm van appartementen, realiseren. De begane grond blijft als winkel bestaan. Daarnaast zal de initiatiefnemer een groene achtergevel realiseren.

Verwachte oplevering project: 2028.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2028

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	13 middenhuur appartementen
Parkeren	Voldoen aan parkeernota "Parkeren in Nijmegen 2020-2030" inclusief bijbehorende Beleidsregels parkeren 2025
Opp. plangebied	218 m2 (perceel opp.)
Ontwikkelaar extern	Firo B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De gemeente en initiatiefnemer hebben overleg gevoerd over de herontwikkeling van het pand. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd. Beide partijen zijn positief over het sluiten van een anterieure overeenkomst in 2026.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De ontwikkelaar heeft de buurt schriftelijk geïnformeerd.

4. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

P038 Aldenhof 3196 Doekenborg

1. Kerninformatie

De Doekenborg, gelegen aan de Aldenhof 3196 en 3201-3219 is een voormalig verzorgingshuis. Het staat sinds 2016 leeg. De huidige eigenaar van het complex, Woonzorg Nederland (WZNL), herontwikkelt de locatie in overleg met de gemeente tot een woonzorgcomplex. Het plan en de locatie staan bekend onder de naam 'De Doekenborg'. Het plan voorziet in wonen met een zorgcomponent voor de doelgroep 55+/senioren. Het is de bedoeling dat de huidige bebouwing daarvoor wordt gesloopt, omdat deze gebouwen niet geschikt te maken zijn voor het nieuwe zorgconcept. Een deel van de woningen komt in aanmerking voor zorg en begeleiding op maat in de vorm van Volledig Pakket Thuis (VPT). Alle woningen zullen zorggeschikt worden opgeleverd.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nieuwbouw van circa 150 zelfstandige woningen voor 55+
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	
Openbare ruimte	Ontwikkelaar ontwikkelt de openbare ruimte volgens de regels die zijn opgenomen in de hior
Opp. plangebied	Ca. 8.200 m2
Ontwikkelaar extern	Stichting Woonzorg Nederland (WZNL)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het college stelde hiervoor een Ambitiedocument vast op 1 juli 2025, daarnaast is – onder voorwaarden – een subsidie beschikbaar gesteld van € 1 mln. in het kader van het Woonfonds.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van afgelopen jaar wat betreft scope, resultaat en planning. Woonzorg Nederland heeft een intentiebrief ondertekend waaruit overeenstemming blijkt over het proces en op basis waarvan de eerste ambtelijke begeleidingskosten zijn gedekt. Momenteel worden gesprekken gevoerd over een anterieure overeenkomst, naar verwachting wordt de overeenkomst nog in het eerste kwartaal van 2026 gesloten. Daarnaast wordt overleg gevoerd over het al dan niet inbrengen van gemeentelijke grond in het plangebied. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt gestart met de voorbereidingen van de benodigde Bopa procedure. In de tussentijd zal Woonzorg Nederland het reeds ingezette participatieproces voortzetten en de plannen steeds verder uitwerken en detailleren.

Scenario's

Er zijn geen alternatieve scenario's voor dit project.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er hebben diverse participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met de buurt, betrokken instanties en andere betrokkenen. Een volgende participatiebijeenkomst is gepland in maart 2026. De plannen zijn positief ontvangen.

4. Risico(beheersing)

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

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebiet

