Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023

Opsteller	Bertine Schouten - Willemsen	**Collegebesluit**	24 januari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	5 april 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
In 2021 was de verwachting van de economen dat de prijzen van woningen in 2022 verder zouden stijgen. Landelijk gezien dalen de prijzen nu echter al een aantal maanden op rij. De verwachting van de economen is dat de prijsdaling zich in 2023 zal doorzetten. De realisatie van grondverkopen voor woningbouw (170 kavels) is fors achter gebleven bij de prognose voor 2022 (1550 kavels). Dit komt door vertraging in de plannen en heeft diverse oorzaken zoals terughoudendheid bij marktpartijen door macro-economische omstandigheden (onder andere stijgende (bouw)kosten, (hypotheek)rente, krapte arbeidsmarkt).

Het negatieve saldo van de herzieningen bedraagt €35,1 miljoen. De mutaties hebben ertoe geleid dat in totaal een bedrag van €31,1 miljoen aan de saldireserve moet worden onttrokken. In de vorige VGP 2022 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een toevoeging aan de saldireserve van €4 miljoen. Het resultaat van de mutaties van €35,1 miljoen wordt met name veroorzaakt door de aanpassingen van de voorzieningen naar aanleiding van de herzieningen van de projecten Waalsprong, Waalfront, Winkelsteeg en Stationsgebied.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties bedraagt nu circa €198,2 miljoen en stijgt daarmee met ruim €73 miljoen ten opzichte van de Stadsbegroting 2023-2026.

Nu ligt de verantwoording over het jaar 2022 in deze VGP voor. De effecten van doorrekeningen van de grondexploitaties, het toepassen van de afgesproken parameters en het aanpassen van het risicoprofiel zijn in deze VGP opgenomen. De finale besluitvorming vindt plaats in de Stadsrekening 2022, waarbij ook de effecten van het taakveld grondexploitatie van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling op het weerstandsvermogen inzichtelijk worden gemaakt en dan worden ook de voorzieningen vastgesteld.

Voorstel
1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023 vast te stellen, inclusief de opgenomen wijzigingen in de planexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging BW-01867 vast te stellen.
3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
    a. Berg en Dalseweg 79-81;
    b. Grote Markt 1-3;
    c. Winkelcentrum Weezenhof;
4. De volgende planexploitaties af te sluiten:

   a. Van Schuylenburgweg;
   b. Van Slichtenhorststraat 91-93;
   c. Berg en Dalseweg 79-81;
   d. Molenweg Aldi;
   e. Tollenstraat/Dobbelmannweg;
   f. Skaeve Huse;
5. Een voorziening in te stellen voor de volgende projecten:
   - Kinderdorp Neerbosch;
   - Professor Bellefroidstraat;
   - Nyma Mercuriuspark;
6. Aankoop en ontwikkeling locatie Toorank toevoegen aan de planexploitatie Waalsprong Zuiderveld.

Aanleiding

De Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) geeft inzicht in de ontwikkelingen van de planexploitaties van de gemeente Nijmegen. Voorbeelden van deze projecten zijn Waalsprong, Onderwijshuisvesting, Stationsgebied, etc. De VGP biedt inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, financiële aanpassingen en/of risico's bij projecten. Als hierover besluiten moeten worden genomen, worden deze als beslispunt opgenomen.

In deze VGP staat informatie over alle planexploitaties, over de deelnemingen (zoals Waalfront) en samenwerkingen (bijvoorbeeld Bijsterhuizen). Ook is hierin opgenomen de informatie over de risico's die verbonden zijn aan de planexploitaties, het hiervoor benodigd weerstandsvermogen, de zogenaamde Planexploitaties In Ontwikkeling (PIO = haalbaarheidsstudies, research & development) en de strategische gronden.

Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar en biedt het control- en sturingsmogelijkheden voor de ontwikkelingsportefeuille van het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling. Deze rapportage wordt besluitvormend aan de gemeenteraad voorgelegd en is vervolgens de basis voor de verdere uitvoering van de projecten. De effecten uit deze VGP worden verwerkt in de Stadsrekening 2022, voorjaar 2023.

Beoogde impact

Afleggen van verantwoording over de ontwikkeling van projecten in het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling over 2022 en het vaststellen van het kader voor projecten voor 2023 en verder.

Dit voorstel draagt bij aan verschillende doelen van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling, zoals die in de Stadsbegroting 2023-2026 zijn opgenomen. Zoals het verbeteren van 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. En het doel om onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen te gaan realiseren.

Argumenten

Uitgifte woningbouw 2022 & vooruitblik 2023 en verder
In 2022 zijn 170 kavels voor woningbouw uitgegeven, allemaal in Nijmegen Noord (planexploitatie Waalsprong). Er zijn circa 700 woningen opgeleverd in 2022.

Het doel is om tot 2030 minimaal 10.000 woningen toe te voegen, zie hiervoor de vastgestelde Uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2025 “Mix op maat” (Uitvoeringsagenda Wonen 2020- 2025). Om dit te realiseren hebben we de plancapaciteit naar 130% vergroot en passen daarbij het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur, meer middeldure koop en meer woonruimte voor studenten. De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen vullen we in door in te zetten op transformatie en doorstroming in de bestaande stad. De met de Nijmeegse corporaties getekende Samenwerkingsagenda Wonen geeft mede invulling aan deze opgave.

De prognose voor de uitgifte van de kavels woningbouw voor 2023 is circa 950, waarvan 500 Waalsprong. Vanaf 2024 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden en de eerder genoemde marktomstandigheden.

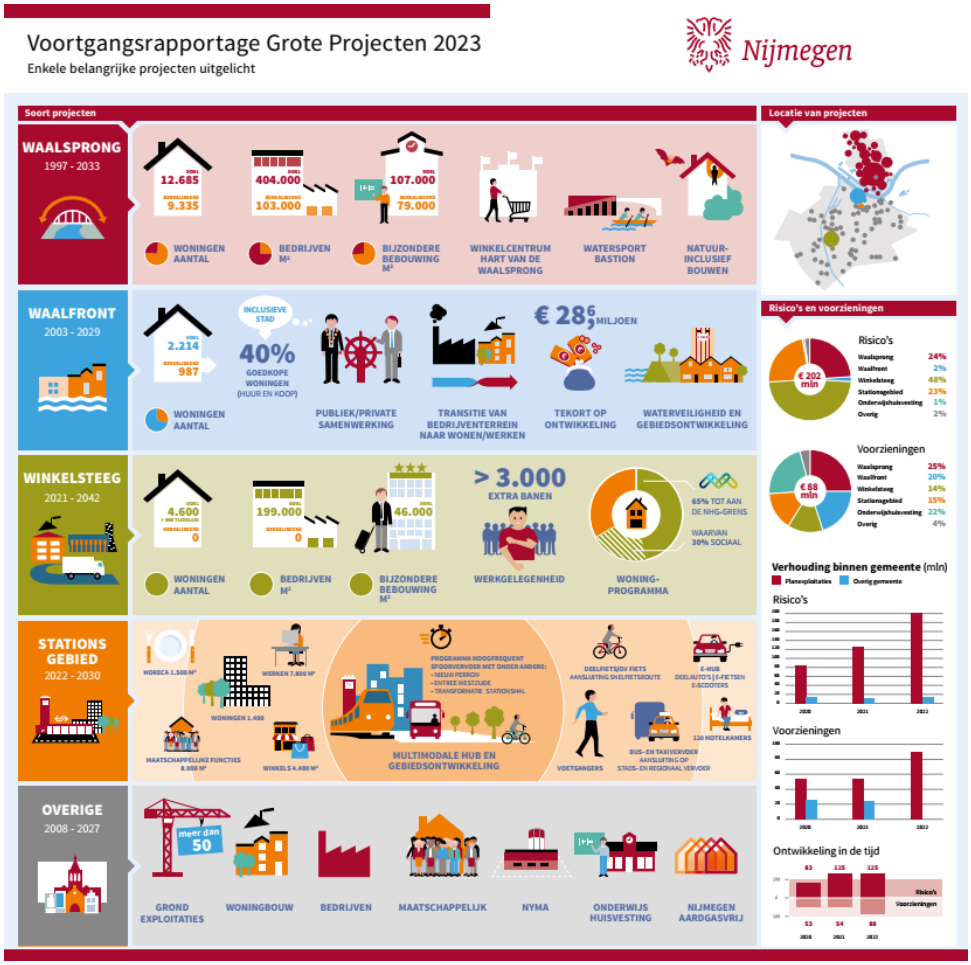
Uitgifte bedrijventerreinen 2022 en doorkijk
In 2022 is 3,75 ha bedrijventerrein verkocht (1,2 ha Mercurius park en 2,5 De Grift), dat is onder het jaargemiddelde van 4,3 ha per jaar. In de vorige VGP was de prognose voor de uitgifte van de bedrijventerrein voor 2022 en 2023 naar beneden bijgesteld, omdat reeds in 2021 8,3 ha aan bedrijventerreinen was uitgegeven. We verwachten vanaf 2024 voor de uitgifte van bedrijventerreinen het jaargemiddelde van 4,3 ha weer te kunnen halen, in 2023 starten we met de nieuwe bestemmingsplannen voor Winkelsteeg en De Grift.

Financieel
Bij de herziening van de planexploitaties in deze VGP is rekening gehouden met de actuele voorschriften uit het Besluit Begroting en verantwoording (BBV).

Toevoegen planexploitaties
Onze ambities zijn onder andere om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven, om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. En dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners, zoals is beschreven in de vastgestelde Omgevingsvisie. De instrumenten van het grondbeleid initiëren en ondersteunen deze gewenste ontwikkelingen.

Om invulling te kunnen geven aan de geformuleerde ambities en doelen leggen wij een aantal nieuwe planexploitaties ter besluitvorming voor aan uw gemeenteraad. Zoals in de geldende nota Grondbeleid is opgenomen passen wij het grondbeleid situationeel toe. Dit betekent onder andere dat wanneer de situatie daarom vraagt we actief grondbeleid gaan toepassen, voorbeeld hiervan zijn de toegevoegde planexploitaties voor de nieuwe locaties: Berg en Dalseweg 79-81, Grote Markt 1-3 en winkelcentrum Weezenhof. Hoewel de planexploitatie voor de Berg en Dalseweg 79-81 in 2022 is vastgesteld, kan deze nu wel worden afgesloten. Voor deze herontwikkeling was geen herziening van het

bestemmingsplan nodig. Het benodigde projectafwijkingsbesluit voor deze herontwikkeling is inmiddels genomen.



Figuur: Infographic met de belangrijkste thema's uit de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023

Kanttekeningen

Ontwikkelingen afgelopen jaar

In 2021 was de verwachting van de economen dat de prijzen van de woningen in 2022 verder zouden stijgen. Landelijk gezien dalen de prijzen nu echter al een aantal maanden op rij. De verwachting van de economen is dat de prijsdaling zich in 2023 zal doorzetten.

De koopmarkt blijft net als vorig jaar moeilijk bereikbaar voor veel huishoudens (starters, lage en middeninkomens). Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen staat onder druk vanwege de stijging van de bouwkosten en hogere hypotheekrente. Dat heeft tot gevolg dat meer huishoudens zijn aangewezen op de (middel)dure huurmarkt.

De realisatie van grondverkopen voor woningbouw (170 kavels) is fors achter gebleven bij de prognose voor 2022 (1550 kavels). Dit komt door vertraging in de plannen en hebben diverse oorzaken zoals terughoudendheid bij marktpartijen door macro-economische omstandigheden. Ook landelijk is het beeld dat kopers van woningen terughoudend zijn geworden door de economische onzekerheid. Een reden is ook doordat wij niet conform planning de gronden bouwrijp kunnen opleveren, door tekort aan capaciteit bij aannemers

maar ook ambtelijk. Ook beroepszaken bij Raad van State zoals bij Vossenlaan en Vossenpels Noord zorgen ervoor dat sommige kavels nog niet verkocht zijn.

De prognose voor de uitgifte van de kavels woningbouw voor 2023 is circa 950, waarvan 500 Waalsprong. Vanaf 2024 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden en de eerder genoemde marktomstandigheden.

Focus woningbouwversnelling
De plancapaciteit voor de periode 2020 - 2030 is eerder opgehoogd tot ruim 16.500 woningen. Door versnelling van plannen na 2030 is er inmiddels een plancapaciteit voor zo'n 17.000 woningen van 2022 tot en met 2030. Ruim boven de 130% en reden om kritisch naar nieuwe initiatieven te kijken. Dit zal betekenen dat we vaker moeten aangeven dat we geen medewerking gaan verlenen aan nieuwe projecten. En dat we op die manier focus aanbrengen in de procedures die een grote bijdrage gaan leveren aan de woningbouwopgave en –versnelling.

Het aantal bestemmingsplannen dat in 2022 in voorbereiding, in procedure was dan wel werd vastgesteld was net zoals in 2021 historisch hoog. Het ging om 15 vastgestelde bestemmingsplannen, 16 ontwerp-bestemmingsplannen en 18 in voorbereiding. Voor 2023 zijn er circa 28 nieuwe bestemmingsplannen in aantocht. Dit betekent dat het aantal vast te stellen bestemmingsplannen ongekend hoog zal blijven

Herziening Winkelsteeg
Gelet op de wijzigingen in de planvorming is voor de herziening van de planexploitatie Winkelsteeg een apart voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. In deze VGP is dit voorstel verwerkt. Nu dit voorstel is voorgelegd na balansdatum (31/12) kunnen deze wijzigingen in de planexploitaties niet worden meegenomen in de Stadsrekening 2022. Dit betekent dat het saldo van de planexploitatie Winkelsteeg in de Stadsrekening 2022 een negatiever saldo zal kennen (-/- 37 mln. netto contant), dan in voorliggend VGP (-/- 12 mln. netto contant). De voorgestelde planinhoudelijke wijzigingen in de herziening, zoals het toevoegen van extra woningen, hebben namelijk een positief effect op het saldo van €25 miljoen netto contante waarde.

Bij de Stadsrekening 2021 was voor Winkelsteeg een voorziening getroffen van € 1 mln. Deze voorziening zal dus met € 36 mln. aangevuld moeten gaan worden, zodat daarmee in de Stadsrekening 2022 een voorziening wordt getroffen voor deze grondexploitatie van €37 miljoen netto contante waarde. Voor alle grondexploitaties gezamenlijk zal naar verwachting bij de Stadsrekening 2022 een voorziening getroffen moeten worden van € 57 mln. Bij de Stadsrekening 2023 wordt het positieve effect van €25 miljoen als gevolg van de herziening verwerkt.

Tussentijdse herijking parameters

Voor de herziening van de planexploitaties zijn de parameters voor de kosten en opbrengsten van groot belang. Wij hebben de parameters door een extern bureau laten opstellen, waarna een ander bureau nog een plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd. Vervolgens zijn de nieuwe parameters bij de laatste Stadsbegroting 2023-2026 vastgesteld.

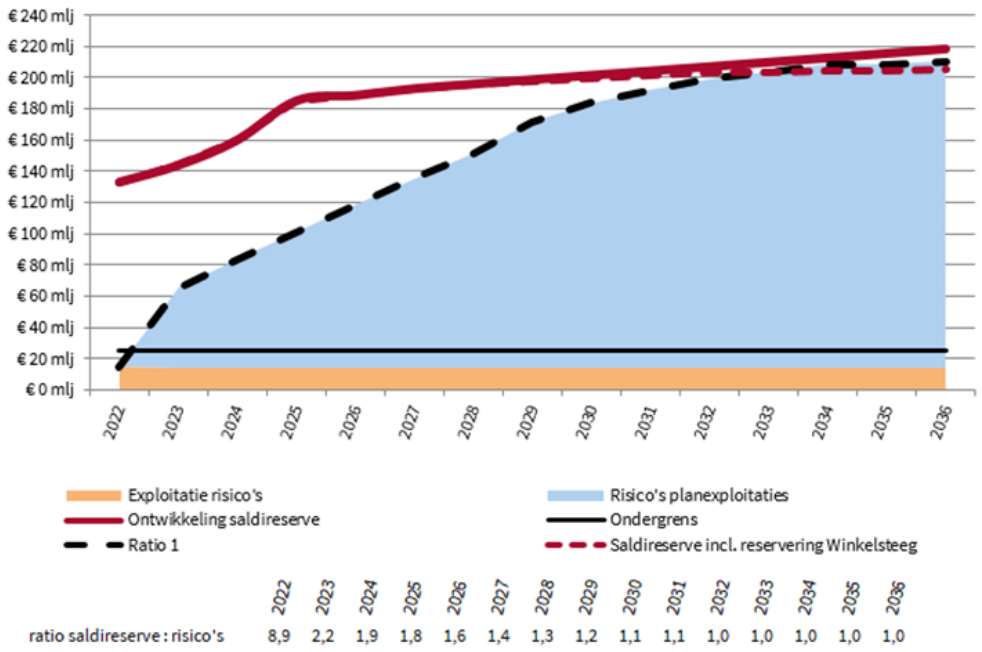
In verband met de macro-economische ontwikkelingen (oorlog in Oekraïne, stijgende rente, etc.) is een tussentijdse herijking van de parameters uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de parameters kostenstijging nauwelijks afwijken van de parameters zoals die zijn vastgesteld bij de Stadsbegroting 2023 - 2026. De opbrengstparameters voor koopwoningen wijken wel aanzienlijk af van de vastgestelde parameters. De afwijking bedraagt over de jaren 2023 tot en met 2025 min 12%.

Deze nieuwe inzichten hebben we verwerkt in het risicoprofiel. We blijven de ontwikkelingen die relevant zijn voor deze parameters, zoals de prijsontwikkeling van de bouwkosten en de grondprijzen, nauwlettend volgen. En we blijven hierover in overleg met de accountant. Indien nodig vindt er een correctie van de parameters plaats bij de Stadsrekening 2022.

Financiën
Het negatieve saldo van de herzieningen bedraagt €35,1 miljoen. De mutaties hebben geleid dat in totaal een bedrag van €31,1 miljoen aan de saldireserve moet worden onttrokken. In de VGP 2022 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een toevoeging aan de saldireserve van €4 miljoen.

Het resultaat van de mutaties van €35,1 miljoen wordt met name veroorzaakt door de aanpassingen van de voorzieningen naar aanleiding van de herzieningen van de projecten Waalsprong, Waalfront, Winkelsteeg en Stationsgebied. Het financieel effect van het schrappen van woningbouw op Veur-Lent is in deze herziening meegenomen. Het negatieve resultaat van deze planwijziging bedraagt circa €13 miljoen. Conform het initiatiefvoorstel van uw raad is dat resultaat verminderd met circa €6 miljoen door optimalisatie van het woningbouwprogramma Hoge Bongerd.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties bedraagt nu circa €198,2 miljoen en stijgt daarmee met ruim €73 miljoen ten opzichte van de Stadsbegroting 2023-2026. In het volgende overzicht is het verloop van de weerstandontwikkeling weergegeven.



Figuur: Overzicht ontwikkeling weerstandsvermogen

In het overzicht van het weerstandsvermogen is rekening gehouden met het in Stadsrekening 2022 te nemen verlies van €57 miljoen, het voor de overige programma's verwachte rekeningresultaat 2022 van circa €25 miljoen positief, de verliesdempende maatregelen (Winkelsteeg) van circa €25 miljoen in 2023 en de toename van het risicoprofiel tot €198 miljoen in de verschillende jaarschijven. Het te nemen verlies in 2022 en de verliesdempende maatregelen in 2023 houden verband met elkaar en kunnen onderling nog veranderen. Dit heeft geen effect op het uiteindelijke saldo en het financieel beeld blijft daarmee in grote lijnen hetzelfde.

We voorzien nu op basis van de huidige gegevens dat na 2030 de saldireserve mogelijk net toereikend of net niet toereikend zal zijn om de risico's planexploitaties op te kunnen vangen. We verkennen nu welke maatregelen kunnen worden toegepast, wat de financiële effecten op de saldireserves daarvan zullen zijn, maar ook de impact op de maatschappelijke doelen en ambities die onder meer verwoord zijn in de Omgevingsvisie. De verwachting is dat de maatregelen vooral genomen kunnen worden binnen de planexploitaties, maar kan ook daarbuiten. Deze nieuwe omstandigheden nemen we mee in de voorbereiding van het Koersdocument 2024.

P&C cyclus
Vooruitlopend op de herziening van de planexploitaties in deze VGP hebben wij u bij de tweede Voortgangsmonitor gemeld dat de bij de Stadsbegroting 2023–2026 afgesproken parameters achterhaald zijn door de markt als gevolg van de toegenomen indexering en energiekosten. Het nu voorliggende VGP maakt duidelijk dat het echt roerige tijden zijn en het financieel resultaat nog negatiever is dan wij bij opstellen van de tweede Voortgangsmonitor dachten.

Vervolg
Na besluitvorming door de gemeenteraad over dit voorstel worden de uitkomsten verwerkt in de Stadsrekening 2022 voor zover dit betreft het negatieve resultaat van €57 miljoen door voornamelijk autonome ontwikkelingen. Het positieve effect van €25 miljoen door planinhoudelijke wijzigingen Winkelsteeg zal in de Stadsrekening 2023 worden verwerkt.

Over diverse grote projecten wordt de gemeenteraad structureel geïnformeerd. Vanaf 2023 worden voor de grote gebiedsexploitaties Waalsprong, Waalfront, Stationsgebied en Winkelsteeg voor de gemeenteraad een tussentijdse voortgangsrapportage opgesteld.

Bijlage:
1. Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023