VGP 2022

Inhoudsopgave

VGP 2022 1
VGP samengevat 2
Beleid & markt 9
Grondexploitaties 25
Deelnemingen 48
Reserve & risico 55
Bijlagen 68

VGP samengevat

Doel en status VGP

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. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de vastgestelde Omgevingsvisie, https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/dossier-omgevingswet/omgevingsvisie-nijmegen/.

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 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.

Binnen het grondbeleid kunnen verschillende instrumenten worden onderscheiden, centraal staan de planexploitaties (zie ook onderdeel 'Beleid & markt'). Planexploitaties zijn de door de gemeenteraad vastgestelde inhoudelijke en financiële kader voor de uitoefening van het grondbeleid. Jaarlijks moet dit instrument en andere instrumenten worden herzien. Dit gebeurt middels de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP).

Doel van VGP

De VGP geeft inzicht in de ontwikkelingen van alle instrumenten van het grondbeleid. Dit betekent dat de VGP betrekking heeft op alle planexploitaties in ontwikkeling (PIO), planexploitaties, deelnemingen en samenwerkingsverbanden die onder het grondbeleid vallen en de strategische gronden van de gemeente Nijmegen. De VGP biedt inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, financiële aanpassingen en/of risico's bij de projecten. Als hierover in het kader van de VGP besluiten moeten worden genomen dan zijn deze als aparte beslispunt in de VGP opgenomen, zie onderdeel 'Voorstel om te besluiten'. Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar.

Status VGP

In de verslaggevingsregels (Besluit Begroting en verantwoording, afgekort BBV) worden eisen gesteld aan de grondexploitaties en de informatie die hierover aan de gemeenteraad moeten worden verstrekt. De grondexploitaties moeten jaarlijks herzien worden. In de bijlage onder het kopje 'Hoe werkt de grondexploitatie (financieel)? is nadere informatie hierover opgenomen.

VGP en P&C-cyclus

Bij de sturing op het grondbeleid gaat het om de programmering (inhoud van de grondexploitatielocaties), 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, te weten via de Koersdocument, Stadsbegroting, VGP, Stadsrekening en de halfjaarberichten over de Waalsprong en Waalfront. De halfjaarberichten worden in 2022 vervangen door een tussentijdse update over Winkelsteeg, Stationsgebied, Waalfront en Waalsprong. Nadere afspraken hierover worden met de gemeenteraad gemaakt.

Bij het Koersdocument worden over de middelen voor nieuw beleid besloten, bij de Stadsbegroting de parameters vastgesteld en de risico's herijkt en een algehele herziening in de VGP(jaarlijks) vooruitlopend op de Stadsrekening. Net zoals in 2020 is ook in 2021 besloten om in verband met de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt besloten om de parameters bij de Stadsbegroting te laten vaststellen, zodat de meest recente inzichten over de parameters kunnen worden gebruikt bij deze besluitvorming.

Nu ligt de verantwoording over het jaar 2021 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, waarbij ook de effecten van het taakveld grondexploitatie van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling op het weerstandsvermogen inzichtelijk worden gemaakt en worden de voorzieningen vastgesteld. Basis voor de berekeningen in de VGP vormen de boekwaarden per 1 oktober en een prognose van de ontwikkelingen tussen 1 oktober en 31 december. Bij de Stadsrekening vindt de confrontatie plaats tussen deze prognose en de werkelijke ontwikkelingen tussen 1 oktober en 31 december.

In de Stadsrekening wordt ingegaan op de financiële onderdelen: grondexploitaties (onderhanden werk, ramingen en verliesvoorzieningen), het programma Wonen & Stedelijke ontwikkeling – taakveld grondexploitatie, de verbonden partijen, de risico's en bij de mutaties saldireserve. Verder wordt in de Stadsrekening opgenomen wat (concreet) gerealiseerd is van de doelstellingen in het afgelopen jaar en wordt het VGP-resultaat verwerkt in de Stadsrekening. De VGP en de Stadsrekening hebben verschillende doelen en verstrekt de VGP projectinformatie en kijken we niet alleen terug, maar vooral ook vooruit.

Bij een verwacht negatief saldo van de grondexploitaties moet volgens de regels van het BBV direct een voorziening ter grootte van dit tekort ten laste van de Stadsbegroting worden getroffen. Bij een verwacht positief saldo wordt dit lopende het project ten gunste van de Stadsbegroting gebracht.

Leeswijzer

In deze VGP staan alle planexploitaties en planexploitaties in oprichting (de zogenaamde PIO's) van de gemeente Nijmegen. Ook zijn in deze VGP een aantal investeringsprojecten opgenomen, die een directe inhoudelijke relatie hebben met de planexploitaties zoals de Dorpensingel in Nijmegen Noord. Niet alle investeringsprojecten van de gemeente Nijmegen staan in deze VGP, zoals de investeringsprojecten in het sociaal domein.

In onderdeel 'beleid en markt' gaan we in op onze ambities & doelen, wat zijn de instrumenten van het grondbeleid en wat zijn de marktontwikkelingen (woningmarkt, bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren , gevolgen van stikstofregels en het Coronavirus. Ook gaan we bij dit onderdeel in op het onderscheid tussen faciliterend en actief grondbeleid. De inhoudelijke en financiële stand van zaken per planexploitaties worden in onderdeel 'grondexploitaties' beschreven. De nadere verdieping per project is in dit onderdeel te raadplegen. Overzicht van verbonden partijen zoals Waalfront en Bijsterhuizen is bij onderdeel 'deelnemingen' te raadplegen, de deelnemingen worden afzonderlijk nader toegelicht. Bij het onderdeel 'reserve & risico' gaan we nader in op de financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties en welke mutaties daarover moeten gaan plaatsvinden. Ook beschrijven wij de risico's op hoofdlijnen in dit onderdeel. Tot slot leggen wij bij het onderdeel 'bijlagen' uit hoe een grondexploitatie werkt en verwijzen wij naar verschillende links.

Inleiding

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Nijmegen
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. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de vastgestelde 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.

Duidelijk is dat de stad blijft groeien
Duidelijk is dat de stad blijft groeien. Om dit te realiseren hebben we de plancapaciteit voor woningbouw vergroot naar 130% 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 doorstroming en transformatie in de bestaande stad.

We focussen ons de komende jaren op groei binnen de bestaande stad
De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde exploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de gewenste versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de Kanaalzone zuid (o.a. Winkelsteeg) en rondom OV-knooppunten. In november 2021 zijn voor stationsomgeving en Winkelsteeg nieuwe grondexploitaties door de gemeenteraad vastgesteld.

De binnenstad/stationsomgeving en de Kanaalzone zuid zijn ook opgenomen in de Woondeal Arnhem-Nijmegen (Woondeal) en in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Terugblik: ook in 2021 was er een grotere vraag dan aanbod
Net zoals in 2019 en 2020 werd de ontwikkeling in 2021 gekenmerkt door een grotere vraag dan aanbod. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn. Er is echter krapte op de woningmarkt. Het aantal transacties blijft, scherper nog dan vorig jaar dalen in alle categorieën koopwoningen en de gemiddelde koopsom blijft verder doorstijgen. Hieronder leest u de terugblik op 2021, onderverdeeld in verschillende thema's.

Woningbouw
De prognose voor uitgifte van kavels in 2021 was circa 2000 kavels, waarbij het grootste aandeel in de Waalsprong lag. Uiteindelijk is in 2021 grond voor circa 1330 kavels uitgegeven, waarvan 1315 in de Waalsprong. In Waalfront is dit jaar gestart met de bouw Dijkkwartier Oost, de grondverkoop heeft in 2020 plaatsgevonden. In 2022 zal daar een deel van de grond voor de bouw van Waalkwartier worden uitgegeven. Het bestemmingsplan Waalkwartier is namelijk inmiddels onherroepelijk en de planontwikkeling vergevorderd.

In de bestaande stad zijn nauwelijks uitgiftes geweest. De vorig jaar geprognosticeerde uitgiftes hebben vertraging opgelopen en zullen in 2022/2023 gerealiseerd worden. Het gaat dan bijvoorbeeld over de woningen aan de Hezelpoort, Vossenlaan, Vlierenstraat/Elzenstraat en de Molukkenstraat. Oorzaak van deze vertraging is veroorzaakt door de extra tijd die nodig is geweest voor participatie dan wel de afstemming met betrokken partijen. Niettemin is de uitgifte van kavels voor woningbouw wel weer flink hoger dan afgelopen jaren.

Bedrijventerreinen
In het regionale Programmering Werklocaties (RPW) Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 ha extra ruimte op bedrijventerreinen. In het voorjaar 2021 hebben wij in het kader van de RPW een plan ingediend voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de locatie de Grift. Dit heeft er toe geleid dat Nijmegen mag uitbreiden met 8,4 ha regionale bedrijvigheid en maximaal 15 ha XXL logistiek op de Grift.

De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2021 met 8,3 ha ruimschoots boven de prognose verlopen.

Detailhandel
Voor wat betreft de detailhandel zijn er in 2021 belangrijke stappen gezet. Zo is eind 2021 gestart met de bouw van het nieuwe winkelcentrum in Hof van Holland. Dit centrum vormt het toekomstige functionele én sociaal hart van de Waalsprong om te gaan winkelen, gebruik te maken van voorzieningen, te wonen en werken.
Het bestemmingsplan voor de grote bouwmarkt in Ressen is in de zomer van 2021 onherroepelijk geworden.

Ook in Dukenburg zijn mijlpalen bereikt, zoals de opening van het vernieuwde winkelcentrum Meijhorst, er is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het winkelcentrum Weezenhof en voor het winkelcentrum Dukenburg is er gewerkt aan een haalbaar masterplan.

In juni 2021 is een ambitieuze actie agenda Binnenstad mét en vóór de stad vastgesteld. We hebben onszelf ten doel gesteld in 2021 en 2022 deze zesenveertig acties uit te voeren om onze stad ondernemend, groen, logisch, levendig en schoon te houden.

Waar we in 2020 dachten de impact van de coronacrisis in 2021 meer inzichtelijk te hebben, blijkt nu dat we er nog middenin zitten. De uiteindelijke impact is nu nog moeilijk te voorspellen. De toekomst van de voorzieningenstructuur in de binnenstad en kernen, hangt voor een belangrijk deel af van macro-economische ontwikkelingen. Er kan gesteld worden dat in de binnenstad vooral sprake is van frictieleegstand. Leegstaande panden worden weer vrij snel gevuld. Er is nauwelijks structurele of langdurige leegstand. De Molenpoortpassage is hierop een (negatieve) uitzondering. De leegstand concentreert zich verder niet op bepaalde locaties, deze is verspreid.

Vooruitblik
Woningbouw
Het doel is om tot 2030 minimaal 10.000 woningen toe te voegen, zie hiervoor de recent 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 doorstroming en transformatie in de bestaande stad. De met de Nijmeegse corporaties getekende Samenwerkingsagenda Wonen geeft mede invulling aan deze opgave.

Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2022 niet verder stijgt, maar wel op een hoog niveau blijft in 2022. De prognose voor de kaveluitgifte in 2022 is circa 1550 kavels, waarvan 1140 in de Waalsprong, 269 in het Waalfront en 141 in de bestaande stad. De 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg die in 2022 en 2023 opgeleverd worden zitten niet in deze prognose. Vanaf 2023 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en de Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden. De kaveluitgifte in de Waalsprong zal dan dalen naar 400-500 per jaar.

Bedrijventerrein
Doordat in 2021 8,3 ha aan bedrijventerreinen is uitgegeven is de prognose uitgifte bedrijventerreinen voor 2022 en 2023 naar beneden bijgesteld naar circa 2,5 ha respectievelijk circa 1 ha. We verwachten dat vanaf 2024 de

uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

Financieel
De financiële effecten van de herzieningen zijn een toevoeging aan de saldireserve van € 6,1 miljoen en een nagenoeg gelijkblijvend risicoprofiel van € 124,5 miljoen. De belangrijkste mutaties zijn veroorzaakt door de vaststelling van de twee nieuwe planexploitaties Winkelsteeg Kanaalzone en Stationsgebied, de vrijval van de voorziening Waalsprong naar aanleiding van de herziening, een drietal tussentijdse winstnames en de deels vervroegde winstuitkering uit Bijsterhuizen.

Financieel beeld
Het resultaat van de planexploitaties is hieronder samengevat, voor wat betreft de grootste toevoegingen/onttrekkingen. Het resultaat van de herzieningen bedraagt € 6,1 miljoen.

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Stationsgebied, vrijval voorziening Hezelpoort	€	1,9	mln.
Stationsgebied, instellen voorziening Stationsgebied totaal	€	-17,9	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, vrijval voorziening Nwe Dukenburgseweg	€	0,9	mln.
resultaat herzieningen, waaronder de aanpassing van de voorziening Waalsprong	€	1,0	mln.
tussentijdse winstname binnen een aantal planexploitaties	€	1,0	mln.
extra winstuitkering uit Bijsterhuizen (in totaal € 3,0 waarvan € 1,5 verwacht)	€	3,0	mln.
Beschikbaar gesteld Stationsgebied 2e Voortgangsmonitor 2021	€	10,0	mln.
Beschikbaar gesteld Stationsgebied Stadsbegroting 2022-2025	€	6,2	mln.
Totaal toevoeging aan de saldireserve	**€**	**6,1**	**mln.**

Vermogen en risico’s
Vermogen
De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties. Het betreft risico's waarvoor geen specifieke voorziening is getroffen. Te denken valt aan niet ingecalculeerde milieurisico's, het plotseling achterblijven van de vraag op de vastgoedmarkt en het stagneren van de woningmarkt, etc. In het onderdeel 'reserve & risico' lichten we toe wat de mutaties van de saldireserve gedurende 2021 zijn geweest. De financiële effecten van de herzieningen zijn een toevoeging van € 6,1 miljoen aan de saldireserve. In de VGP 2021 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een toevoeging aan de saldireserve van € 0,5 miljoen. Bij de vaststelling van de planexploitaties Stationsgebied en Winkelsteeg/Kanaalzone zijn al enkele effecten benoemd en besloten. In deze besluitvorming is € 16,2 mln. beschikbaar gesteld waardoor het totale effect op de saldireserve een toevoeging van € 6,1 mln. bedraagt.

Risico's
Naast de meer algemene risico's bevat elke planexploitatie specifieke risico's. Deze risico's worden zo goed mogelijk bij de vaststelling van een planexploitatie in beeld gebracht en vormen permanent onderwerp van aandacht. Ook bij de voortgangsrapportage wordt aandacht besteed aan mogelijke risico’s. Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de Stadsbegroting 2022-2025 en bedraagt € 124,5 miljoen. Het risico Waalsprong is afgenomen tot in totaal € 23,0 miljoen, de reden daarvan is dat een deel van de risico’s is verwerkt in de grex.
Ten opzichte van de Stadsbegroting 2022-2025 is het risico Winkelsteeg Kanaalzone iets afgenomen.
Het risico Stationsgebied is daarentegen toegenomen en is nu € 40,4 miljoen. De risico’s van Stationsgebied zijn na vaststelling van de Stadsbegroting 2022-2025 nader uitgewerkt en door middel van een Monte Carlo analyse verwerkt in de 24 november 2021 door de raad vastgestelde grondexploitatie.

Het risico Waalfront is nagenoeg gelijk gebleven.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderdeel 'reserve & risico' over de risico's.

Voorstel om te besluiten

1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2022 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, 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-01822 vast te stellen.

3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
   - Steltsestraat
   - Oosterhoutsedijk 48, Wijers
   - Krayenhofflaan, Batava
   - Doddendaal 1
   - Kelfkensbos herinrichting omgeving
   - Sporthal Noord
   - De Hulsen
   - Stationsgebied
   - Winkelsteeg kanaalzone

4. De volgende planexploitaties af te sluiten:
   - Neboklooster
   - Bachstraat 29

5 Winstnames uit programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling toe te voegen aan de saldireserve: Binnen de onderstaande projecten heeft een tussentijdse winstname plaatsgevonden van in totaal € 1.077.000,-:
   - Dorpsstraat 92-118;
   - Van Schuylenburgweg
   - Tollenstraat/Dobbelmannweg

6 De planexploitatie Kelfkensbos herinrichting omgeving vast te stellen.

7 De planexploitatie Van Rosenburgweg Hippe Kip vast te stellen.

8 Het beschikbare programmageld 2022 voor Stationsgebied in 2021 beschikbaar te stellen.

Beleid & markt

Ambities & doelen grondbeleid

Ambities & doelen grondbeleid

Onze ambities en doelen staan in de Omgevingsvisie

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. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de vastgestelde Omgevingsvisie .

In de Omgevingsvisie staan onze bestuurlijke opgaven centraal

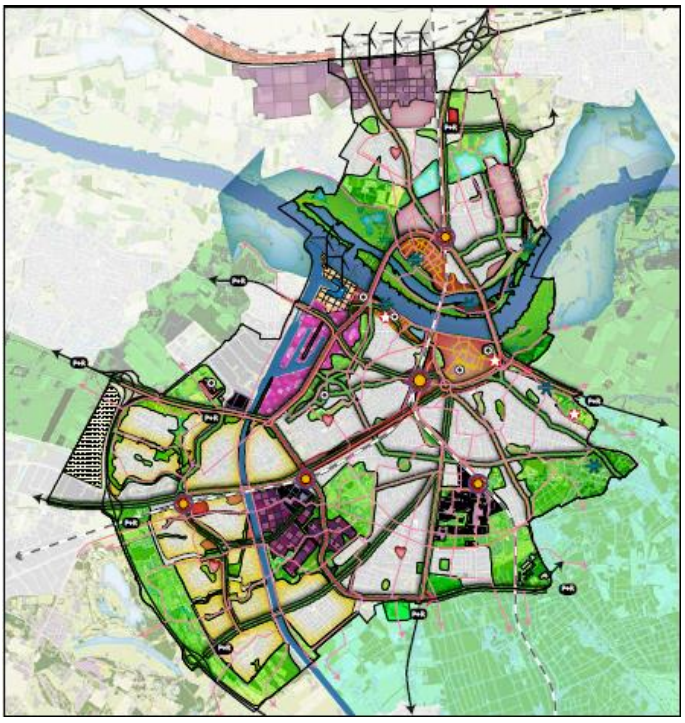
In deze visie zijn de bestuurlijke opgaven uit het huidige coalitieakkoord (2018-2022) als vertrekpunt gehanteerd. Het gaat om de volgende opgaven: de economische veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad. De Omgevingsvisie is de ruimtelijke weerslag van 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. 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 Omgevingsvisie stelt dat Nijmegen een compacte en leefbare stad moet blijven, zodat mensen zich gemakkelijk lopend, fietsend of met het OV kunnen verplaatsen. Het groene omliggende landschap blijft intact en ondanks de verwachte groei willen we dat Nijmegen een aangename stad blijft.

De extra woningen en werkplekken komen vooral in de focusgebieden

De extra woningen en werkplekken komen vooral in de zogeheten focusgebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en Heyendaal en in de sectoren Health & High Tech. Door de ruimte in de bestaande stad te benutten voor de verwachte groei in 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, werken en te verblijven.



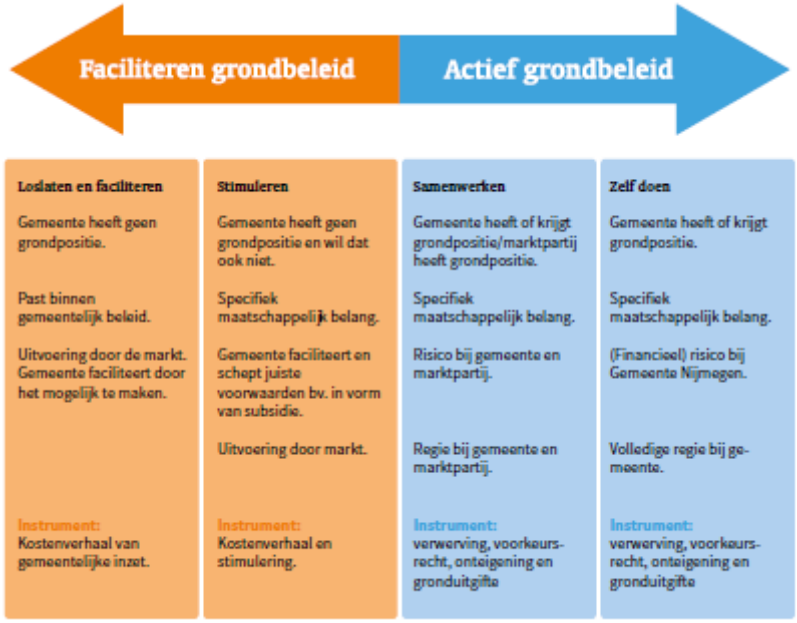
Figuur: Omgevingsvisiekaart

Instrumenten grondbeleid

Instrumenten grondbeleid

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 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. Afhankelijk van de situatie wordt faciliterend grondbeleid of actief grondbeleid toegepast, zie hiervoor onderstaand figuur.



Figuur: Situationeel grondbeleid

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.

De spelregels van het grondbeleid zijn vastgesteld in de Kadernota Grondbeleid

In 2018 is de Kadernota Grondbeleid geactualiseerd en door de gemeenteraad vastgesteld (Nota grondbeleid). Hierin wordt ingegaan op het grondbeleid en de wijze waarop hiermee in Nijmegen wordt omgegaan. Het gaat hier onder meer om de voorwaarden waaronder wij actief grondbeleid voeren, het instrumentarium dat we hier voor inzetten, maar ook hoe de sturing en verantwoording is gewaarborgd.

Marktconforme prijzen & openbare procedure

In principe verkopen we tegen marktconforme prijzen en in een openbare procedure dat is het uitgangspunt bij verkoopprocedures. De andere methoden zijn situationeel. Afwijken van het uitgangspunt dat verkopen openbaar plaatsvinden is volgens de Nota Grondbeleid in bepaalde omstandigheden mogelijk, maar vergt wel een gemotiveerd besluit van betrokken portefeuillehouder. Bij grote belangen wordt het voorstel ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd. Op dit moment wordt onderzocht of de Nota grondbeleid moet worden aangepast in verband met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 over verkoop onroerende zaak door een overheidslichaam. De verwachting is dat deze nota op dit onderdeel aangepast zal gaan worden.

Op enkele uitzonderingen na hebben alle verkopen in 2021 via een transparante openbare procedure plaatsgevonden. De uitzonderingen zijn verkopen aan nutsbedrijven (ten behoeve van traforuimten e.d.), verkopen ten behoeve van uitbreiding grond bij een woning of bedrijf (geen andere gegadigden en geen zelfstandige percelen), verkopen aan VOK-partijen (vaststellingsovereenkomst Waalsprong en uitwerking eerdere overeenkomst) en bouwclaims (ook hier uitwerking bestaande afspraken) en in één geval verkoop aan OBW (contractuele nakoming afspraken uit samenwerking in het kader van ontwikkeling Waalfront). Alle overige verkopen hebben plaatsgehad met tenders of anderszins openbaar bekend via website en/of bebording op locatie.

Binnen het grondbeleid onderscheiden we de volgende instrumenten:

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

Woningmarkt

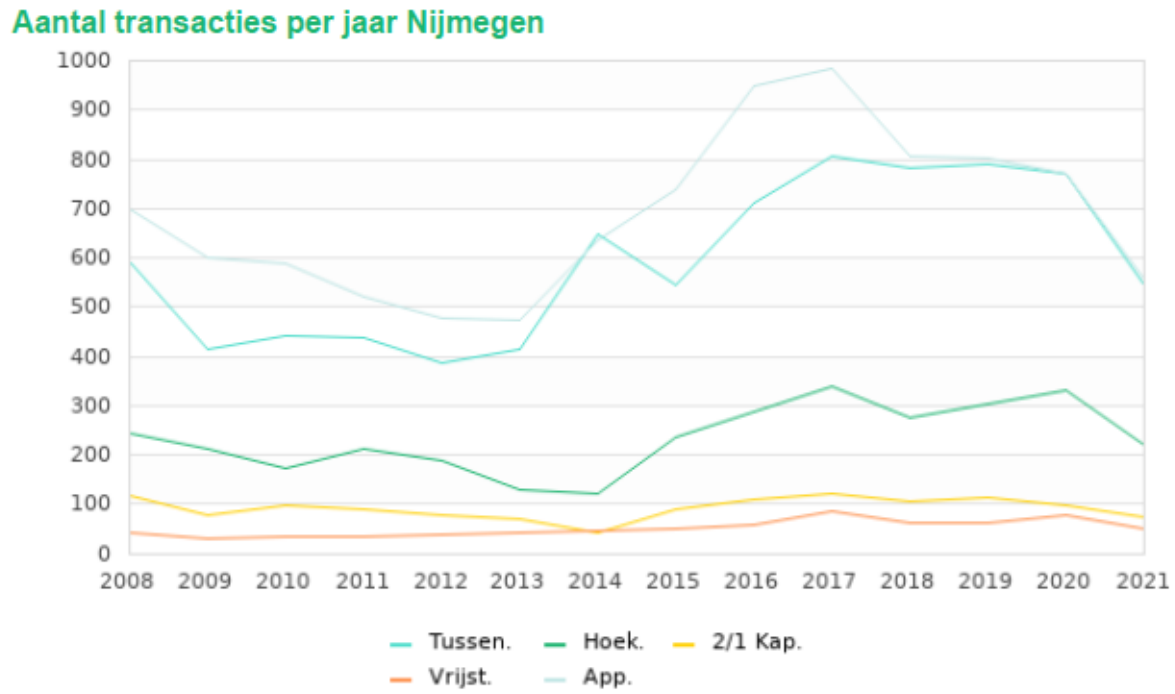
Het belangrijkste onderdeel in de programma's van de gemeentelijke planexploitaties is woningbouw. Doelstelling is om tijdig de juiste woningen op de juiste plaats en in de gewenste categorie ter beschikking te hebben om aan de vraag te voldoen. Om hierin te voorzien zetten we conform Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ' Mix op maat' op stedelijk niveau in op circa 15% middeldure en 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure koopwoningen in de plancapaciteit.

Ook vormt woningbouw, of beter gezegd de verkoop van grond ten behoeve van woningbouw, een belangrijke bron van inkomsten voor de gemeente. Eerder gedane investeringen voor verwervingen en planvoorbereiding (en het bouw- en woonrijpmaken) moeten (zoveel als mogelijk) terug verdiend worden door de verkoop van gronden. 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 in de VGP bij het onderdeel 'grondexploitatie'.

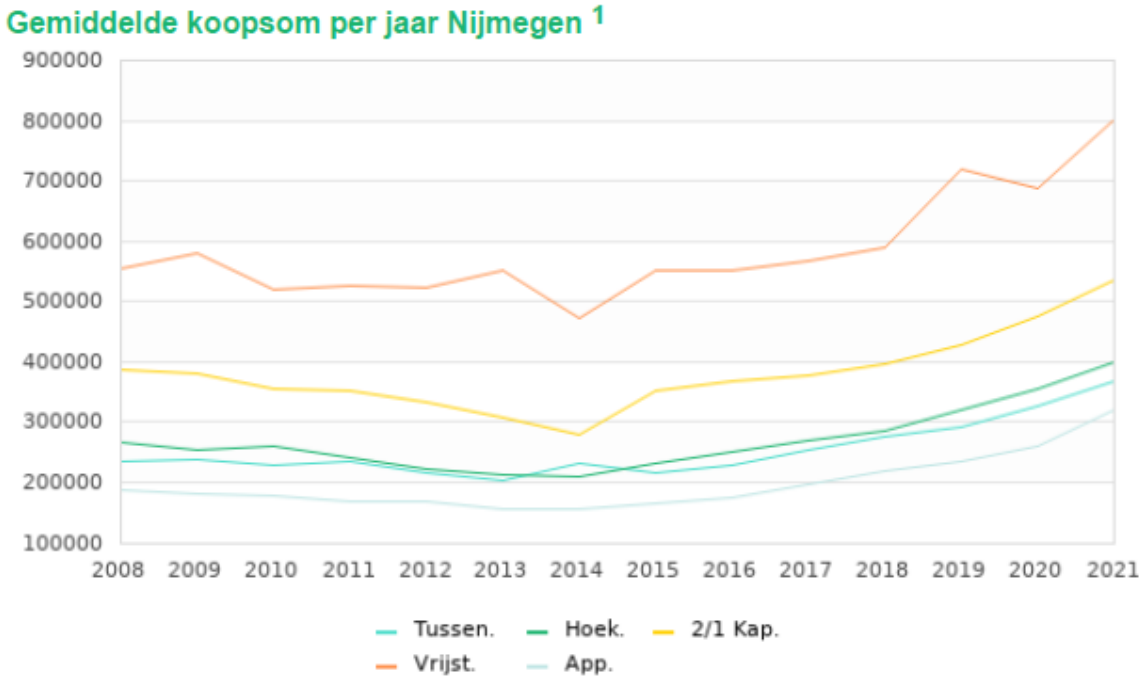
Trends en ontwikkelingen in 2021

Koopwoningen: een oververhitte markt

Sinds 2016 zijn er jaarlijks meer dan 2.000 transacties. We zien dat er minder aanbod op de markt komt en dat dit jaar het aantal transacties iets daalt. Er is sprake van een oververhitte markt, er is veel vraag maar weinig aanbod. Dit geldt voor alle type woningen, maar het scherpst bij appartementen en tussenwoningen.



Figuur: Aantal transacties per woningtype (bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 3e kwartaal 2021 woningmarktcijfers.nl.)



Figuur: Gemiddelde koopsom per woningtype(bron: woningmarktrapport gemeente Nijmegen 3e kwartaal 2021-woningmarktcijfers.nl.)

De gemiddelde koopsom per jaar blijft verder door stijgen tot een gemiddelde prijs van € 378.000 in 2021 (t/m het 3e kwartaal, bron: woningmarktcijfers.nl, 3e kwartaal 2021). In Nederland is dit gemiddeld € 390.000. De stijging in Nijmegen geldt voor alle type woningen. Vorig jaar verwachtten de economen van bijvoorbeeld ING en Rabo dat vanwege de coronamaatregelen in 2021 de prijzen gematigd zouden zijn. Dat is niet gebleken en ook in 2022 verwachten deze partijen dat de prijzen verder zullen stijgen.

Door druk op koopmarkt zijn meer huishoudens aangewezen op de (middel)dure huurmarkt
Een effect van het stijgen van de prijzen is dat de koopmarkt net als vorig jaar steeds moeilijker bereikbaar wordt en blijft voor huishoudens met een beperkt of niet bestendig inkomen. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen staat onder druk. Dat heeft tot gevolg dat meer huishoudens zijn aangewezen op de (middel)dure huurmarkt.

Bij nieuwbouw worden in (anterieure) overeenkomsten tussen gemeente en grondeigenaar afspraken vastgelegd over het programma en de instandhoudingstermijn van de betaalbare woningen. Op deze manier wordt geborgd dat betaalbare woningen ook beschikbaar blijven. Om deze beschikbaarheid te verbeteren is daarnaast door de gemeenteraad besloten een zelfbewoningsplichtsplicht bij nieuwbouw van koopwoningen tot de NHG-grens in te voeren en is voor bestaande woningen een voorstel aan de gemeenteraad gedaan over de invoering van een zelfbewoningsplicht bij aankoop van een betaalbare koopwoning (invoering van een opkoopbescherming).

Oplevering aantal nieuwbouw woningen
In 2021 zijn circa 850 nieuwbouwwoningen (niet zijnde herstructurering) opgeleverd. Ten opzichte van 2020 betekent dit een toename van 225 woningen. In onderstaande grafiek zijn ook de getallen van op te leveren nieuwbouw vanaf 2017 weergegeven.

Woonbehoefteonderzoek en programmering
In 2019 heeft een woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden. Zowel lokaal als regionaal. Deze onderzoeken zijn als onderlegger gebruikt voor de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en voor de vaststelling van de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2025 “Mix op maat” in oktober 2020 samen met de Omgevingsvisie. In 2022 wordt een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd.

We vergroten de plancapaciteit naar 130% en zetten in op doelgroepen met prioriteit
Duidelijk is dat de stad blijft groeien. Het doel is om tussen 2020 en 2030 minimaal 10.000 woningen en 2.000 studentenwoningen toe te voegen. Om dit te realiseren hebben we de plancapaciteit vergroot naar meer dan 130% 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 transformatie en doorstroming in de bestaande stad. De programmering is in aantal op orde en dat betekent dat de noodzaak om nog meer woningen toe te voegen aan de programmering niet aanwezig is, tenzij het bijdraagt aan prioritaire doelgroepen. Per ontwikkeling zullen die beoordeeld worden. De opgave is het verder concretiseren en uitvoeren van bestaande plannen. Daarnaast zien we, zoals hierboven gemeld, een toenemende druk op voldoende aanbod van goedkope en middeldure koopwoningen.

We verleggen de focus van de Waalsprong en Waalfront naar de bestaande stad
De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde exploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie is afgelopen jaar de focus verlegd naar de bestaande stad en dan specifiek het Stationsgebied/centrum en de Kanaalzone Zuid. Plannen hiervoor zijn in ontwikkeling, zo heeft de gemeenteraad afgelopen november de nieuwe grondexploitaties voor Stationsgebied en Winkelsteeg vastgesteld. Meer specifieke informatie is te vinden in het betreffende VGP-blad.

In het kader van de Woondeal zijn voor beide ontwikkelingen subsidies beschikbaar gekomen en zijn we met het Rijk in gesprek over nieuwe bijdrages aan de 14 prioritaire woningbouwgebieden uit de Nationale Omgevingsvisie, waar Stationsgebied en Kanaalzone-Zuid er twee van zijn. Naast deze nieuwbouwontwikkelingen is ook in Dukenburg (onderdeel van Kanaalzone Zuid) een groei voorzien van 1500-1800 woningen.

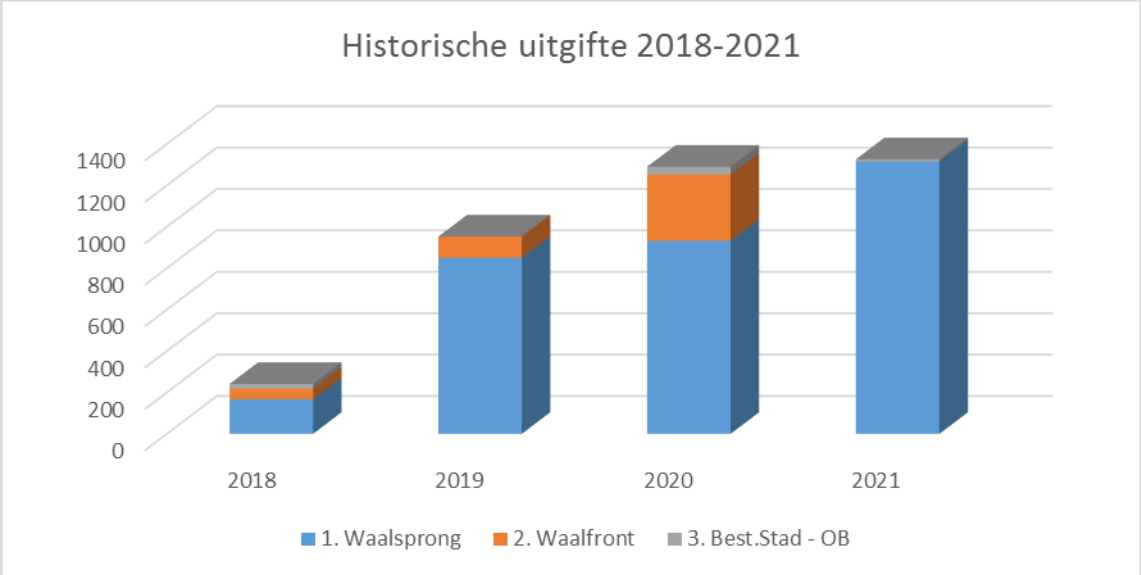
Uitgiftes

2021

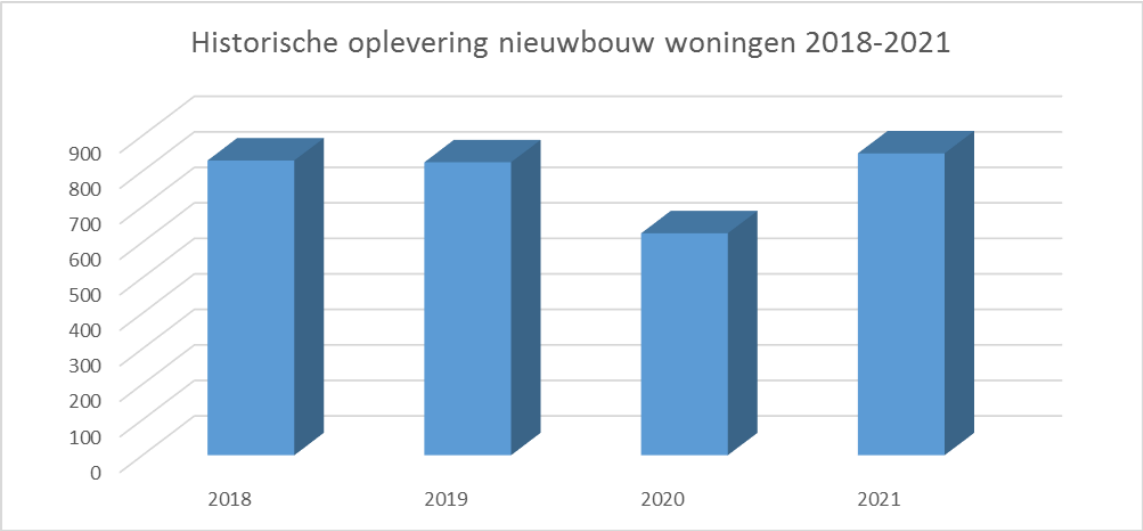
De prognose voor uitgifte van kavels in 2021 was circa 2000 kavels, waarbij het grootste aandeel in de Waalsprong lag. Uiteindelijk is in 2021 grond voor circa 1330 kavels uitgegeven, waarvan 1315 in de Waalsprong. In Waalfront is dit jaar gestart met de bouw Dijkkwartier Oost, de grondverkoop heeft in 2020 plaatsgevonden. In 2022 zal daar een deel van de grond voor de bouw van Waalkwartier worden uitgegeven. Het bestemmingsplan Waalkwartier is namelijk inmiddels onherroepelijk en de planontwikkeling vergevorderd.

In de bestaande stad zijn nauwelijks uitgiftes geweest. De vorig jaar geprognosticeerde uitgiftes hebben vertraging opgelopen en zullen in 2022/2023 gerealiseerd worden. Het gaat dan bijvoorbeeld over de woningen aan de Hezelpoort, Vossenlaan, Vlierenstraat/Elzenstraat en de Molukkenstraat. Deze vertraging is veroorzaakt door de extra tijd die nodig is geweest voor participatie dan wel de afstemming met betrokken partijen. Niettemin is de uitgifte van kavels voor woningbouw wel weer flink hoger dan afgelopen jaren.

Bij het onderdeel ‘planexploitaties’ wordt per project de stand van zaken en de ontwikkeling van het afgelopen jaar toegelicht.

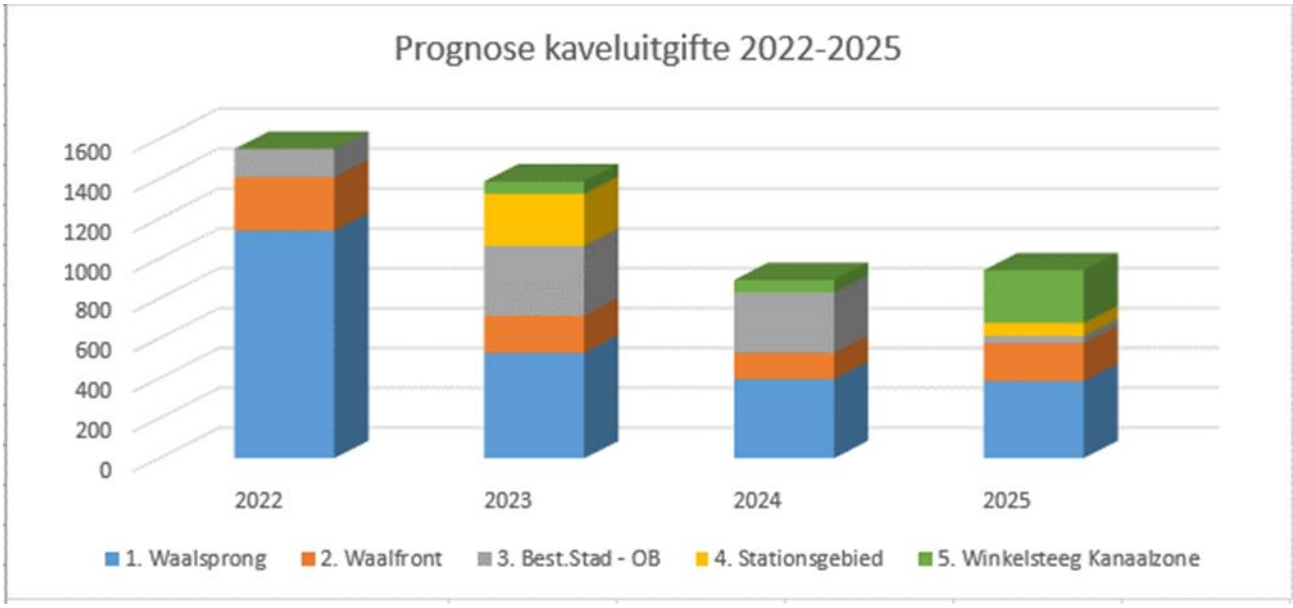


Figuur: Historische uitgifte 2018-2021



Figuur: Historische oplevering nieuwbouw woningen 2018-2021
(Exclusief herstructureringsprojecten en exclusief gesplitste panden)

2022 en verder
Voor de Waalsprong is de verwachting dat de uitgifte in 2022 niet verder stijgt, maar wel op een hoog niveau blijft in 2022. De prognose voor de kaveluitgifte in 2022 is circa 1550 kavels, waarvan 1140 in de Waalsprong, 269 in het Waalfront en 141 in de bestaande stad. De 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg die in 2022 en 2023 opgeleverd worden zitten niet in deze prognose. Vanaf 2023 is de verwachting dat de eerste kavels in het Stationsgebied en de Winkelsteeg uitgegeven kunnen worden. Dit is de inzet, maar veel is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden. De kaveluitgifte in de Waalsprong zal dan dalen naar 400-500 per jaar.
De geprognosticeerde uitgifte voor de komende jaren ziet er als volgt uit.



Figuur: geprognosticeerde uitgifte 2022-2025 (exclusief 500 tijdelijke woningen Winkelsteeg)

Er zijn wel een aantal risico's bij deze prognoses
Ten aanzien van deze prognoses gelden wel een aantal risico's die er toe 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 kosten over het algemeen meer tijd en er is meer afstemming met de omgeving nodig. Voor Winkelsteeg en het Stationsgebied geldt dat dit plannen in ontwikkeling zijn, waarbij nog

veel procedures doorlopen moeten worden. Dat brengt onzelerheden met zich mee. Verder blijven de volgende factoren net als vorig jaar een extern risico met zich meebrengen: een tekort in bouwcapaciteit en stijgende bouwkosten.

Conclusies ten aanzien van de uitgifte:

- Voor de Waalsprong geldt dat planologisch ruimte beschikbaar is, er de afgelopen jaar ook grote gebieden bouwrijp zijn gemaakt en de uitgifte goed op gang is gekomen, dit zich ook goed lijkt door te zetten in 2022 en daarna tot en met 2025 op een stabiel niveau van 300-400 kavels per jaar komt.
- De uitgifte in het Waalfront loopt dit jaar achter met de prognose.
- Daarna gaan de nieuwe ontwikkelingen Winkelsteeg en Stationsgebied een belangrijke rol gaan spelen bij de kaveluitgifte. Voor 2022 en 2023 voegen we 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg toe.

Bedrijventerreinen

Regionale ontwikkeling

De regionale Programmering Werklocaties (RPW) als afwegingskader

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 ha extra ruimte op bedrijventerreinen. De gemeenten in de regio hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de meest kansrijke plannen. Voorjaar 2021 heeft Nijmegen in het kader van de RPW 1e tranche een plan ingediend voor de ontwikkeling van circa 30 ha bedrijventerreinen voor de locatie de Grift. In de zomer 2021 heeft er besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot alle ingediende verzoeken. Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Overleg Regionaal Programma Werklocaties (RPW) op 9 juni 2021 heeft dan ook de voltallige vergadering ingestemd met het advies voor de verdeling van de ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen in de regio op grond van het RPW 2021-2024: "Verdeling ontwikkelingsruimte werklocaties 1e tranche".
Aan zes gemeenten is 90 ha ontwikkelruimte voor bedrijven toebedeeld (Gemeente Duiven, Lingewaard, Nijmegen, Montferland, Wijchen en Zevenaar). Hiervan is circa 56 ha voor regionale bedrijvigheid en circa 35 ha voor XXL logistiek. Nijmegen is gehonoreerd voor 8,4 ha regionale bedrijvigheid en maximaal 15 ha XXL logistiek. Alle ha moeten op de locatie de Grift worden uitgegeven.

Uitgifte bedrijventerrein Nijmegen

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

- Mercuriuspark;
- Compaqterrein;
- De Grift;
- Knoop Winkelsteeg;
- Bijsterhuizen.

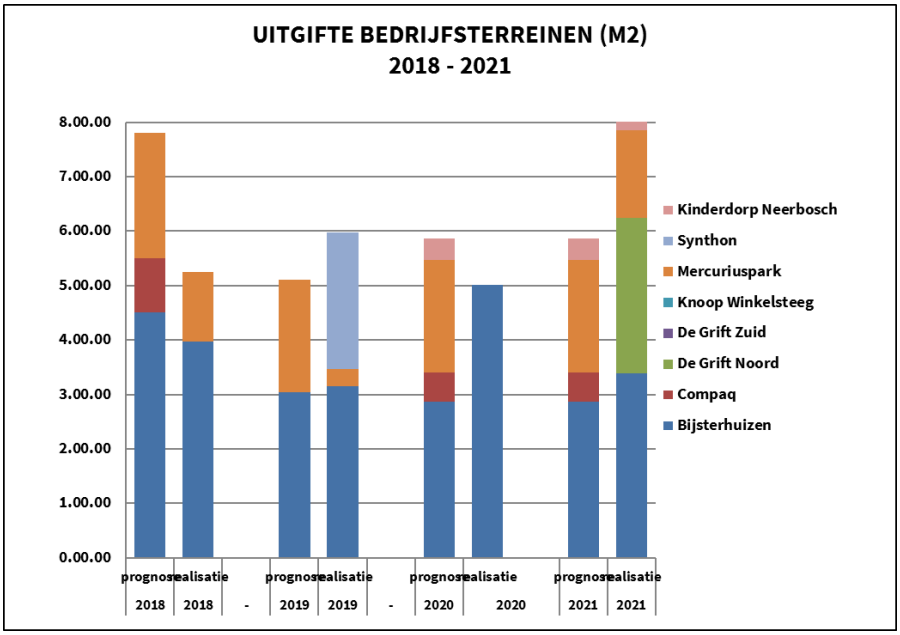
Voor Winkelsteeg en het Compaqterrein is vorig jaar al gemeld dat uitgifte van bedrijventerreinen op deze locaties mogelijk een andere wending krijgen als gevolg van de gesloten Woondeal voor onder andere Winkelsteeg als onderdeel van Kanaalzone zuid. Op het Compaqterrein worden nu onder andere 500 tijdelijke wooneenheden gebouwd en voor Winkelsteeg heeft de gemeenteraad in november 2021 de Ontwikkelvisie Winkelsteeg en de nieuwe grondexploitatie vastgesteld.

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 in een aantal marktsegmenten waar enerzijds vraag vanuit bestaat (huisvestingsvraag) en die anderzijds passen bij de kwaliteiten van het gebied en zo bijdragen aan de gewenste groei van het aantal banen. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid waar mogelijk en het bieden van een helder perspectief. In eerste instantie zal de transformatie zich vooral richten op de ontwikkeling van onbebouwde percelen en percelen die in gemeentelijk

eigendom zijn of gronden die worden aangeboden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hierdoor zal het aantal bedrijfsverplaatsingen naar verwachting beperkt kunnen zijn. Voor die bedrijven die mogelijk een kritieke belemmering vormen voor een goede gebiedsontwikkeling zal de gemeente zich inspannen om die bedrijven alsnog in te passen dan wel met de ondernemers het gesprek aan te gaan voor een verplaatsing naar elders. In deze laatste categorie kunnen bijvoorbeeld bedrijven vallen met een lage arbeidsintensiteit.

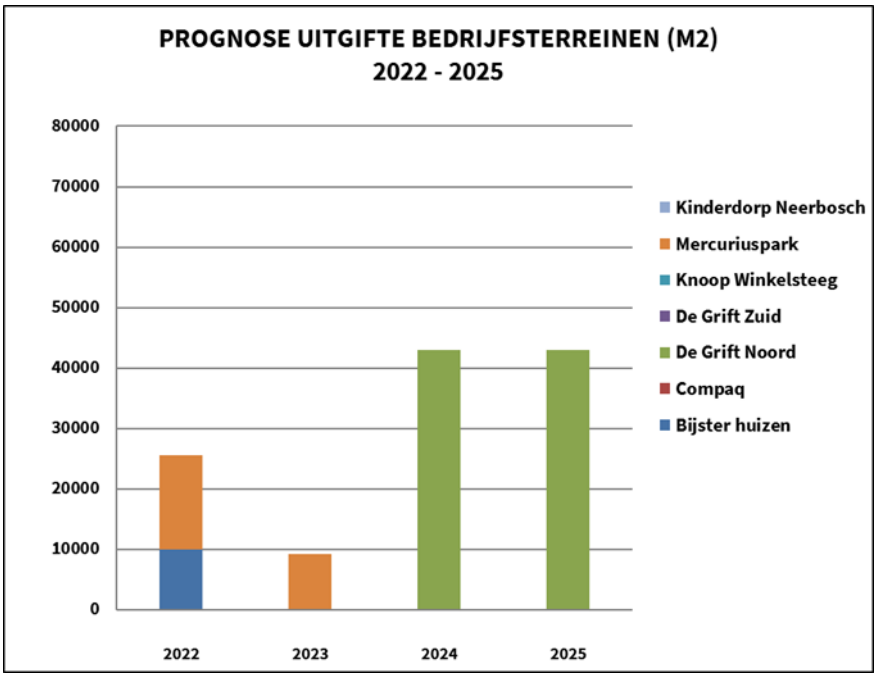
In Nijmegen hebben historisch gezien grote kavels bijna de helft van de uitgifte bepaald
Veel van deze grote kavels zijn uitgegeven op de locatie Bijsterhuizen. Maar op Bijsterhuizen zijn we nagenoeg uitverkocht. Het college heeft mede hierom in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie De Grift vastgesteld. 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. Op de Grift kan dus nog circa 30 ha worden uitgegeven. In 2021 is dan ook de planvoorbereiding gestart voor het bestemmingsplan de Grift. De verwachting is dat circa 23 ha uitgegeven zal worden aan bedrijven met een perceeloppervlak van 1,5 tot circa 6 ha.

Uitgifte 2021
De uitgifte voor 2021 is bepaald op basis van de kennis van november 2021 met betrekking tot getekende overeenkomsten, respectievelijk de aktepasseringen. Dit resulteert in een uitgifte van totaal 8,3 ha (circa 3,38 ha Bijsterhuizen, 1,6 ha Mercuriuspark, 2,99 ha de Grift en 0,33 ha Kinderdorp Neerbosch.



Figuur: Verwachte en gerealiseerde uitgifte 2018- 2021

Ontwikkelingen en meerjaren prognose



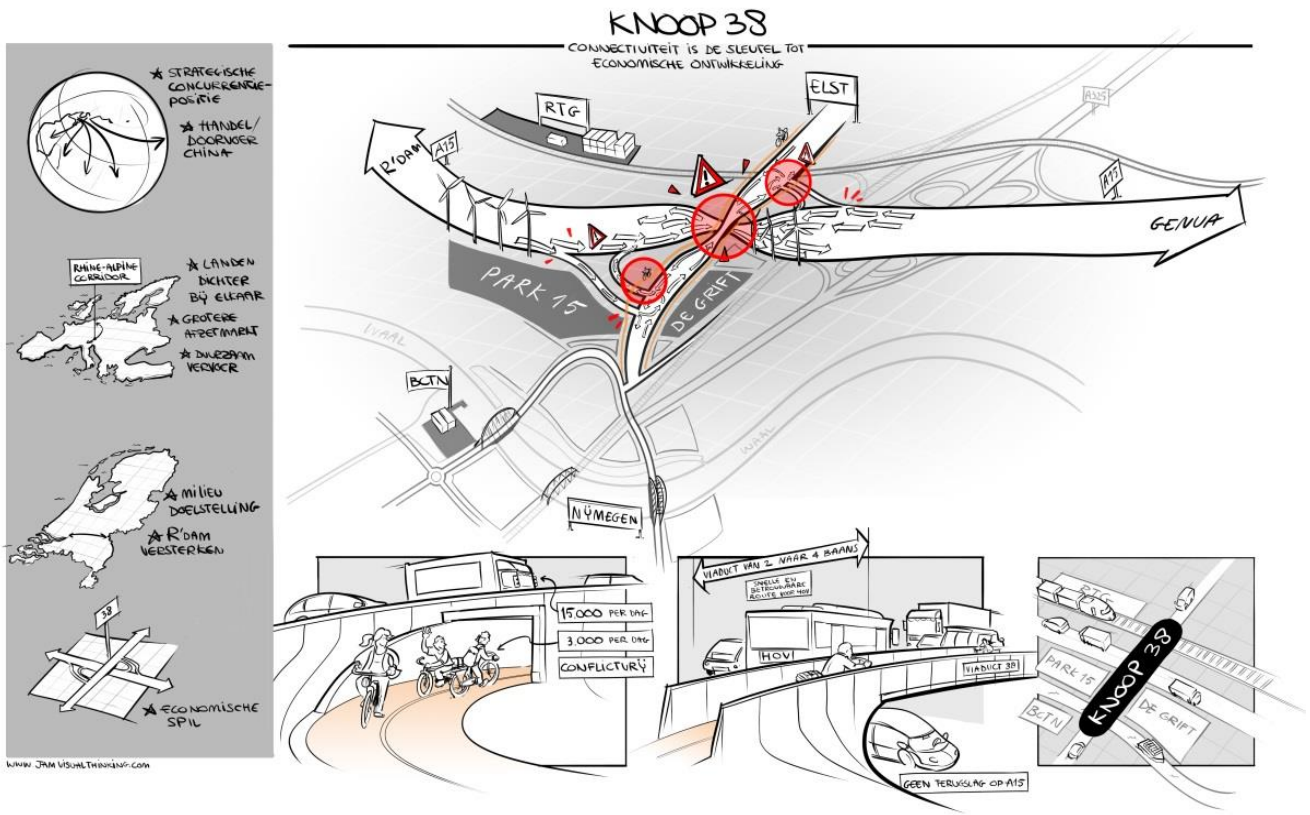
Figuur: Prognose uitgifte bedrijfsterrein 2022-2025

Doordat in 2021 8,3 ha aan bedrijventerreinen is uitgegeven is de prognose uitgifte bedrijventerreinen voor 2022 en 2023 naar beneden bijgesteld naar circa 2,5 ha respectievelijk circa 1 ha. We verwachten dat vanaf 2024 de uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar achten wij nog steeds als een reëel uitgangspunt.

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. Dit door middel van een multi-modaal vervoersysteem met als speerpunt het Railterminal Gelderland (RTG) en duurzame bedrijventerreinen. Deze moeten goed ingebed worden in het landschap met aandacht voor duurzame energie en ruimtelijke kwaliteit. 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
Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid zullen we de bestaande bedrijven op De Grift opnieuw bestemmen en doen we met provincie en de gemeente Overbetuwe voorstellen voor de aanpak van de infrastructuur Griftdijk/Afslag 38. Begin 2021 is gestart met de realisatie van het transformatorstation nabij Afslag 38 voor een stabielere energievoorzieningen. Nijmegen zet in op een duurzame De Grift. Tevens zetten we in op het creëren van extra arbeidsplaatsen en is er aandacht voor Natuurinclusief bouwen.

Samengevat
De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2021 met 8,3 ha ruimschoots boven de prognose verlopen, waardoor de prognoses voor 2022 en 2023 naar beneden zijn bijgesteld. We verwachten dat vanaf 2024 de uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

Detailhandel
Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk aan winkelcentra en diverse buurt- en wijkcentra. Het streven is handhaving dan wel versterking van deze evenwichtig opgebouwde voorzieningenstructuur. Met de realisatie van het wijkwinkelcentrum in Hof van Holland zal een nog ontbrekende schakel in de winkelstructuur voor de dagelijkse boodschap in Nijmegen-Noord ingevuld. Tegelijkertijd willen we in blijven spelen op nieuwe retailontwikkelingen.

Hof van Holland
Het centrum in Hof van Holland vormt het toekomstige functionele én sociaal hart van de Waalsprong om te gaan winkelen, gebruik te maken van voorzieningen, te wonen en werken. Er komen ca. 12.000 m^2 aan centrumfuncties, het winkelprogramma is grotendeels gelegen aan het centrale plein en richt zich op de dagelijkse boodschappen met lokale producten en biedt daarnaast ruimte aan eigentijdse horeca. In 2018 is de aanbesteding voor het

winkelcentrum Hof van Holland afgerond, de grond is in 2019 geleverd. Eind 2020 is de eerste (tijdelijke) supermarkt geopend. De bouw van het winkelcentrum is eind 2021 begonnen, naar verwachting zullen de eerste winkels in 2023 open gaan.

Ressen
In mei 2017 hebben de provincie en Nijmegen overeenstemming bereikt over de realisatie van een grote bouwmarkt op Ressen. Naast de bouwmarkt gaat de provincie ook akkoord met de bouw van een tankstation en restaurant. Het overig deel van Ressen zal parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezegen. De afspraken tussen provincie en Nijmegen zijn in de RPW (perifere detailhandel) verwerkt. Het project is afgestemd met de buurgemeenten Lingewaard en Overbetuwe. Zomer 2021 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De werkzaamheden voor de bouw van de bouwmarkt zal mogelijk in april 2022 starten.

Dukenburg
*In 2018 is de winkelstructuur voor Dukenburg vastgesteld, t*evens is afgesproken een gezamenlijk onderzoek naar transformatie van het winkelcentrum Dukenburg uit te voeren.

In het voorjaar zijn de supermarkten in het vernieuwde *winkelcentrum Meijhorst* geopend. Aansluitend zijn de gevels van de dagwinkels opgeknapt en is de openbare ruimte opnieuw ingericht . Met dit vernieuwde centrum zijn de eerste stappen voor verbetering van de winkelstructuur gezet.

Voor *winkelcentrum Weezenhof* geldt dat de voorbereidingen voor de wijziging van het bestemmingsplan om een nieuw winkelcentrum met één supermarkt, ruimte voor kleine winkels en medische voorzieningen met daarboven woningen mogelijk te maken, zijn gestart. De planning is om in het eerste kwartaal van 2022 een bestemmingplan in procedure te brengen.

De gemeente heeft voor de gebiedstransformatie van *winkelcentrum Dukenburg* een ambitiedocument gemaakt en hierover eind 2020 gesproken met de omgeving. In opdracht van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum en in nauwe samenwerking met de gemeente, werkt BPD-Giesbers aan een haalbaar masterplan voor het gebied. De inzet is dit gebied te transformeren naar een stedelijk gebied waar mensen kunnen winkelen, werken en elkaar kunnen ontmoeten. Naar verwachting worden 500 woningen toegevoegd voor verschillende doelgroepen en is ruimte voor culturele activiteiten. Veel aandacht is er voor verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, aansluiting op de OV-verbindingen en het verbeteren van het leefklimaat en groen.

Centrum
Nijmegen heeft een compacte binnenstad, opgebouwd uit meerdere gebieden
Een A1-kernwinkelgebied, waar vooral de ketens en filiaalbedrijven gevestigd zijn. Om dat A1-gebied liggen de ringstraten waar vooral bijzonder 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.

De binnenstad kan rekenen op grote bezoekersaantallen, ook in het corona-jaar 2021
We zien de trend dat deze bezoekers niet langer alleen naar de binnenstad komen om te winkelen, maar steeds meer om iets te beleven. Sectoren in de binnenstad als horeca (hotels, restaurants, cafés en hun terrassen), cultuur, dienstverlening en evenementen worden steeds belangrijker. In de perioden dat de horeca gesloten was, werd het belang van deze sector voor de dynamiek in onze binnenstad nog eens duidelijk.

We blijven investeren in de binnenstad
We willen in de binnenstad ruimte bieden voor de groei van deze sectoren. Tegelijkertijd willen we het evenwicht blijven bewaken tussen “leefbaarheid” (steeds meer mensen wonen in de binnenstad) en “levendigheid” (door

terrassen, evenementen en meer bezoekers). Nijmegen heeft de Binnenstad aangewezen als zero emissiezone per 2025, dit vraagt aanpassingen aan de logistieke bewegingen in de Binnenstad. Voornaamste doel blijft om ook in deze tijd van corona de voorzieningenstructuur in de binnenstad overeind te behouden en te versterken met zicht op groei van de stad. Het blijven investeren in de binnenstad moet uiteindelijk resulteren in het blijvend aantrekken van bezoekers en daarmee zorgen voor bestedingen. En daarmee dus de groei van de werkgelegenheid. Niet alleen is de focus op retail, maar we kijken ook nadrukkelijk naar sectoren als cultuur, horeca en dienstverlening. Ook “wonen” biedt kansen.

Actieplan Binnenstad
In juni 2021 is een ambitieuze actie agenda Binnenstad mét en vóór de stad vastgesteld. We hebben onszelf ten doel gesteld in 2021 en 2022 deze zesenveertig acties uit te voeren om onze stad ondernemend, groen, logisch, levendig en schoon te houden. In december 2021 zijn 14 acties reeds uitgevoerd, 23 projecten lopen en worden uitgevoerd in 2022, 6 projecten staan in de planning en van 3 projecten hebben we samen met de initiatiefnemers besloten dat deze niet meer passend of urgent zijn. Deze 46 projecten dragen allen bij aan de binnenstad als kloppend hart van de stad, belangrijke werklocatie en vestigingsplaatsfactor. Over de voortgang van de uitvoering van dit actieplan zal binnenkort een raadsinformatiebrief volgen.

Wat de impact van de coronacrisis op de binnenstad precies is wordt pas later duidelijk
Waar we in 2020 dachten de impact van de coronacrisis in 2021 meer inzichtelijk te hebben, blijkt nu dat we er nog middenin zitten. De uiteindelijke impact is nu nog moeilijk te voorspellen. De toekomst van de voorzieningenstructuur in de binnenstad en kernen, hangt voor een belangrijk deel af van macro-economische ontwikkelingen. Er kan gesteld worden dat in de binnenstad vooral sprake is van frictieleegstand. Leegstaande panden worden weer vrij snel gevuld. Er is nauwelijks structurele of langdurige leegstand. De Molenpoortpassage is hierop een (negatieve) uitzondering. De leegstand concentreert zich verder niet op bepaalde locaties, deze is verspreid.

Ook voor de komende jaren zetten we in op blijvende aanpak van de leegstand
De ontwikkeling van de leegstand is deels afhankelijk van macro-economische factoren. Tegelijkertijd is de ervaring van de afgelopen jaren dat met een gerichte aanpak leegstand kan worden terug gedrongen. 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 (Stationsomgeving) kan leegstand worden voorkomen. Tegelijkertijd zetten we “zachte” middelen in zoals transformatiemanagement en ambianceversterking.

De binnenstad is de tweede werklocatie van de stad
De binnenstad is een belangrijke banenmotor, voor een belangrijk deel ook voor lager- en middelbaaropgeleiden. 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.

De ambitie van ons college is om in 10 jaar 10.000 nieuwe banen te creëren in de stad
Inmiddels zijn in deze coalitieperiode 7.500 banen gecreëerd. Trends en ontwikkelingen die in 2020 in gang zijn gezet en een belangrijke impact hebben op de binnenstad:

- Nijmegen groeistad! Dus meer bezoekers, meer inwoners en dus meer bestedingen ook voor de langere termijn. Met de Woondeal zal het aantal inwoners de komende jaren alleen maar toenemen. Er zal sprake zijn van een toename in het aantal huishoudens en tweeverdieners. Dit brengt extra bezoekers en dus bestedingen met zich mee.

- Kansen voor cultuur: Meer beleven én betekenis. Ruimte voor innovatie en experimenteren: De levensstijl van de bezoeker is aan het veranderen. We zagen al dat “beleven” de plek in nam van “consumeren”. Nu zien we zelfs nog een kleine verdere verschuiving van “beleven” naar “betekenis”.

- Aansluiten en inspelen op andere actuele trends: klimaatakkoord, inclusiviteit, gezondheid, veiligheid. Nu investeren maakt het mogelijk om aan te sluiten bij andere urgente thema's als klimaat en inclusiviteit. Bijvoorbeeld: zorg er voor dat de voorzieningenstructuur een meer groene invulling krijgt en voorkom hitte-eilanden. Maak de binnenstad beter bereikbaar voor alle doelgroepen. Naast "gastvrijheid" is nu ook gezondheid en veiligheid heel belangrijk geworden, ervaring is in 2020 opgedaan met ruimere terrassen binnen de 1,5 meter regelgeving. Het gaat nu, nog meer dan voor de coronacrisis, om een goed evenwicht tussen "leefbaarheid" en "levendigheid".

- Internet: inzetten op on-line naast off-line. Internet is en blijft één van de belangrijkste technologische ontwikkelingen voor de retail en wellicht ook voor de culturele sector. Winkeliers en ook andere ondernemers en instellingen dienen meer dan ooit naast een off-line aanbod hun aanbod goed aan te bieden via on-line.

Kantoren

De omgeving van het Centraal Station en knoop Lent zijn geschikte ontwikkellocaties voor kantoren
Voor nieuwe kantoorontwikkelingen zien we naast een bestaande ontwikkelingslocatie aan de Wijchenseweg, slechts twee geschikte locaties: de omgeving van Centraal Station en knoop Lent. Deze locaties zijn ook als zodanig opgenomen in de RPW (Regionale Programmering Werklocaties). We kiezen voor deze locaties, omdat ze goed bereikbaar en ontsloten zijn en in de nabijheid liggen van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer). Enige flexibiliteit op de kantorenmarkt blijft echter gewenst. Specifiek voor de omgeving van het Centraal Station geldt dat deze goed bereikbare locatie kansen biedt voor kleinschalige (tijdelijke) werkplekken. Daarnaast zien we in Winkelsteeg ruimte voor toevoeging van kantoorachtige werkplekken in ondermeer een campusachtige setting.

Stikstof

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename in Natura 2000-gebieden. Deze uitspraak heeft gevolgen voor allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in heel Nederland, zoals agrarische activiteiten, industrie, infrastructuur en woningbouw.

Sinds 1 juli 2021 geldt de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Onderdeel daarvan is een stikstofvrijstelling voor de (tijdelijke) bouwfase, voor de Natura 2000-toets/-vergunningplicht. Bij de vrijstelling voor de bouwfase gaat het om de vrijstelling voor '*de aanleg of bouw van onder andere woningen, utiliteitsbouw, energieprojecten en activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw en de sloop van bouwwerken*'. De tijdelijke gevolgen van stikstofdepositie door de bouw kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten. Niet de gevolgen in de (permanente) gebruiksfase.

Veel Nijmeegse projecten veroorzaken weinig stikstofemissie
In Nijmegen worden met name veel woningbouwprojecten en bijbehorende infra en voorzieningen gerealiseerd. Dergelijke projecten veroorzaken veel minder stikstofemissie dan de intensieve veehouderijen, de grote infraprojecten 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. Voor de Waalsprong geldt namelijk dat van agrarisch (waaronder kassen, veehouderij en akkerbouw) naar woningbouw gasloos wordt gegaan. Voor Waalfront gaat het om transformatie van industrie naar woningbouw gasloos. En in de bestaande stad gaat het grotendeels om herstructurering waarbij minimaal van gas naar gasloos wordt gegaan.

Per geval wordt een stikstofbeoordeling gemaakt
Onderzocht en/of onderbouwd wordt hoe significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (op voorhand) kunnen worden uitgesloten. Tot nu toe zijn (na een stikstofberekening, een ecologische voortoets en/of het

toepassen van meer emissiearm bouwmaterieel in de aanlegfase) de inschattingen bij de individuele gevallen dat stikstof geen knelpunt is en dat deze door kunnen gaan. Toch zijn en blijven de precieze gevolgen niet altijd bekend, mede omdat er nog veel onduidelijkheden zijn en blijven rondom de stikstofproblematiek. Bij het verschijnen van de huidige versie van AERIUS (het stikstofrekenmodel, oktober 2020), gebaseerd op de nieuwste wetenschappelijk inzichten, viel positief op dat er minder overbelasting is in het Natura 2000-gebied Rijntakken rondom Nijmegen ten opzichte van het jaar daarvoor. De nieuwe jaarlijkse versie van AERIUS is nog niet verschenen.

We houden rekening met stikstofrisico's in de grondexploitaties
Omdat de precieze gevolgen niet altijd bekend zijn, zijn er bij iedere situatie bepaalde stikstofrisico's. Met deze risico's wordt in de grondexploitaties rekening gehouden. Bij de VGP zijn de risico's voor de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.

Corona

De coronacrisis heeft de wereld op zijn kop gezet en ook in Nijmegen uiteraard het nodige teweeg gebracht ook in 2021. Dat de crisis in 2022 en waarschijnlijk volgende jaren nog effecten zal hebben, kunnen we wel aannemen. Welke financiële gevolgen dat met zich mee zal brengen voor de vastgoedmarkt, is hoogst onzeker. Eerlijk gezegd kunnen we hier geen enkele onderbouwde risico uitspraak over doen.

Hoe de economie en vastgoedmarkt zich de komende periode gaan ontwikkelen en wat het effect zal zijn op de parameters is onduidelijk. De parameters waarmee we de planexploitaties doorrekenen zijn een zo goed mogelijke inschatting. De parameters zijn bij de laatste stadsbegroting vastgesteld en hebben we gebruikt bij het opstellen van deze VGP.

Grondexploitaties

Totaaloverzicht grondexploitaties

Woningbouwprojecten

Lopende planexploitatie	***Vorig VGP €***	***Verwacht Eindresultaat €***	***V/N***	***Jaar van afsluiting***
Gemeentelijke ontwikkelingen				
Vossenlaan 44	357.000	370.000	N	2023
Kinderdorp Neerbosch	91.900	78.000	V	2023
Dorpsstraat 92-118	432.600	547.000	V	2024
Private ontwikkelingen				
Neboklooster, achterterrein	16.900	17.000	N	2021
Van Schuijlenburgweg	700.900	700.000	V	2022
Bachstraat	0	10.000	V	2021
St. Agnetenweg 25	0	0	V	2022
Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove	0	0	V	2022
Steltsestraat kassen		0	V	2023
Oosterhoutsedijk 48 Wijers		0	V	2022
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek		299.000	V	2023

Stadscentrum

Lopende planexploitatie	***Vorig VGP €***	***Verwacht Eindresultaat €***	***V/N***	***Jaar van afsluiting***
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2023
Nwe Marktstraaat 50-52 Merleyn	0	0	V	2023
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	0	0	V	2022
Kop Burchtstraat herinrichting	0	0	V	2022
Doddendaal 1		0	V	2023
Kelfkensbos herinrichting omgeving		0	V	2023

Stationsgebied

Lopende planexploitatie	***Vorig VGP €***	***Verwacht Eindresultaat €***	***V/N***	***Jaar van afsluiting***
Stationsgebied totaal		21.440.000	N	2030

Waalsprong

Lopende planexploitatie	***Vorig VGP €***	***Verwacht Eindresultaat €***	***V/N***	***Jaar van afsluiting***
Waalsprong totaal	10.342.000	7.380.000	N	2033

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

Lopende planexploitatie	***Vorig VGP €***	***Verwacht Eindresultaat €***	***V/N***	***Jaar van afsluiting***
Aardgasvrij	0	0	V	2022

Bedrijvigheidsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Microweg, Campusontwikkeling Synton	272.000	251.000	V	2022
Molenweg, Aldi	956.000	920.000	V	2022
Hollandiaweg (energiecentrale)	46.000	82.000	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)		0	V	2026

Winkelsteeg Kanaalzone

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Winkelsteeg Kanaalzone totaal		0	N	2042

Herstructureringsprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Tollenstraat Dobbelmanweg	602.600	655.500	V	2022
Dukenburg Herstructurering	569.400	569.000	N	2022

Maatschappelijk Vastgoedprojecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Onderwijshuisvesting	20.227.900	19.986.000	N	2025
Zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve	0	0	N	2022
Prof. Bellefroidstraat, GGD	51.000	52.000	V	2025
De Hulsen		0	V	2024

Koers West

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* €	*Verwacht Eindresultaat* €	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Mercuriuspark/Nymakwartier	1.115.000	355.000	V	2027

Planexploitaties in ontwikkeling

Bouwexpl St Annastraat/Groenew.weg
Zwanenveld 4301 ROC locatie
WC Weezenhof
Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek
Theeschenkerij Goffert
Valkhofkwartier
Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf
Woonwagens
Lankforst woonwagens
Goffert, NEC

Woningbouwprojecten

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

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Gemeentelijke ontwikkelingen				
Vossenlaan 44	357.000	370.000	N	2023
Kinderdorp Neerbosch	91.900	78.000	V	2023
Dorpsstraat 92-118*	432.600	547.000	V	2024
Private ontwikkelingen				
Neboklooster, achterterrein	16.900	17.000	N	2021
Van Schuijlenburgweg**	700.900	700.000	V	2022
Bachstraat	0	10.000	V	2021
St. Agnetenweg 25	0	0	V	2022
Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove	0	0	V	2022
Steltsestraat kassen		0	V	2023
Oosterhoutsedijk 48 Wijers		0	V	2022
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek		299.000	V	2023

*van dit project is eind 2019 € 45.000 en eind 2021 € 45.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.
**van dit project is eind 2021 € 420.000 en eind 2021 € 45.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Vossenlaan 44 heeft tot eind april 2021 ter visie gelegen. Er zijn circa 60 zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is bijna afgerond. De zienswijzennota met het bestemmingsplan is 14 december door het college vastgesteld en zal in februari 2022 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

2021 stond het project Kinderdorp Neerosch in het teken van onderhandeling en afstemming met Plegt-Vos. In de VGP rapportage van 2021 is al gesproken over de mogelijkheid dat de gemeente Plegt-Vos uit wilde kopen. De onderhandelingen zijn afgerond en de overdracht is afgehandeld rond de jaarwisseling (2021 / 2022). Daarmee valt het project in zijn geheel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Het afgelopen jaar is bekeken of er op de hoek Dorpstraat-Neerbossche weg een ontwikkeling mogelijk is samen met het naastgelegen (private) perceel. Dit heeft niet geleid tot een haalbaar initiatief. In 2022 pakken we de herontwikkeling van ons perceel op.

Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Neboklooster is ondertussen onherroepelijk geworden. De bijdrage voor de natuurcompensatie zal worden ingezet binnen het programma Duurzaamheid voor de aankoop van een perceel van Staatsbosbeheer. Deze aankoop heeft in 2021 plaatsgevonden.

De omgevingsvergunning voor de Van Schuijlenburgweg is onherroepelijk geworden en de bouw is gestart. Het hoogste punt van de bouw is bereikt in de zomer 2021. Oplevering is voorzien in 2022.

De bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling aan de Bachstraat 29 is afgerond en het plan is onherroepelijk. Deze ontwikkeling wordt geheel op eigen terrein uitgevoerd. De exploitatie wordt afgesloten.

Voor het project St. Agnetenweg 25 is het herziene bestemmingsplan in 2021 gereedgekomen. In het traject is vroegtijdig met bewoners gesproken waarna het plan door de ontwikkelaar/eigenaar is aangepast conform de wensen van bewoners. Desondanks bleef een aantal omwonenden kritisch en is er beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Ondertussen is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Hierdoor heeft de ontwikkelaar/eigenaar een start kunnen maken met de bouwvoorbereidingen op het braakliggende terrein.

Het ontwerpbestemmingsplan voor het project Van Slichtenhorststraat 91-93 is in het voorjaar van 2021 opgesteld. Daarop zijn enkele zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is eind 2021 door de raad vastgesteld.

Afgelopen jaar is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en programmatische invulling van het terrein Steltsestraat kassen. Dit heeft geleid tot een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling is begin 2021 vastgesteld.
De initiatiefnemer is bezig met het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken. Zodra die beschikbaar zijn starten we met het opstellen van het bestemmingsplan.
In de zomer van 2021 heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de plannen.

Afgelopen jaar is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en programmatische invulling van het terrein Oosterhoutsedijk 48 Wijers. Om dit plan (sportaccommodatie RV de Waal en 17 woningen) mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeente Nijmegen heeft hier geen eigendommen. De anterieure overeenkomst is opgesteld en is in juni 2021 vastgesteld.

Medio 2021 is een anterieure overeenkomst afgesloten om de herontwikkeling (9 grondgebonden woningen en 105-106 appartementen) aan de Krayenhofflaan 10 Boterfabriek mogelijk te maken. De procedure voor een bestemmingsplanwijziging is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De voorbereidingen voor de bodemsanering op dit perceel zijn ook gestart.

Stadscentrum

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

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2023
Nwe Marktstraaat 50-52 Merleyn	0	0	V	2023
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	0	0	V	2022
Kop Burchtstraat herinrichting	0	0	V	2022
Doddendaal 1		0	V	2023
Kelfkensbos herinrichting omgeving		0	V	2023

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In 2019 is de samenwerking met de Stichting Donjon rondom de bouw van de Donjon en de herinrichting van het Valkhofpark beëindigd. De hiervoor gemaakte kosten zijn afgeboekt binnen deze planexploitatie. In datzelfde jaar is gestart met het maken van een restauratieplan voor het Valkhofpark. In 2020 is berekend dat een grootschalige restauratie van het park minimaal € 4,9 mln. kost. De kosten en dekkingsmiddelen in de planexploitatie zijn toen hierop aangepast. Daarbij heeft het Rijk € 0,8 mln. subsidie beschikbaar gesteld voor de renovatie van dit drievoudig beschermd rijksmonument. In 2021 is bestuurlijk de wens uitgesproken voor een ambitieuzere variant van de restauratie van het park, waarbij meer van de oude grandeur terugkomt zoals in de Gebiedsvisie Valkhofkwartier is vastgesteld. Voor de hieraan verbonden extra kosten is onder andere een investeringskrediet van € 1,7 mln beschikbaar gesteld (Stadsbegroting ’22-’25). In 2022 worden de plannen voor de ambitieuzere restauratie van het Valkhofpark verder uitgewerkt en voorbereid zodat eind 2022 gestart kan worden met de restauratie.

Op 8 juli 2020 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel ‘Realisatie poppodium Merleyn’. Daarnaast is de motie ‘De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn’ aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en heeft op 12 januari 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De raad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Het participatieproces is in uitvoering conform een opgesteld procesplan alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.
Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) met een erfpachtovereenkomst overeenstemming bereikt over een erfpachtperiode van 40 jaar van de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52. Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium aan de Nieuwe Marktstraat realiseren.
In januari 2021 heeft de overdracht plaatsgevonden van de locatie Nieuwe Markstraat 50-52 en is de aankoop formeel afgerond.

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 herbestemming te geven, waarbij de verkoop van het seinhuisje is gepland in 2022.

In 2021 is de herinrichting van de Kop Burchtstraat aanbesteed en in het najaar van 2021 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Door leveringsproblemen met straatstenen heeft de uitvoering vertraging opgelopen. De verwachting is dat het project in de eerste helft van 2022 gereed zal komen.

De locatie Doddendaal 1 is grotendeels gesloopt en de ontwikkelaar is bezig met de voorbereiding van afronding sloop en start bouw van de supermarkt, een fietsparkeerkelder en 136 zelfstandige wooneenheden. De ontwikkelaar zal verder de direct omliggende openbare ruimte herinrichten. Het projectbesluit is door de raad vastgesteld in juni 2021.

In 2021 zijn voor Kelfkensbos, het gebied met het plein voor het Valkhofmuseum en omgeving, de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt. Op basis hiervan is voor de herinrichting van Kelfkensbos een voorlopig ontwerp en een kostenraming gemaakt. Een subsidieaanvraag aan de provincie is in 2021 afgewezen. Op basis van voorlopige projectgegevens (nader ontwerp eerste helft ’22 beschikbaar) en de beschikbare gemeentelijke middelen (investeringskredieten van in totaal circa € 4,9 mln.) is dit project financieel haalbaar geworden. De voorbereidingen en communicatie voor de herinrichting van Kelfkensbos zijn in 2021 gestart. De verwachting is dat het werk eind 2022 aanbesteed kan worden. In 2023 zal dan de uitvoering starten.

Stationsgebied

Dit zijn alle projecten die vallen binnen de deelexploitaties Station Nijmegen, Centrumkwartier en Westerkwartier.

Overzicht belangrijke projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Stationsgebied totaal		21.440.000	N	2030

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In het afgelopen jaar is volop gewerkt aan de bestaande planexploitaties en is door middel van PIO's de financiële haalbaarheid van nieuwe projecten onderzocht. Met de besluitvorming van november 2020 in het BO MIRT kon in 2021 de stap worden voorbereid om de tot dan toe afzonderlijke projecten onder te brengen in een integrale gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met I&W, BZK, Provincie, NS en Prorail. Het resultaat hiervan is verwoord in de planexploitatie Stationsgebied Nijmegen. In november 2021 heeft de raad de planexploitatie Stationsgebied unaniem vastgesteld.

Hierbinnen onderscheiden we 15 verschillende deelgebieden bestaande uit vastgoed- en infrastructurele projecten. In 2021 zijn een aantal belangrijke stappen gezet.

Stappen 2021 en komende mijlpalen

BO MIRT Centrumzijde

Alle betrokken partijen hebben uitwerking gegeven aan de afspraken en besluiten uit het BO MIRT van 2020 (investeringssom € 116 mln.). Met de partners wordt nu gewerkt aan het opstellen van de vraagspecificatie van de Centrumzijde voor de inzet BO MIRT gelden en het daarmee bepalen van de scope van de onderdelen stationsgebouw, stationsplein, fietsenstalling, busstation en (verdiepte) snelfietsroute. In 2022 zullen de uitkomsten van de vraagspecificatie worden uitgewerkt in een bestuursovereenkomst waarin de partners de betreffende de inzet, verantwoordelijkheden en risico's van de BO MIRT gelden verdelen en vastleggen

Westentree station

Voor de Westentree is een definitief ontwerp en kostenraming opgesteld voor de voorkeursvariant. Ook is het bestemmingsplan Westentree opgesteld. Voor de definitieve uitvoering van de Westentree, het zogeheten GO-besluit, zal in 2022 een realisatie-overeenkomst worden opgesteld, inclusief de afspraken voor beheer en exploitatie. Deze realisatie-overeenkomst zal separaat aan het college en de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vastgoedprojecten

Binnen de vastgoedprojecten zijn ook stappen gezet. Voor de locatie Metterswane is het bestemmingplan definitief geworden. Voor het project Hezelpoort is de tender Hezelpoort eind 2021 in procedure gebracht en zijn vier ontwikkelaars geselecteerd voor de dialoogfase. In 2022 verwachten we opdracht te verstrekken. Voor de UWV locatie is het ambitiedocument in besluitvorming gebracht en is de voorbereiding voor de aangrenzende gemeentelijke kavel Fresiastraat voorbereid. Voor 2022 wordt verder gewerkt aan de anterieure overeenkomst en wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Verder lopen de onderhandeling met het Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop Belastingkantoor. Bedoeling is om deze in 2022 aan te kopen en hier het informatiecentrum Stationsgebied te vestigen. Binnen het Westerkwartier vindt verder een oriëntatie plaats op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Vissers meubelen en de P&R locatie (Westerkwartier Noord).

Voor de realisatie van de verschillende vastgoedprojecten en het bereikbaar en leefbaar houden van het

Stationsgebied en aanpalende wijken wordt in 2022 een bouwlogistieke hub ingericht. Vanuit deze hub zal het diverse bouwverkeer en de aanvoer van goederen worden gereguleerd.

Waalsprong

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

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Waalsprong totaal	10.342.000	7.380.000	N	2033

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Algemeen

In de Waalsprong is in 2021 grond voor 1.315 kavels uitgegeven. De bijbehorende omzet komt hiermee op € 63,4 mln. In de jaarschijf 2021 van de grondexploitatie Waalsprong 2021 was het aantal kavels geraamd op 1.355 met een omzet van € 76,2 mln. Het verschil zit met name in wat vertraging in de uitgifte van de Stelt en Vlek 50. Daarnaast zijn er meer woningen uitgegeven in Hof van Holland. 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 gaat van een uitbreidingsopgave meer naar een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt het dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen.

In 2021 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Hof van Holland en Woenderskamp (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2022 circa 1.140 kavels worden afgezet. Dat is dus vergelijkbaar met 2021. Na 2022 verwachten we te gaan zakken naar een niveau van 400 à 500 per jaar. Vanaf 2027 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

Het proces m.b.t. de ontwikkelrechten van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waal-sprong loopt naar tevredenheid. Tot nu toe zijn alle aangeboden locaties door de marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) geaccepteerd. Met de versnelling die de komende jaren plaatsvindt, zullen alle ontwikkelrechten worden afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC(Overbetuwse Aannemerscombinatie) zijn hierin meegenomen.

Gebieden in realisatie

De deelgebieden Groene Oever (Visveld Noord), Nijland en Stelt Noord zijn afgerond. Ook Laauwik is vrijwel volledig afgerond. In de laatste woningbouwlocatie in dit deelplan wordt de komende jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest. De woningbouw op deze locatie wordt daarom later gerealiseerd. Ook Vossenpels-Zuid is nagenoeg afgerond. In 2022 zullen de laatste werkzaamheden worden afgerond.

De Grote Boel is ook grotendeels voltooid. Hier zijn in 2021 drie kavels (voor particulier opdrachtgeverschap) uitgegeven. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels) en een locatie met een supermarkt en appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat .

In de Waaijer zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in Waaijenstein. De waterwoningen in de Lentse Plas worden momenteel gerealiseerd. Voor de waterwoningen in de Oosterhoutse Plas is een tender in voorbereiding. Dat geldt ook voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap.

Het bestemmingsplan voor Zuiderveld-West maakt realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. In de eerste fase (Zuiderveld-West) zijn inmiddels circa 190 woningen en een tandartsenpraktijk gerealiseerd. Talis heeft in samenwerking met een woongroep een ecologisch woningbouwplan ontwikkeld en gerealiseerd (46 wooneenheden in de sociale huur). Voor fase 2 (totaal circa 260 woningen) van Zuiderveld-West is voor ruim 200 woningen een bouwplan ontwikkeld door OBAC (Overbetuwse Aannemerscombinatie). Dat plan voorziet o.a. in een verplichte realisatie van circa 24 woningen in de categorie middeldure huur. Verder is in fase 2 bouwgrond verkocht aan Portaal voor de bouw van 42 sociale huurwoningen. Met uitzondering van de 42 sociale huurwoningen en 10 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn de resterende woningen in fase 2 inmiddels opgeleverd. In 2021 zijn we begonnen om de plannen voor fase 3 (circa 145 woningen) verder uit te werken.

Ook voor de Stelt-Zuid hebben we afspraken gemaakt met marktpartijen en Talis over 192 woningen (start bouw vanaf begin 2020). De 20 sociale huurwoningen van Talis zijn reeds in 2020 opgeleverd. De bouw van de overige 172 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Het overgrote deel daarvan is in 2021 opgeleverd. Daarnaast is eind 2020 ook gestart met de bouw gym- annex sportzaal. De oplevering daarvan vond plaats in 2021. De bouw van de school is begin 2021 gestart. Vermoedelijke oplevering is begin 2022. Verder is 2021 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de Stelt-Oost. De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar over de realisatie van dit deelplan, een en ander op basis van het in 2021 door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Stelt Oost.

Met het in ontwikkeling brengen van Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er zal hier een stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd. Er is bijvoorbeeld veel ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en bijzondere woonconcepten. In 2020 is de eerste tijdelijk supermarkt geopend, in het eerste kwartaal van 2021 zijn diverse complexen in aanbouw gegaan. In totaal bouwen we circa 2.000 woningen in het centrum deel van Hof van Holland.

In Woenderskamp is bijna alle grond afgenomen en zijn al meer dan de helft van de woningen bewoond. Er is hier een behoorlijke diversiteit aan woningen in een groen-stedelijk woonmilieu gerealiseerd.

De Dijkzone loopt door zowel de toekomstige buurt Hof van Holland als Woenderskamp. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Er is eind 2018 gestart met de marktconsultatie voor een tender voor de realisatie van ruim 500 woningen op de te realiseren klimaatdijk. Deze tender is eind 2020 afgerond, afgelopen jaar is de bebouwbare dijk aangelegd door de gemeente en is de grond geleverd aan de ontwikkelende partij.

De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden zijn gegund aan een aannemer en de oplevering wordt verwacht medio zomer 2022. De realisatie van het watersportcentrum is in de deelexploitatie Veur Lent opgenomen.

Gebieden in voorbereiding

In het deelplan Kouden Hoek (voorheen Broodkorf) is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (nu 103 woningen) gereed en is het gebied bouwrijp opgeleverd. In 2021 zijn alle woningen verkocht en er is inmiddels begonnen met de bouw. Voor het noordelijk deel wordt de uitwerking (circa 420 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de uitwerking, definitieve planvorming en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten plaatsvinden.

Voor Vossenpels Noord is afgelopen jaar gewerkt aan een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Deze zijn beide 22 december 2021 vastgesteld door de raad. Daarna worden de voorbereiding voor uitvoering van het bouwrijp maken in gang gezet en vindt een marktconsultatie plaats voor de woningbouwontwikkeling.

Voor het deelgebied Zuiderveld-Oost is intern de opdracht verstrekt voor het opstellen van een verkavelingsstudie als opmaat voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een concept ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in de eerste helft van 2022 ter visie worden gelegd en eind 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.
Het voormalig pompstation Vitens is verkocht t.b.v. een horecavoorziening. Voor de omgeving van het pompstation is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitgifte van 5 kavels voor woningbouw. De omgeving wordt als park/natuur bestemd en ingericht. Het Spiegelbos kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Alle kavels zijn in optie uitgegeven en de voormalige dienstwoning Vossenpelssestraat 14 wordt via makelaar verkocht..

Het college heeft de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. Deze werken we nu in overleg met regio en provincie uit in een bestemmingsplan. We verwachten deze in het eerste kwartaal 2022 in procedure te kunnen brengen. Nijmegen, provincie en Overbetuwe hebben de financiering voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 geregeld. In 2022 wordt het voorlopig ontwerp afgerond. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt vormt de uitspraak van de Raad van State over de doortrekking van de A15. Ook heeft de raad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld en zijn de uitvoeringswerkzaamheden al gestart. Er komt een zonnepanelenpark aan de oostzijde van Grift-Noord. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd.

De provincie en de gemeente Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de realisatie van een grote bouwmarkt op locatie Ressen. De koopovereenkomst hiervoor is getekend. Naast de bouwmarkt worden ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Na de positieve uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk en zal rond april 2022 de start van de bouwmarkt plaatsvinden. Voor het tankstation en restaurant wordt in het eerste kwartaal 2022 een tender gestart. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met stakeholders is in 2021 de omgevingsdialoog gehouden voor uitgangspunten voor de aanleg van het park.

De zandwinning in de Waaijer nadert zijn einde. In 2021 is de zandwinning beëindigd en zal het gehele gebied aan de gemeente worden opgeleverd. In 2017 is begonnen met de ontzanding van de Oosterhoutse Plas. Nu de plas nagenoeg gereed is starten we ook de tender voor waterwoningen in deze plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (Ontgrondingen) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2023.

Binnen de deelexploitatie Groot Infra Waalsprong wordt ook het project Dorpensingel gerealiseerd. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze overeenkomst 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 zuidelijk deel van de Vossenpelsestraat is inmiddels gerealiseerd. In het eerste kwartaal 2022 zullen de bestemmingsplannen voor de Dorpensingel en het Vossenhol in procedure worden gebracht.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties Veur Lent en Hoge Bongerd. Voor beide gebieden is een werktitel gekozen: het Stadseiland. In 2021 is hiervoor na het doorlopen van een zogenaamde wensen en bedenkingenprocedure een ambitiedocument vastgesteld. In die procedure heeft de raad het college opgeroepen een stadspeiling te organiseren en daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor een inrichting van Stadseiland. Daartoe is door het college een plan van aanpak opgesteld dat in september van 2021 door de raad is vastgesteld. De stadspeiling is eind 2021 opgestart.

De uitkomst daarvan zal in 2022 bekend worden. Met deze tussenstap loopt het project vertraging op. Dit planproces zal uiteindelijk moeten uitmonden in een in 2022 door de raad vast te stellen voorkeursvariant. Deze variant zal de basis vormen een tender (partnerselectie).

Resultaat Waalsprong
Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2022 bedraagt afgerond -/- € 7,4 miljoen (NCW) en is € 3,2 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie 2021 (op prijspeil 01-01-2022). Voor dit resultaat wordt de al getroffen voorziening verlaagd tot € 7,4 miljoen.

Ook is de risicoanalyse geactualiseerd voor de grondexploitatie Waalsprong. 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 € 30,4 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2022 bedraagt € 7,4 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een voorziening getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 23,0 mln.(€ 30,4 - € 7,4 mln.). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de VGP2021 is het risico met € 5,9 mln. afgenomen. Het risico is in de tijd gespreid conform de kadernota Risicomanagement.

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

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

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP* *€*	*Verwacht Eindresultaat* *€*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Aardgasvrij	0	0	V	2022

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voor de opgave om Nijmegen aardgasvrij te maken is in 2020 een aparte planexploitatie vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen zijn het opstellen van uitvoeringsplannen op wijkniveau in tenminste 4 wijken in samenspraak met de bewoners, corporaties en overige stakeholders, het uitvoeren van een gemeente breed programma om woningen te verduurzamen en het uitvoeren van de pilot Dukenburg van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, waarbij een nieuw warmtenet wordt aangelegd van de ARN in Weurt naar tenminste 3000 woningen in Zwanenveld en Lankforst. De samenwerking en inzet van de betrokken corporaties is belangrijk. Met de provincie wordt verkend of samenwerking in een provinciaal warmte-infrabedrijf voordelen biedt en uitvoerbaar is. Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals aquathermie en ultradiepe geothermie.

Bedrijvigheidsprojecten

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

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Microweg, Campusontwikkeling Synton*	272.000	251.000	V	2022
Molenweg, Aldi	956.000	920.000	V	2022
Hollandiaweg (energiecentrale)	46.000	82.000	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)		0	V	2026

* van dit resultaat is eind 2019 een bedrag van € 378.500 als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd, eind 2020 is een bedrag van € 151.400 van deze tussentijdse winstneming teruggeboekt.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Om de ontwikkeling van een groene campus door Byondis (voorheen Synton) op het industrieterrein aan de Microweg mogelijk te maken is onder meer openbare ruimte verkocht aan Byondis. De openbare ruimte wordt nog aangepast.

Voor het project Molenweg Aldi is in juli 2021 het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het college. Omdat sprake is van een gecoördineerde procedure lagen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de concept omgevingsvergunning tot 29 september 2021 ter visie. Op 6 september 2021 is er een informatieavond geweest. Er zijn enkele zienswijzen binnengekomen. de zienswijzennota gaat samen met het definitieve bestemmingsplan naar verwachting in 2022 naar het college.
Met de omwonenden en de gebruikers van het speelveld is overleg geweest hoe het verdwijnen van het speelveld voor de nieuwbouw wordt gecompenseerd.

Het terrein van de voormalige energiecentrale (ENGIE) aan de Hollandiaweg wordt herontwikkeld tot een groene delta waar duurzame vormen van energieopwekking. Eind 2019 is de gebiedsvisie vastgesteld. Er wordt gewerkt aan de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan, die in 2022 naar verwachting in procedure gaan.

In de Omgevingsvisie is Winkelsteeg aangemerkt als een transformatiegebied ten behoeve van wonen en werken. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid en waar mogelijk een helder perspectief bieden voor ondernemers. Een aantal bedrijven, zoals bijvoorbeeld de autobedrijven en bedrijven in de grootschalige distributie/logistiek (niet zijnde kleinschalige stadsdistributie gericht op last mile), passen niet in het toekomstige profiel van Winkelsteeg. Met deze bedrijven zijn en gaan we in gesprek over een passende alternatieve locatie en een goed toekomstperspectief. Zo is ook gekeken naar een alternatieve locatie voor de autobedrijven in ontwikkeling. Uit een locatieverkenning is de locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip als nieuwe locatie voor de vestiging van de autogarages naar voren gekomen.

Winkelsteeg Kanaalzone

Dit zijn alle projecten die vallen binnen het exploitatiegebied van Winkelsteeg Kanaalzone.

Overzicht belangrijke projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Winkelsteeg Kanaalzone totaal		0	N	2042

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Deze planexploitatie 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 inde Kanaalzone-Zuid
- aan het beter verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, en het verkleinen van de gevoelde/beleefde afstand tussen stadsdelen aan weerzijden.

Naast een nieuw aantrekkelijk verblijfsgebied worden ook circa 3800 woningen, circa 200.000 m2 bvo aan bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen en short-stay voorzieningen beoogd te realiseren.

In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2040 15.000 woningen en tot 2030 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen bestaande stedelijk gebied. Eén van die gebieden is de Kanaalzone–Zuid, en meer specifiek Winkelsteeg. Daarnaast is Winkelsteeg onderdeel van de in maart 2019 gesloten Woondeal. Na het sluiten van de woondeal is het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg gestart.
In het kader van de Woningbouw-impulsgelden is in november 2020 een subsidieaanvraag bij het Rijk is ingediend voor het gebied rond het station Goffert en tijdelijke woningen op het “Compaq-terrein”. De aanvraag in het eerst kwartaal van 2021 gehonoreerd door het rijk.
Voor de zomer is de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 aan de raad aangeboden. De daarin opgenomen ontwikkeldoelen en -principes en het ruimtelijk raamwerk 2035 zijn aan uw raad gepresenteerd voor besluitvorming. Na de zomer is de planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone aan de raad aangeboden voor besluitvorming. Op 24 november 2021 zijn de planexploitatie voor de transformatie Winkelsteeg, en de ontwikkeldoelen en -principes en het ruimtelijk raamwerk 2035 door de gemeenteraad vastgesteld. De planexploitaties G601 Nwe Dukenburgseweg Compaq en G604 Knoop Winkelsteeg vallen volledig in het beoogde transformatiegebied zijn nu onderdeel van de (nieuwe) planexploitatie Winkelsteeg.
Om tijdelijke woningbouw te realiseren op het “compaq-terrein” vinden gesprekken plaats en worden nadere afspraken gemaakt met corporaties gericht op de realisatie van deze ontwikkeling. Eind 2021 is de overeenkomst ondertekend voor NDW21.

Herstructureringsprojecten

Dit zijn de projecten waarbij een fysieke herstructurering alsmede herontwikkeling van wijken aan de orde zijn. Hierbij is de rol van de verschillende woningcorporaties erg belangrijk.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Tollenstraat Dobbelmanweg (herontwikkeling scholenterreinen)*	602.600	655.500	V	2022
Dukenburg Herstructurering	569.400	569.000	N	2022

*van dit project is eind 2021 € 612.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

De voormalige school aan de Dobbelmannweg is gesloopt. Via een openbare verkoopprocedure voor deze locatie is in 2020 met projectontwikkelaar Dura Vermeer een overeenkomst gesloten voor de bouw van 11 grondgebonden (duurzame) woningen. Het bestemmingsplan is medio 2021 onherroepelijk geworden. Kort daarna is de locatie in eigendom overgegaan naar de projectontwikkelaar. In 2021 is gestart met de bouw van de woningen.

De herstructurering Dukenburg heeft vooral nog betrekking op de herstructurering van winkelcentrum Meijhorst. In 2020 is gestart met de nieuwbouw. De supermarkten zijn in 2021 opgeleverd. De hierop volgende fases worden eind 2021/begin 2022 afgerond (inclusief complete herinrichting van de openbare ruimte).

Maatschappelijk vastgoedprojecten

Dit zijn de projecten waarbij maatschappelijke/gemeentelijke voorzieningen worden gerealiseerd met investeringsgeld van de gemeente Nijmegen.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Onderwijshuisvesting	20.227.900	19.986.000	N	2025
Zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve	0	0	N	2022
Prof. Bellefroidstraat, GGD	51.000	52.000	V	2025
De Hulsen		0	V	2024

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Met woningcorporatie Woonwaarts is eerder overeenstemming bereikt over de bouw van 23 sociale huurappartementen op de locatie Molukkenstraat 1 (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). De grondoverdracht aan de woningcorporatie wordt verwacht in 2022. Naast de realisatie van de huurappartementen worden op deze locatie 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen waarvan de verkoop 2022 start.

Op de locatie Marie Curiestraat 9 (voormalige locatie De Kleine Wereld; school is gesloopt) zijn vergaande plannen gemaakt voor nieuwbouw van basisschool Hidaya en nieuwbouw van een sportzaal. Voor deze basisschool vormt Marie Curiestraat een geschikte, passende en toekomstbestendige locatie. Uitbreiding op de huidige locatie van Hidaya aan de Heiweg lukt niet omdat deze locatie te klein is. De nieuwbouwplannen voor Hidaya bieden een geschikt moment om de verouderde gymzalen aan de Marie Curiestraat en Heidebloemstraat 201 te vervangen door nieuwbouw van één sportzaal (twee zaaldelen). In de Stadsbegroting ‘22-’25 zijn middelen beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van de gymzaal.
Door deze ontwikkelingen kunnen de locaties aan de Heidebloemstraat 201 (oude gymzaal) en de Heiweg (oude locatie Hidaya) op termijn herontwikkeld worden.

Voor de locatie Elzenstraat/Vlierestraat (voormalig Montessoricollege) is met woningcorporatie Woonwaarts een herontwikkelingsplan voor 36 (zorg)woningen uitgewerkt. Daarnaast is de openbare verkoopprocedure doorlopen voor circa 22 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op deze locatie. Eind 2021 is de verkoop vergund. Het voormalige schoolgebouw wordt begin 2022 gesloopt.

Voor de locatie Streekweg 21 (voormalige school is gesloopt) worden de plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) voor Tiny houses en CPO’s (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) verder uitgewerkt. In 2021 zijn de stadsnomaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het aterlierbeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld (€ 0,84 mln.) om permanente ateliers op de locatie Streekweg mogelijk te maken. In dit deelplan is rekening gehouden met realisatie van permanente ateliers. In 2022 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie voorbereid.

Voor de locatie Berg en Dalseweg 295 (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) is in 2021 met een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten voor de bouw van 69 woningen. Met de overeenkomst reserveert de ontwikkelaar tegen een vergoeding de locatie tot één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (doch uiterlijk 1-1-23) om te onderzoeken of het plan realiseerbaar is. Het voormalige schoolgebouw op de locatie is in 2021 gesloopt en het opsporen en saneren van niet gesprongen explosieven/munitie (NGE) is in volle gang. Door waardevolle archeologische vondsten op de locatie en de

complexe samenhang met NGE moesten de kosten hiervoor in dit deelplan worden verhoogd. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld en in december ter inzage gelegd. Parallel vinden gesprekken tussen de ontwikkelaar, de direct omwonenden en de gemeente plaats over het inrichtingsplan.

Voor de locatie Hatertseweg 400 wordt in overleg met Aloysiusn Stichting (voorheen Kristallis) de mogelijkheden op deze locatie verder onderzocht. De tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 wordt verlengd.

Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie Krekelstraat 8 (vm. Mondial College) is een plan uitgewerkt voor circa 8 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 is de openbare verkoopprocedure gestart, eind 2021 is de verkoop vergund.

De nieuwbouw van basisschool 't Octaaf aan de Symfoniestraat 208-210 is in 2020 gereedgekomen en door de school in gebruik genomen onder de nieuwe naam basisschool Toon. De aanpak van de buitenruimte tussen de nieuwe school en het wijkcentrum De Schalmei is in 2020 gestart en is in 2021 volledig afgerond. De nieuwe natuurspeeltuin is in 2021 feestelijk geopend.

De schoollocatie Fanfarestraat 51-53 is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen voor woningbouw. De locatie is in de 2e helft van 2020 door de gemeente aangekocht. Het voormalige schoolgebouw is in 2021 gesloopt. De openbare verkoopprocedure voor de bouw van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen wordt voorbereid. Het resultaat hiervan wordt in de 2e helft van 2022 bekend.

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. De nieuwe school is gehuisvest in een nieuw schoolgebouw aan de Goffertweg. Door deze ontwikkeling zal de locatie aan de Haterseweg 404 in verband met de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht. Het schoolbestuur kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden. Het schoolbestuur heeft het pand Hatertseweg 404 tijdelijk in bewoning gegeven op basis van antikraak.

Voor de locatie Geldershofstraat 26 heeft in 2021 een openbare verkoopprocedure plaatsgevonden voor maatschappelijke functies. Dit heeft geresulteerd in verkoop van de locatie ten behoeve van kinderopvang (Kindergarten). Daarnaast is vanuit dit deelplan in 2021 de voormalige brandweerkazerne aan de Lauwickstraat 3a verkocht. Hier wordt een kleinschalig tuincentrum gevestigd.

De locatie van basisschool Brakkestein aan de Heemraadstraat 2 is in 2019 gekoppeld aan de aankoop van de locatie Prof. Bellefroidsstraat 22 waar de gemeente een nieuwe GGD-vestiging wil realiseren. Overdracht van de locatie Heemraadstraat 2 (inclusief een deel van de achterliggende tennisbanen) heeft in 2020 plaatsgevonden. De ontwikkelaar start begin 2022 met de bouw van 38 appartementen.

Voor de locatie Weezenhof 8102 (dependance Pr. Clausschool) zijn de woningbouwmogelijkheden nader onderzocht vanuit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in oktober 2021 ter visie is gelegd. Dit heeft geleid tot een noodzakelijke bijstelling van de woningbouwplannen op deze locatie.

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 basisschool Hidaya op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van basisschool Hidaya op de Marie Curiestraat, heeft basisschool Hidaya medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19. De rest van het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn verhuurd aan kunstenaars van SLAK. De gebouwen zijn hiervoor in 2021 aangepast.

De locatie De Gildekamp 6016 (basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. Er wordt gekeken naar een passende herontwikkeling op deze locatie.

Het bestemmingsplan voor de realisatie van de zorgwoningen Stadbroekseweg (Skaeve Huse) is in 2020 onherroepelijk geworden. Het bouw- en woonrijp maken van deze locatie als het plaatsen van de woonunits wordt in 2022 afgerond.

Het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van de GGD aan de Professor Bellefroidstraat is in procedure. De haalbaarheidsstudie of er op de oude GGD-locatie studentenhuisvesting kan worden gerealiseerd, wordt dit jaar afgerond. In het kader van deze haalbaarheidsstudie is meermaals overleg gevoerd met de omwonenden over ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan waarop de haalbaarheidsstudie zich baseert.

Eind 2020 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst met IrisZorg inzake aankoop van De Hulsen. Halverwege 2021 is de koopovereenkomst door IrisZorg getekend. Parallel aan het aankooptraject is in 2021 verder gegaan met de voorbereidingen voor de aanbesteding van de sloop en de nieuwbouw De Hulsen. De huidige verwachting is dat medio 2022 gestart kan worden met de sloop.

Koers west

Dit is het project Mercuriuspark/Nymakwartier.

Overzicht projecten

Lopende planexploitatie	*Vorig VGP €*	*Verwacht Eindresultaat €*	*V/N*	*Jaar van afsluiting*
Mercuriuspark/Nymakwartier	1.115.000	355.000	V	2027

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In september 2017 heeft de raad 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”. In 2018 is het buitenterrein van de NYMA-fabriek ingericht als evenementenlocatie. 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. In 2021 is er een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met Smeltkroes en is het de verwachting dat de eerste grond voor de ontwikkeling van NYMA gebouw A eind 2021 in erfpacht wordt uitgegeven. Tevens is het de verwachting dat de subsidieaanvraag van “Steengoed benutten” vanuit de provincie ter dekking van het onrendabele deel succesvol zal zijn.
De bedrijfsterreinonderdelen in deze exploitatie staan qua verkoop goed in de belangstelling. Voor vestiging binnen het Mercuriuspark en Dr. De Blécourtstraat lopen nu nog gesprekken met diverse kandidaten. Er is ook belangstelling van bedrijven die nu in het Honigcomplex zijn gevestigd en tegen het eind van hun contract aanlopen. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Tramex, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd. De kavels binnen het planonderdeel Ambachtsweg zijn inmiddels allemaal verkocht en geleverd. De beschikbare kavels in Mercuriuspark hebben qua oppervlakte, vorm en ontsluiting wel wat beperkingen. Dat vraagt hier en daar specifieke invulling qua vormgeving en terreininrichting en creativiteit bij gegadigden. De ligging en presentatie zijn evenwel goed te noemen zodat er belangstelling voor is. Die specifieke invulling maakt dat de opbrengstverwachting met het oog daarop hier en daar is bijgesteld. Kavel 7 uit het planonderdeel Mercuriuspark is in 2021 definitief overgeheveld naar NYMA-kwartier en specifiek voor doeleinden binnen dat onderdeel worden ingezet.

Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's)

Overzicht PIO's

Planexploitaties in ontwikkeling

Bouwexpl St Annastraat/Groenew.weg

Zwanenveld 4301 ROC locatie

WC Weezenhof

Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek

Theeschenkerij Goffert

Valkhofkwartier

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

Woonwagens

Lankforst woonwagens

Goffert, NEC

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 2021 nog zes percelen strategische grond te weten:

- Wolfskuilseweg 270;
- Tweede Walstraat 104-106:
- Tarweweg 7U;
- Roggeweg 30E en 30J
- Sint Teunismolenweg 50B

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.

Tweede Walstraat 104-106:
In de integrale gebiedsvisie Ringstraten/Vlaamsegas is beschreven wat nodig is om de leefbaarheid in dit deel van de binnenstad structureel te verbeteren onder meer door de transformatie van vastgoed en het herinrichten van de openbare ruimte. We werken nu op basis van de gebiedsvisie aan herontwikkeling van de driehoek Vlaamse gas/Tweede Walstraat. Als placemaking in het gebied is het pand Tweede Walstraat 104-106 verhuurd aan creatieve ondernemers, zoals bv. galerie nEUS.

Tarweweg 7U, Roggeweg 30E en 30J en Sint Teunismolenweg 50B:
Deze objecten maken (nog) geen onderdeel uit van de planexploitatie Kanaalzone/Winkelsteeg. De Tarweweg 7U is tijdelijk in gebruik genomen als ruimte voor activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling Winkelsteeg. De overige panden zijn verhuurd. Onderzocht wordt nog op welke wijze deze panden ingezet kunnen worden.

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 de VGP.

Verbonden partijen

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

GR Bijsterhuizen

Indigo BV

BV Land over de Waal

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

Toelichting project

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 2021 is op 19 juli 2021 definitief vastgesteld. Inmiddels is de concept-grex 2022 voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad aangeboden. Hiermee wordt het ontwikkelingskader voor de komende tijd weer vastgesteld.

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2021 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal naar verwachting 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.



<u>Handelskade</u>

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 worden nog afgewikkeld. Hiermee is het deelgebied Handelskade gereed.

<u>Batavia (werknaam Koningsdaal-Noord)</u>

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 worden op dit moment 3 woonpaviljoens gebouwd met 42 woningen. Medio september 2022 worden deze woningen opgeleverd. Dan zou eind 2022 de buurt Batavia volledig woonrijp zijn opgeleverd inclusief het park Fort Krayenhoff.

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 worden de eerste woningen opgeleverd.

Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)
Een deel van het gebied (gebied vanaf voormalig het park Fort Krayenhoff tot aan gebouw Oscar Leeuw) is op dit moment beschikbaar, maar wordt tot begin 2022 gebruikt als parkeerterrein voor het Honigcomplex. Op termijn zal ook dit ontwikkeld worden ten behoeve van voornamelijk woningbouw. Voor dit deel is het bestemmingsplan aangepast. Dit bestemmingsplan is begin november 2021 onherroepelijk goedgekeurd, nadat de Raad van State het ingestelde beroep ongegrond heeft verklaard.
Het grootste gebied in het Waalkwartier betreft het terrein van het Honigcomplex (dat komt per 2022 beschikbaar).

Honigcomplex
Er ligt op dit moment een business case welke is besproken met een aantal ondernemers van het huidige Honigcomplex. Partijen zijn samen met een externe ontwikkelaar aan de slag om samen tot een business case te komen welke financieel sluit en de Honig een vervolg geeft. Er komen ruim 12.000 m2 bruto vloeroppervlak aan voorzieningen terug. Te denken valt aan horeca, detailhandel, cultuur, sport, ambachtelijke bedrijvigheid, kunst, dienstverlenende bedrijvigheid.
Ook zullen er woningen worden gerealiseerd in dit deelgebied. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2022 de koop-realisatieovereenkomst rond de Honig getekend gaat worden.

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. Naast verbinding met de Handelskade door middel van een brug en een wandelroute richting de Oversteek, ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar een publiek aantrekkende functie met aanvullend overwegend een groene invulling. Dit kan wellicht door hergebruik van bestaande gebouwen. De bunkerboot van Neptun-Heijmen blijft op deze locatie gehandhaafd.
Het inrichtingsplan openbare ruimte voor zowel het Waalkwartier als de groene landtong is inmiddels definitief vastgesteld in de vergadering van de aandeelhouders, na wensen en bedenkingen van de raad. De uitvoering zal fasegewijs gaan plaatsvinden. Na een raadsmotie over de toegankelijkheid van de brug over de Waalhaven wordt onderzocht of en hoe de brug toegankelijk gemaakt kan worden voor minder validen.

Bijsterhuizen

Toelichting project

Deze gemeenschappelijke regeling (GR) is een samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en de gemeente Wijchen. Het doel van deze GR is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio Nijmegen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig intergemeentelijk bedrijventerrein op de locatie Bijsterhuizen op grondgebied van Nijmegen en Wijchen. De bij de GR thans nog voor uitgifte beschikbare terreinen liggen volledig op het grondgebied van de gemeente Wijchen.

De GR is geheel extern gefinancierd (via de gemeente Wijchen). De grondexploitatie heeft een positief financieel resultaat.

De gemeente Nijmegen levert geen financiële bijdrage aan de GR. De GR draait een grondexploitatie met een positief financieel resultaat. Mogelijke tussentijdse winstuitkeringen, zoals de in 2021 uitgekeerde som van € 3,0 miljoen per partij, zijn afhankelijk gemaakt van het resultaat en worden tussen de twee gemeente verdeeld. Winstuitkeringen worden ten gunste van de saldireserve gebracht. Financiële risico's die het batig saldo in gevaar brengen worden niet verwacht voor deze GR.

De verwachting is dat eind 2021 alle gronden zullen zijn verkocht en geleverd, dat is een verdere versnelling ten opzichte van eerdere prognoses.
Daarmee is op een afronding qua infrastructuur na de opgave van de GR volbracht.
De eerdere discussie met het Waterschap met betrekking tot aanpassing van stuwen en watergangen heeft zich inmiddels opgelost in overeenstemming met het Waterschap. Opdracht tot enkele aanpassingen van watervoorzieningen is gegeven en is of wordt op korte termijn uitgevoerd.
Door het dagelijks bestuur is inmiddels opdracht gegeven de opheffing van de GR voor te bereiden.
De eerdere opdracht tot advisering omtrent reductie van plankosten heeft resultaat gehad en heeft inmiddels geleid tot een opzet waarbij een forse reductie van plankosten is bereikt, met name door verminderde inzet van personeel passend bij de huidige opgave.

De GR valt vanaf 2016 onder de werking van de vennootschapsbelasting (Vpb). De berekende Vpb-last is inmiddels in deze planexploitatie verwerkt. Financiële risico's die niet op te vangen zijn binnen de planexploitatie hebben zich niet voorgedaan en worden ook niet meer verwacht.

Naar huidig inzicht is opheffing voorzien in de loop van 2022.

Indigo (warmtenet)

Toelichting project

Indigo BV is medio 2012 opgericht. De gemeente Nijmegen participeert in Indigo voor 5%. De overige 95% van de aandelen is in bezit van Alliander. Indigo BV heeft tot taak het realiseren en exploiteren van de “aorta”, de hoofdleiding van het warmtenet. Deze leiding zal de ARN verbinden met het Waalfront en de Waalsprong. De feitelijke aanleg van de hoofdleiding is afgerond. De boring onder de Waal naar de Waalsprong is succesvol gerealiseerd. Dat geldt ook voor de uitleg naar het Waalfront.

De warmtelevering zal plaatsvinden door Nuon Energy aan wie een concessie voor de warmtelevering voor ca. 14.000 woningen is gegund. 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.

De gesprekken of Indigo ook een rol kan spelen bij de verdere doorkoppeling van het warmtenet in andere delen van Nijmegen zijn in 2021 concreter geworden. In de aandeelhoudersvergadering Indigo is het principebesluit genomen om het nieuwe warmtetransportnet Dukenburg in Indigo onder te brengen.
Het betreft alleen een principe besluit en geen definitief besluit. Een definitief investeringsbesluit over de aanleg van een warmtetransportleiding ARN-Dukenburg kan pas worden genomen nadat in een aanbesteding de concessie voor warmtekavel Dukenburg succesvol aan een warmtebedrijf is gegund en dit warmtebedrijf het voornemen heeft om daadwerkelijk het warmtedistributie in Dukenburg te realiseren. Als voorbereiding op deze aanbesteding is in 2021 een voorstel “Inkoopstrategie warmtenet Dukenburg” aan de Raad voorgelegd. Echter, dit voorstel is met de raadsbrief van 22 juni 2021 met kenmerk D210969656 ingetrokken. Dit is gedaan omdat de Nederlandse gemeenten via de VNG het Rijk hebben laten weten dat op dit moment wetgeving en financiering op landelijk niveau nog niet voldoende op orde zijn om gemeenten in staat te stellen hun warmteplannen uit te voeren. De gezamenlijke gemeenten zijn onder meer niet tevreden over het instrumentarium dat de consultatieversie van de Wet collectieve warmtevoorziening biedt. Dat heeft ook consequenties voor het genoemde raadsvoorstel omdat onze inkoopstrategie deels afhankelijk is van die wetgeving. Zodra het wetgevend kader en de benodigde financiering helder is, zal de gemeente een nieuw voorstel ter besluitvorming aan de Raad aanbieden. Op dit moment is nog niet bekend hoe lang dit zal duren.

Land over de Waal

Toelichting project
Deze BV wordt aangehouden voor administratieve doeleinden.

Reserve & risico

Saldireserve mutaties

De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties. Het betreft risico's waarvoor geen specifieke voorziening is getroffen. Te denken valt aan niet ingecalculeerde milieurisico's, het plotseling achterblijven van de vraag op de vastgoedmarkt en het stagneren van de woningmarkt, etc.

Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de mutaties van de saldireserve gedurende 2021.

Overzicht mutaties

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	10.700	
B	Tussentijdse winstnames	1.077.000	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	4.730.100	
D	Deelnemingen	3.000.000	
E	Besluitvorming Stationsgebied	16.200.000	
Totaal			25.017.800
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	17.963.400	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	980.300	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			18.943.700
Saldo mutaties 2021			6.074.100

Volgens bovenstaand overzicht is het resultaat van de herzieningen een toevoeging van € 6,1 miljoen aan de saldireserve. In de VGP 2021 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een toevoeging aan de saldireserve van € 0,5 miljoen. Bij de vaststelling van de planexploitaties Stationsgebied en Winkelsteeg/Kanaalzone zijn al enkele effecten benoemd en besloten. In deze besluitvorming is € 16,2 mln. beschikbaar gesteld waardoor het totale effect op de saldireserve een toevoeging van € 6,1 mln. bedraagt.

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Stationsgebied, vrijval voorziening Hezelpoort	€	1,9	mln.
Stationsgebied, instellen voorziening Stationsgebied totaal	€	-17,9	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, vrijval voorziening Nwe Dukenburgseweg	€	0,9	mln.
resultaat herzieningen, waaronder de aanpassing van de voorziening Waalsprong	€	1,0	mln.
tussentijdse winstname binnen een aantal planexploitaties	€	1,0	mln.
extra winstuitkering uit Bijsterhuizen (in totaal € 3,0 waarvan € 1,5 verwacht)	€	3,0	mln.
Beschikbaar gesteld Stationsgebied 2e Voortgangsmonitor 2021	€	10,0	mln.
Beschikbaar gesteld Stationsgebied Stadsbegroting 2022-2025	€	6,2	mln.
Totaal toevoeging aan de saldireserve	**€**	**6,1**	**mln.**

Afgelopen boekjaar

Ad a: afgesloten planexploitaties

Afgesloten planexploitaties in 2021	bij eindresultaat	Af eindresultaat
	€	€
Neboklooster, achterterrein	0	
Bachstraat	10.700	
t o t a a l	**10.700**	**0**

Ad b: tussentijdse winstnames

Planexploitatie	Bij eindresultaat
	€
Dorpsstraat 92-118	45.000
Van Schuijlenburgweg	420.000
Tollenstraat/Dobbelmannweg	612.000
t o t a a l	**1.077.000**

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

Het onderdeel Grondexploitaties 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 resultaataanpassingen van planexploitaties met een nadelig resultaat wordt ten laste van de saldireserve een voorziening getroffen.

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 planexploitaties 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 2021).

bijgestelde resultaten n.a.v. herzieninge	Bij eindresultaat	Af eindresultaat
	€	€
Waalsprong	1.352.900	
Compaq	869.700	
Onderwijshuisvesting	597.200	
Hezelpoort(pg Oude Stad)	1.896.100	
Dukenburg	100	
Vossenlaan 44	13.900	
Particuliere planexploitaties	200	23.900
Stationsgebied totaal		17.939.500
t o t a a l	**4.730.100**	**17.963.400**

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

Omschrijving	per 1-1-2021	contante waarde 2%	Toevoeging/ vrijval	Per 31-12-2021
Waalsprong	8.561.903	171.200	-1.352.900	7.380.200
Compaq	869.700		-869.700	0
Onderwijshuisvesting	18.687.500	373.700	-597.200	18.464.000
Waalfront	11.916.500	238.300		12.154.800
Waalfront (handelskade)	3.463.500	43.300		3.506.700
Waalfront	6.827.400	134.500	-1.200.000	5.761.900
Hezelpoort	1.896.100		-1.896.100	0
Dukenburg	547.300	11.000	-100	558.200
Vossenlaan 44	350.000	7.000	-13.900	343.100
Particuliere planexploitaties	62.100	1.200	-6.900	70.300
Stationsgebied totaal			17.939.500	17.939.500
t o t a a l	**53.182.000**	**980.300**	**12.002.700**	**66.178.700**

Samenvattende toelichting grootste toevoegingen/vrijval (zie ook overzicht planexploitaties) voor een inzicht in alle planexploitaties verwijzen wij u naar het onderdeel Grondexploitaties.

Ad d: deelnemingen

De lasten betreffen de rentelasten over het uitstaande kapitaal van deelnemingen. Bij de baten gaat het om een deels vervroegde winstuitkering uit de GR Bijsterhuizen. De winstuitkering is deels vervroegd. Van de totale winstuitkering van € 3,0 mln. was € 1,5 geraamd en € 1,5 vervroegd, Dit laatste deel betreft dus geen extra nog niet geraamde uitkering maar een versnelling.

Ad e: besluitvorming Stationsgebied

Bij de 2e voortgangsmonitor is € 10 mln. beschikbaar gesteld voor Stationsgebied en bij de Stadsbegroting 2022-2025 € 6,2 mln. Deze bijdrages zijn verwerkt in de planexploitatie Stationsgebied die 24 november 2021 door de raad is vastgesteld.

Meerjarig

De mutaties in de jaren 2021 tot en met 2027 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Hieronder volgt een schematische vertaling van de mutaties van de saldireserve tot en met 2027.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Positieve resultaten planexploitaties	0	1.3	0.4	0.5	0.1	0	0
Tussentijdse winstname	1.1						
Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen planexploitaties	-13.2	0	0	0	0	0	0
Deelnemingen	3.0	4.0	0	0	0	0	0
Diversen	0	0	0	0	0	0	0
Ophoging voorziening contante waarde							
Aanpassing voorziening t + 1*	-1.0	-1.2	-1.2	-1.2	-1.2	-0.8	-0.8
Besluitvorming Stationsgebied	16.2						
Mutatie in jaar	**6.1**	**4.0**	**-0.8**	**-0.7**	**-1.1**	**-0.8**	**-0.8**

Bij de groei van de saldireserve wordt ook rekening gehouden met winstuitkeringen uit bijvoorbeeld de GR Bijsterhuizen. Verder zijn er gemeentelijke planexploitaties die een winstverwachting hebben en meegenomen worden in de groei van de saldireserve, zoals in bovenstaand schema is opgenomen, wordt hiermee rekening gehouden.

*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 planexploitaties gerekend wordt. De vertaling van het totale effect van de toepassing van de BBV-regels op rentetoerekening heeft geleid tot een aangepast rentepercentage (waarin deze toevoeging van de voorziening is verwerkt.

Risico's

Gebiedsontwikkeling en het realiseren van vastgoedprojecten met bijbehorende openbare ruimte vergt een goed risicomanagement. Naast het voortdurend monitoren van de risico's is bijsturing een factor van belang. De balans tussen beide elementen bepaald het risicoprofiel van de grondexploitaties.

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 2022-2025)
Waalsprong	23.0	28.9
Stationsgebied	40.4	30.0
Waalfront	3.6	3.6
Winkelsteeg Kanaalzone	53.1	55.0
Onderwijshuisvesting	2.4	2.4
Overige risico's	2.0	1.3
Totaal risico's	124.5	124.2

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is daarmee nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de Stadsbegroting 2022-2025 met € 124,45 miljoen.

Het risico Waalsprong afgenomen tot in totaal € 23,0 miljoen.
Ten opzichte van de Stadsbegroting 2022-2025 is het risico Winkelsteeg Kanaalzone iets afgenomen.
Het risico Stationsgebied is daarentegen toegenomen en is nu € 40,4 miljoen. De risico's van Stationsgebied zijn na vaststelling van de Stadsbegroting 2022-2025 nader uitgewerkt en door middel van een Monte Carlo analyse verwerkt in de 24 november 2021 door de raad vastgestelde grondexploitatie.
Het risico Waalfront is nagenoeg gelijk gebleven.

Mutaties vinden hun oorzaak verder in civieltechnische kosten en vertragingsrisico's. Voor meer informatie verwijzen wij naar de risicoparagraaf.

Project	totaal risico	2022	2023	2024	2025	2026	latere jaren
Waalsprong	23.000	5.300	4.700	3.600	3.500	2.200	3.700
Stationsgebied	40.400	2.700	1.400	2.500	6.300	5.800	21.700
Waalfront	3.600	1.700	800	120	500	-20	500
Winkelsteeg Kanaalzone	53.100	5.000	2.000	1.000	2.700	5.800	36.600
Onderwijshuisvesting	2.400	900	1.200	200	100	0	0
Overige projecten	1.950	675	675	300	200	100	0
Totaal	**124.450**	**16.275**	**10.775**	**7.720**	**13.300**	**13.880**	**62.500**

De risico's kunnen maar beperkt 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.

Tegen de achtergrond van het bovenstaande zijn in de Stadsbegroting structureel aanvullende financiële middelen gereserveerd om het weerstandsvermogen versneld te versterken of om een voorziening te kunnen treffen voor hogere exploitatietekorten dan nu voorzien. Pas in een later stadium kan worden bepaald of deze maatregelen toereikend blijken te zijn. Adequate en systematische monitoring van de risico's heeft dan ook hoge prioriteit.

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 bezien 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	***VGP 1-1-2022***
Valkhofpark	*300*
Kop Burchtstraat	*50*
Kelfkensbos	*375*
De Hulsen	*1.525*
Sporthal Noord	*340*
Investeringsprojecten	***2.590***

Risicoparagraaf

Waalsprong

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de VGP2022 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 € 30,4 miljoen. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2022 bedraagt € 7,4 miljoen negatief. Voor dit verlies wordt een voorziening getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee € 23,0 miljoen (€ 30,4 - € 7,4 miljoen). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de VGP2021 is het risico met € 5,9 mln. afgenomen. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2022.

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. Er staan voor de komende jaren aanzienlijke aantallen grondgebonden woningen en appartementen geprogrammeerd. Daarnaast staat ook een forse verkoop van bedrijventerreinen (vanaf 2024), 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 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 en vanwege marktonzekerheid door Corona.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé.

Daarnaast zijn er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, meerkosten voor het klimaat adaptief maken van de watersingels 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.

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.

Daarnaast zijn er nog kleinere risico's o.a. op het gebied van archeologische belemmeringen (Zuiderveld), verkeer (Hof van Holland, Woenderskamp, Koudenhoek) en (overige) lagere opbrengsten en bijdragen.

Beheersmaatregelen:

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de m^2 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.

Totaal risico Waalsprong **€ 23,0 miljoen**

Stationsgebied

Voor de risicoanalyse is, net als bij de planexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep een Monte Carlo risico analyse opgesteld. Hierbij zijn zo reëel mogelijk de financiële risico's in beeld gebracht en geprijsd. Vervolgens wordt door middel van de Monte Carlo systematiek op basis van 25.000 simulaties de bandbreedte van het projectresultaat bepaald. Op deze wijze is getracht het financiële beeld solide te houden ook voor de toekomst.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 40,4 miljoen. Dit betreft het risicoprofiel van de totale planexploitatie. In de Begroting 2022-2025 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 30 miljoen. (Inclusief de planexploitatie Hezelpoort). Toen werd echter nog geen gebruik gemaakt van de Monte Carlo analyse.

De grootste risico's zijn:

Fasering

- Vertraging project; het project wordt niet binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd

Kosten

- Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT
- Uitwerking ontwerp Westentree
- Uitwerking van diverse ontwikkellocaties. Denk aan onzekerheden over de ondergrond (sanering, archeologie) of uitwerking/grondopbrengsten (bijvoorbeeld Hezelpoort)

Opbrengsten

- Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting die in de praktijk kan tegenvallen.

Beheersmaatregelen:

- Vertraging; continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;
- BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.
- Ontwerp Westentree; doorvoeren kostenoptimalisatie, sluiten van realisatieovereenkomst met taakstellend budget;
- Uitwerking ontwikkellocaties: vertaling onzekerheden in verhoging risicoprofiel, bij tegenvallende resultaten kijken naar optimalisatiemogelijkheden;
- Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de planexploitatie 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.

In de tabellen staat de verdeling van de 25.000 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 dekking, hierbij hoort een resultaat van € 58,2 mln. Met het vaststellen van deze planexploitatie is het tekort van € 17,8 miljoen gedekt (NCW prijspeil 1-1-2021). Er resteert daarmee een risicoreservering van € 40,4 mln.

Totaal risico Stationsgebied **€ 40,4 miljoen**

Waalfront

De GREX Waalfront 2021 kent als eindresultaat een tekort van - € 28,8 miljoen NCW per 1-1-2021 (looptijd tot en met 2028). Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel van Waalfront kent een hoogte van € 3,6 miljoen en is gelijk gebleven t.o.v. de Stadsbegroting 2022-2025.
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 € 3,6 miljoen bevat de beide gemeentelijke bestanddelen.

Fasering

- een vertraging in de doorlooptijd, waardoor verkoopopbrengsten en OZB bijdragen later ingerekend kunnen worden.

Kosten

- er dient nog onroerend goed verworven te worden, door de strategische positie kan dit tot hogere verwervingskosten leiden.
- -hogere civieltechnische kosten door o.a. krapte op de markt (hogere GWW prijzen) en complexiteit van de uit te voeren werkzaamheden (o.m. waterkering/kade en brug haven).

Opbrengsten

- lagere verkoopopbrengsten. Er vindt nog een verdere uitwerking van het woningbouwprogramma plaats in Waalfront en dat geldt ook voor de verdiepte parkeergarage. Beide hebben grote invloed op de grondopbrengsten en vormen daarom een risico. Daarnaast hebben we te maken met hogere bouwkosten voor de woningen en risicomijding ontwikkelaars.
- lagere OZB inkomsten door vertraging uitgifte.
  In de GREX 2021 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 2021 staat een gefaseerde 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) **€ 3,6 miljoen**

Winkelsteeg Kanaalzone

De risico's die samenhangen met de gepresenteerde ontwikkelvisie en grondexploitatie zijn in beeld gebracht en door middel van een Monte Carlo Analyse gekwantificeerd. Het totale risicoprofiel bedraagt € 53,1 miljoen bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%, wat € 1,4 miljoen lager is dan bij de vaststelling van de planexploitatie in de gemeenteraad. Dit als gevolg van de wijzigingen in de planexploitatie zoals geduid onder "toelichting verschillen" in het VGP-Winkelsteeg-Kanaalzone.

De grootste risico's zijn:

Kosten

- Hogere verwervingskosten
- Hogere kosten van investeringen in het openbaar gebied

Opbrengsten

- Lagere grondprijs commerciële woningen
- Lagere grondopbrengsten bedrijven
- Lagere subsidie-opbrengsten

Beheersmaatregelen:

- Inspelen op mogelijkheden waarbij bedrijven aangeven te willen vertrekken. Getracht zal worden om gedwongen aankopen, en daarmee samenhangende extra kosten, zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen.
- Door de beschikbare budgetten als taakstellend op te nemen en bij dreigende overschrijding het plan aanpassen zonder dat het inbreuk doet aan het beoogde plan.
- De opbrengsten na 10 jaar voor woningbouw niet indexeren. Deze maatregel wordt voorgesteld om de onzekerheden en risico's die gepaard kunnen gaan met langlopende exploitaties te mitigeren.
- De opbrengsten na 10 jaar voor bedrijven niet indexeren. Deze maatregel wordt voorgesteld om de onzekerheden en risico's die gepaard kunnen gaan met langlopende exploitaties te mitigeren.
- Door nauwe contacten te onderhouden met subsidiegevers kan geanticipeerd worden op kansen/mogelijkheden voor nieuwe subsidies (provincie, rijk en Europa).

Totaal risico Winkelsteeg Kanaalzone **€ 53,1 miljoen**

Onderwijshuisvesting

De planexploitatie Onderwijshuisvesting (G760-780) bevat een 25-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. Een en ander conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting.
Deze beoordeling van de risico's zal geschieden op het niveau van de totaalexploitatie, dus niet per deellocatie; in toelichtende zin zal - indien van toepassing - locatieduiding (deelgebied) plaats hebben.
Uitgangspunt is de gemeentelijke planexploitatie Onderwijshuisvesting G760-780 herziening (VGP) januari 2022. In vergelijking met het risicoprofiel zoals dat is gepresenteerd bij VGP januari 2021 (€ 2,8 miljoen), is het totale risico iets lager uitgevallen (€ 2,4 miljoen).
Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2022.

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/verhuur bestaand vastgoed.

Kosten

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

- Kristallis/Pluryn betalen niet de (volledige) boekwaarde voor locatie Hatertseweg 400;
- Archeologie/NGE (niet gesprongen explosieven);
- Asbest en tijdelijk beheer van panden

Beheersmaatregelen:

- Overleg met afdeling Onderwijs en schoolbestuur Kristallis;
- Steeds tijdig onderzoek archeologie/NGE; monitoren Rijksregeling NGE;
- Steeds tijdig asbestonderzoek. Heldere (tijdelijk) beheer beheerafspraken aan de voorkant.

Opbrengsten

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

- Lagere grondopbrengsten Berg en Dalseweg 295;
- Lagere grondopbrengsten resterende (9) herontwikkelingslocaties.

Beheersmaatregelen:

- Verkooptraject wordt uitgewerkt met 1 marktpartij;
- Heldere beleidsafspraken, marktontwikkelingen volgen en ander programma/herbestemmen als mogelijk en hergebruik/verhuur.

Totaal risico Onderwijshuisvesting **€ 2,4 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:

- Planexploitaties 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 planexploitaties 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	Europsese 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.
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:
https://www.vvg.nl/media/253/NL/documenten/original/Nijmegen.pdf

Nota grondbeleid

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ' Mix op maat'

Samenwerkingsagenda Wonen

Totaaloverzicht grondexploitaties

G135 Neboklooster achterterrein

1. Kerninformatie

Woningbouwontwikkeling op de voormalige sportvelden van het Neboklooster, deels ter vervanging van de huidige bouwmogelijkheid direct tegen het monumentale kloostercomplex aan.

Planexploitatie vastgesteld: 25 november 2014, omzet: € 140.000,-; resultaat: € 0,-; oplevering: 31-12-2017 (oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	30 grondgebonden woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	117.160 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Beleggings- en Beheermaatschappij Dornick BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Vanwege bebouwing in een grondwaterbeschermingsgebied is compensatie nodig. Hierover zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt. Deze bijdrage vanuit deze ontwikkeling voor natuurcompensatie is ingezet binnen het programma Duurzaamheid voor de aankoop van een perceel van Staatsbosbeheer. Deze aankoop heeft in 2021 plaatsgevonden. Het is nog niet bekend wanneer de ontwikkelaar het plan daadwerkelijk gaat realiseren. Na realisatie van het plan wordt de toegangsweg aan de gemeente overgedragen. De planexploitatie wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Plankosten incl. VTU	164.0000	164.000	Bijdrage ontwikkelaar	339.000	339.000
Overige	193.000	193.000			
Rente en kostenstijging	-1.000	-1.000			
Totale kosten	**356.000**	**356.000**	**Totale opbrengsten**	**339.000**	**339.000**
Gerealiseerd tot datum	141.000	327.000	Gerealiseerd tot datum	339.000	339.000
Gerealiseerd in periode	-2.000	186.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	215.000	29.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 17.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 17.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 16.765,= ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Geen verschillen, het plan wordt afgesloten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)
Niet van toepassing.

6. Beslispunten
Het project wordt afgesloten.

7. Plangebied


G143 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: 2023.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend, naar verwachting 140
Parkeren	Op eigen terrein conform de geldende parkeernorm
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Woonfront Vossenlaan Nijmegen BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot eind april 2021 ter visie gelegen. Er zijn ca. 60 zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is bijna afgerond. Er zijn circa 60 zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is bijna afgerond. De zienswijzennota met het bestemmingsplan is 14 december door het college vastgesteld en zal in februari 2022 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	3.355.000	3.355.000	Verkopen	3.500.000	3.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	461.000	551.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	217.000	279.000	Huuropbrengsten	191.000	346.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	15.000	18.000			
Totale kosten	**4.048.000**	**4.203.000**	**Totale opbrengsten**	**3.691.000**	**3.846.000**
Gerealiseerd tot datum	**3.765.000**	**3.998.000**	Gerealiseerd tot datum	**191.000**	**274.000**
Gerealiseerd in periode	**113.000**	**233.000**	Gerealiseerd in periode	**0**	**83.000**
Nog te realiseren	**283.000**	**205.000**	**Nog te realiseren**	**3.500.000**	**3.572.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 370.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 370.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 349.998,- ingesteld. 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 € 90.000 omdat de exploitatieperiode is verlengd met twee jaar. Ook nemen de plankosten toe met € 62.000 omdat de exploitatieperiode is verlengd en omdat er extra kosten zijn gemaakt in verband met communicatie met/in de buurt. Deze kostenstijgingen worden gecompenseerd door de gesloten huurovereenkomst met het ROC per 01-02-2021 en de uitbreiding van deze huurovereenkomst zoals vastgelegd in de allonge op deze overeenkomst.

5. Risico(beheersing)

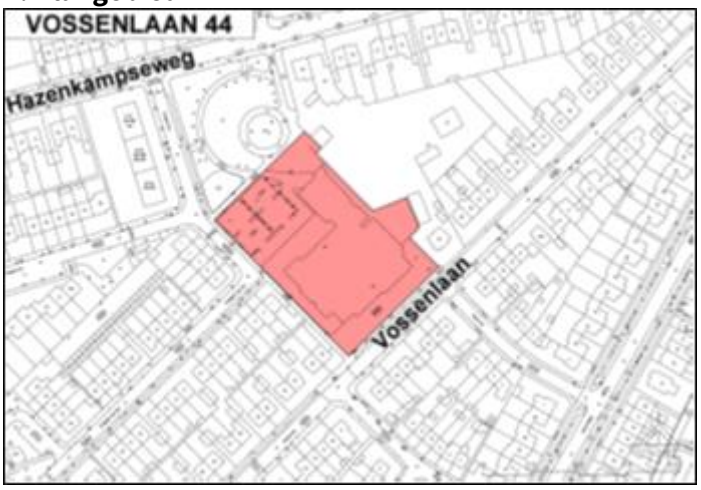
Het woningbouwprogramma ligt nog niet vast
De exploitatieperiode moet nogmaals worden verlengd als gevolg van een bezwarenprocedure

Beheersmaatregelen:
Tijdelijke verhuur van (delen) van het gebouw
Zorgvuldige communicatie met de omwonenden tijdens de bestemmingsplanprocedure

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G144 Kinderdorp Neerbosch

1. Kerninformatie

Het gaat hier om de voormalige samenwerking tussen Plegt Vos (voorheen Neerbosch C.V.), en de gemeente. 2021 stond in het teken van overleg en onderhandeling met Plegt Vos, eind 2021 is, na instemming van de raad, de koopovereenkomst getekend waarmee het project in zijn geheel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Deze planexploitatie bevat de kosten voor de aankoop, de plankosten (zoals de interne inzet en de bestemmingsplanherziening), de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de opbrengsten die voortkomen uit de verkoop van kavels, woningen, bedrijventerrein en diverse losse percelen. Het realiseren van minimaal 20 woningbouwkavels en minimaal 8.000 m2 bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt na bestemmingsplanwijzigingen.

Verwachte oplevering project : 2023
Afsluiting planexploitatie : 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	20 (minimaal)
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	8.069 m2 (minimaal)
Openbare ruimte	3,4 ha
Opp. plangebied	24,6 ha
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

2021 stond in het teken van onderhandeling en afstemming met Plegt-Vos. In de VGP rapportage van 2021 is al gesproken over de mogelijkheid dat de gemeente Plegt-Vos uit wilde kopen. De onderhandelingen zijn afgerond en de overdracht is afgehandeld rond de jaarwisseling (2021 / 2022). Daarmee valt het project in zijn geheel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een integraal ontwikkelplan voor Kinderdorp te maken, waarbij naast het toevoegen van functies zoals wonen, werken en maatschappelijk ook gekeken wordt naar de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen etc. Met input van de omgeving maken we een integraal ontwikkelplan voor Kinderdorp. Waarna het bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden.
Tegenover de extra kosten (o.a. aankoop en uitvoering) naar aanleiding van de overname van de (grond)positie van Plegt-Vos staan extra opbrengsten. Deze opbrengsten zijn in het afgelopen jaar met diverse taxaties in beeld gebracht. Er zijn ook diverse (aanvullende) bodemonderzoeken uitgevoerd.

De verkoop van enkele bedrijfslocaties (Volvo en Mercedes) is geëffectueerd (bouw reeds gestart), en tevens is de verkoop van één van de bestaande woningen aan de Scherpenkampweg afgehandeld.
De sportzaal is nog in gebruik bij Kristallis. Dit zal in afwachting van de keuzes met betrekking tot de huisvestingsvraagstukken van Kristallis voorlopig nog zo blijven.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	654.000	3.043.000	Verkopen	2.164.000	7.394.000
Civiel	940.000	3.031.000	Overige (bijdragen / huur)	300.000	47.000
Plankosten incl. VTU	772.000	1.231.000			
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	6.000	57.000			
Totale kosten	**2.372.000**	**7.362.000**	**Totale opbrengsten**	**2.464.000**	**7.441.000**
Gerealiseerd tot datum	**1.712.000**	**1.991.000**	Gerealiseerd tot datum	**280.000**	**655.000**
Gerealiseerd in periode	**85.000**	**279.000**	Gerealiseerd in periode	**37.000**	**375.000**
Nog te realiseren	**660.000**	**5.370.000**	**Nog te realiseren**	**2.184.000**	**6.786.000**

Prognose eindresultaat per 01-10-2020 € 92.000,- voordelig
Prognose eindresultaat per 01-10-2021 € 78.000,- voordelig

Toelichting verschillen

De kosten omvatten de aankoop van de grondpositie van Plegt-Vos (circa € 2.400.000,-). Daarnaast veranderen, door de wijziging van de gemeentelijke rol, de kosten en opbrengsten aanzienlijk. Veel van de kosten die normaal gesproken door, of namens, Plegt-Vos gemaakt zouden worden zijn nu onderdeel van de eigen planexploitatie. Dat geldt uiteraard ook voor de betreffende opbrengsten.
De kosten die gemaakt moeten worden voor het bouw- en woonrijp maken van de aan te kopen percelen, en tevens de percelen die al onderdeel waren van de overeenkomst, zijn verwerkt in de nieuwe planexploitatie. Er is budget gereserveerd voor diverse saneringen en het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Diverse onderdelen, zoals de ontsluiting van het toekomstige bedrijfskavel, zijn nader uitgewerkt en de geraamde kosten maken onderdeel uit van de planexploitatie. Aangezien de gemeentelijke organisatie ook verantwoordelijk wordt voor de verder planuitwerking en begeleiding is het plankosten budget verhoogd. In de komende periode worden de plannen nader uitgewerkt. De beschikbare budgetten bieden, binnen kaders, de ruimte om nadere afwegingen te maken.
In de voormalige planexploitatie werd rekening gehouden met de verkoop van eigen percelen (bijvoorbeeld Volvo en de percelen ter plaatse van, en rondom, Sporthal) en de maximale vergoeding door Plegt Vos. De huidige exploitatie houdt eveneens rekening met de opbrengst van de eigen percelen maar tevens met de gehele grondopbrengst die ontstaat naar aanleiding van de beoogde bestemmingsplanwijziging (naast de opbrengst van diverse kavels / woningen ook de opbrengst uit verkoop van kavels voor bedrijventerrein en zorgvastgoed). Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch voor de gemeente minimaal neutraal moet verlopen. De voorliggende grondexploitatie sluit op een positief saldo van ca € 78.000. Afhankelijk van de verdere planuitwerking en te maken afwegingen zal dit resultaat nog wijzigen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Uitgegeven in 2021	Uitgifte in 2022
Woningen	0 stuks	14 stuks
Bedrijventerrein (m2)	3.069 m2	0 m2

Toelichting uitgifte cijfers
De planvorming (bestemmingsplan is nog niet in procedure gebracht) is mede door de lopende onderhandelingen en noodzakelijke afstemming vertraagd. De beoogde afzet was mede gebaseerd op een gewijzigd bestemmingsplan. De diverse aantallen zijn verschoven naar 2022 en 2023. In 2021 zijn de bedrijfsterreinen (3.069

m2, door middel van een eigen bestemmingsplan en verkoopprocedure) geleverd aan de afnemers (Volvo, Mercedes).

5. Risico(beheersing)

De voorbereiding en vaststelling van het beoogde bestemmingsplan loopt al enige tijd. De beoogde waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat de betreffende woningen / kavels verkocht kunnen worden. De betreffende taxaties zijn gemaakt in de huidige tijdsgeest en leiden derhalve tot stevige opbrengsten. Indien er sprake is van een dalende markt zal dit leiden tot aanpassingen. Daarnaast is er sprake van enkele grotere transacties, bijvoorbeeld, de bedrijfslocatie. De inpassing en verkoop zijn op dit moment nog behoudend meegenomen in de exploitatie.

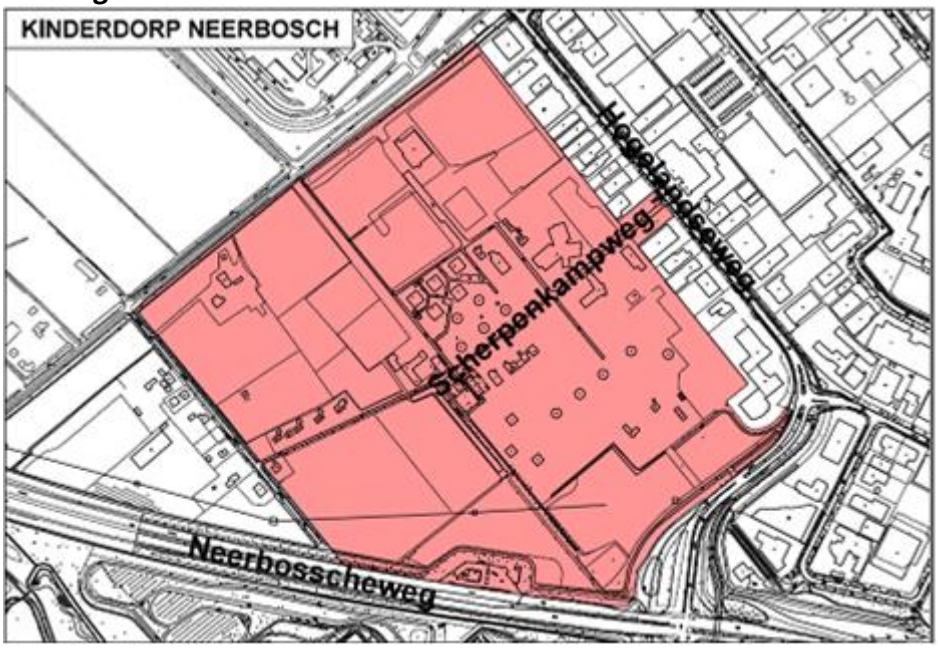
De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein wordt nog nader onderzocht. De betreffende ontsluiting is technisch en budgettair verwerkt. Afhankelijk van de daadwerkelijk invulling moeten wellicht nog aanpassingen doorgevoerd worden.

De diverse locaties zijn in de afgelopen periode nader milieukundig onderzocht waardoor er een goed beeld is van de eventuele saneringskosten. Deze zijn ruim ingerekend en zullen naar verwachting volstaan.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G145 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 worden verkocht.
De overige 9 kavels zullen worden verkocht voor particuliere bouw. Het 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 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	10 kavels
Parkeren	Deels openbaar en deels op eigen terrein
Openbare ruimte	1.366 m2
Opp. plangebied	9.500 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	particulieren

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar is bekeken of er op de hoek Dorpstraat-Neerbossche weg een ontwikkeling mogelijk is samen met het naastgelegen (private) perceel. Dit heeft niet geleid tot een haalbaar initiatief. In 2022 pakken we de herontwikkeling van ons perceel op.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	869.000	869.000	Verkopen	2.079.000	2.153.000
Bouw- en woonrijpmaken	993.000	993.000	Overige opbrengsten	1.043.000	1.043.000
Plankosten	727.0000	727.000			
Rente en kostenstijging	56.000	62.000			
Totale kosten	**2.645.000**	**2.651.000**	**Totale opbrengsten**	**3.122.000**	**3.198.000**
Gerealiseerd tot datum	1.403.000	1.425.000	Gerealiseerd tot datum	1.042.000	1.044.000
Gerealiseerd in periode	56.000	22.000	Gerealiseerd in periode	-2.000	2.000
Nog te realiseren	1.242.000	1.226.000	Nog te realiseren	2.080.000	2.154.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	477.000,-	voordelig*
Definitief eindresultaat per 01-01-2022	€	547.000,-	voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2019 € 45.000,- en eind 2021 € 45.000,=als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Een hogere opbrengstprognose op basis van een externe taxatie en een gewijzigde parameter kostenstijging geven per saldo een verbetering van het resultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Uitgegeven in 2021	Uitgifte in 2022
Woningen	0 stuks	2 stuks

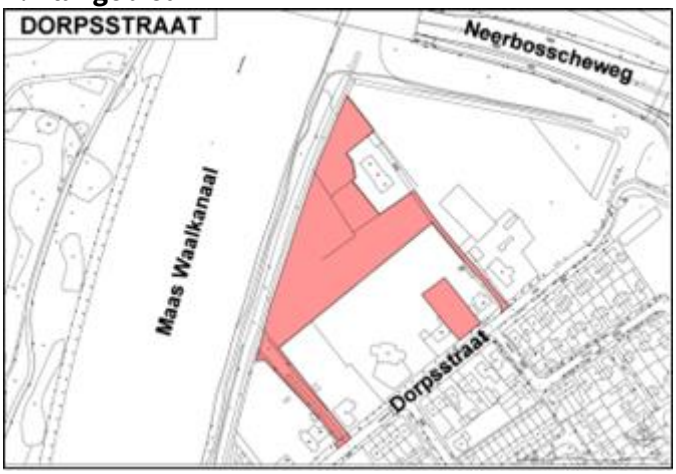
5. Risico(beheersing)

Kosten archeologie en opbrengstwaarde grond.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G146 Van Schuijlenburgweg vml HAN-locatie

1. Kerninformatie

Woningbouwontwikkeling op de voormalige HAN-locatie aan de Van Schuijlenburgweg. Het bouwplan van 62 sociale huurwoningen en 94 beleggershuurwoningen en/of koopwoningen is voorzien op eigen terrein en op een door de ontwikkelaar aan te kopen stuk grond van de Gemeente aan de zuidoostkant van het project. Voor deze ontwikkeling is voor de gemeentelijke plankosten en de overdracht van de grond een anterieure overeenkomst gesloten.

Planexploitatie vastgesteld: 26 maart 2019; omzet: € 1.193.500,-; resultaat: € 844.000,- (voordelig); oplevering: 31-12-2022.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	146
Parkeren	Op eigen terrein
Openbare ruimte	Nader te bepalen
Opp. plangebied	Ca.35.000 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Klok Bouwontwikkeling

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden en de bouw is gestart. Het hoogste punt van de bouw is bereikt in de zomer 2021. Oplevering is voorzien in 2022.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	1.193.000	1.259.000
Plankosten	389.0000	455.000			
Overige; bijdr aanleg OR	100.000	100.000			
Rente en kostenstijging	3.000	4.000			
Totale kosten	**382.000**	**559.000**	**Totale opbrengsten**	**1.193.000**	**1.259.000**
Gerealiseerd tot datum	243.000	337.000	Gerealiseerd tot datum	186.000	1.259.000
Gerealiseerd in periode	29.000	94.000	Gerealiseerd in periode	106.000	1.073.000
Nog te realiseren	249.000	222.000	Nog te realiseren	1.007.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	701.000,-	voordelig
Definitief eindresultaat per 01-01-2022	€	700.000,-	voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2021 € 420.000,=als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Aanvullende bijdrage ontwikkelaar t.b.v. extra plankosten voor aanleg en overdracht openbare ruimte.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)
Niet van toepassing.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied


G147 Bachstraat 29 eo

1. Kerninformatie

Realisatie van 21 levensloopgeschikte appartementen met een ontmoetingsruimte op het terrein van Burghouts aan de Bachstraat. Minimaal de woningen op de begane grond worden ingezet voor beschut wonen voor ouderen. Het hele terrein blijft particulier eigendom.

Planexploitatie vastgesteld: 16 april 2019, omzet: € 53.200,-; resultaat: € 0,- neutraal; oplevering: 31-12-2020(oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2021

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	21 in een mix van sociale huur, middeldure huur en dure huur
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	3.300 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Joep Burghouts Beheer BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De bestemmingsplanprocedure voor deze ontwikkeling is afgerond en het plan is onherroepelijk. Deze ontwikkeling wordt geheel op eigen terrein uitgevoerd. De exploitatie wordt afgesloten.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Plankosten	53.0000	43.000	Bijdrage ontwikkelaar	53.000	53.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**53.000**	**43.000**	**Totale opbrengsten**	**53.000**	**53.000**
Gerealiseerd tot datum	31.000	38.000	Gerealiseerd tot datum	47.000	47.000
Gerealiseerd in periode	7.000	7.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	22.000	5.000	Nog te realiseren	6.000	6.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	10.000,-	voordelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Door het afsluiten van de exploitatie zijn stelposten en bestaande reserveringen komen te vervallen waardoor het eindresultaat is verbeterd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Het project wordt afgesloten.

7. Plangebied



G148 St. Agnetenweg 25

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van St Agnetenweg 25 (achterterrein). Voormalige loods aannemersbedrijf. Ontwikkeling van beschermd wonen (7 x 24 uur zorg) voor ouderen. Gronden in eigendom derden (KlokGroep).
In mei 2020 is de anterieure overeenkomst getekend waarbij een planexploitatie is opgesteld.

Planexploitatie vastgesteld: 2 juni 2020 (Collegebesluit 4.15/2020), omzet: € 114.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2020 (oorspronkelijk).
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	45 woningen/wooneenheden (appartementen)
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	Ca. 4.669 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Klok Groep Bouw & Ontwikkeling BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het herziene bestemmingsplan in 2021 gereedgekomen. In het traject is vroegtijdig met bewoners gesproken waarna het plan door de ontwikkelaar/eigenaar is aangepast conform de wensen van bewoners. Desondanks bleef een aantal omwonenden kritisch en is er beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Ondertussen is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Hierdoor heeft de ontwikkelaar/eigenaar een start kunnen maken met de bouwvoorbereidingen op het braakliggende terrein.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Plankosten incl. VTU	114.0000	133.000	Bijdrage ontwikkelaar	114.000	133.000
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**114.000**	**133.000**	**Totale opbrengsten**	**114.000**	**133.000**
Gerealiseerd tot datum	67.000	117.000	Gerealiseerd tot datum	15.000	50.000
Gerealiseerd in periode	26.000	50.000	Gerealiseerd in periode	15.000	35.000
Nog te realiseren	47.000	16.000	Nog te realiseren	99.000	83.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat kon worden gehandhaafd. De plankosten zijn gestegen door de moeizame planologische procedure. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over een bijdrage aan de extra plankosten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

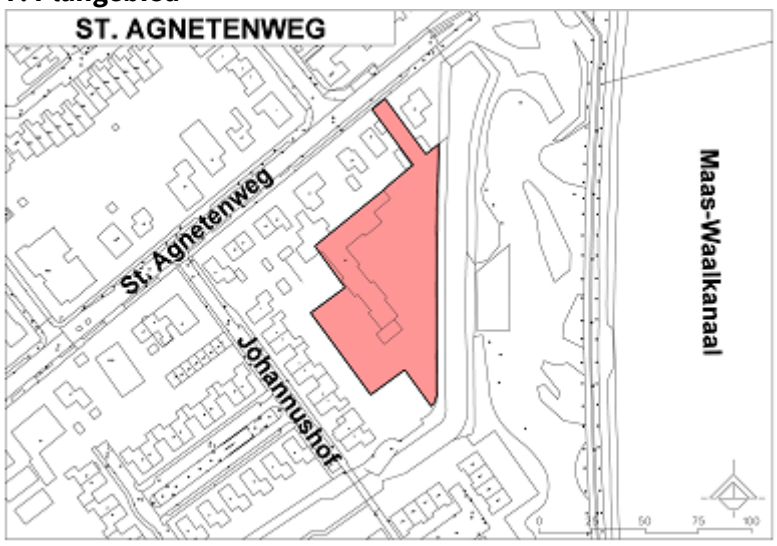
5. Risico(beheersing)

Risico op meer plankosten door planologische procedure(s). Beheersmaatregel: strakke monitoring en sturing plankosten.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G149 Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling ter hoogte van de Van Slichtenhorststraat 91-93 (Piushove). Gemeentelijk willen we dat het pand behouden blijft en hersteld wordt.
Gronden en pand in eigendom derden (Claver Real Estate III B.V). In april 2020 is de anterieure overeenkomst getekend waarbij een planexploitatie is opgesteld.

Planexploitatie vastgesteld: 31 maart 2020 (Collegebesluit 4.10), omzet: € 119.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2021.
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	50 woningen/wooneenheden (appartementen)
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	2.669 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Claver Real Estate III BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het ontwerpbestemmingsplan is in het voorjaar van 2021 opgesteld. Daarop zijn enkele zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is eind 2021 door de raad vastgesteld.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Plankosten incl. VTU	119.000	119.000	Bijdrage ontwikkelaar	119.000	119.000
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**119.000**	**119.000**	**Totale opbrengsten**	**119.000**	**119.000**
Gerealiseerd tot datum	68.000	113.00	Gerealiseerd tot datum	59.000	59.000
Gerealiseerd in periode	40.000	45.000	Gerealiseerd in periode	59.000	0
Nog te realiseren	51.000	6.000	Nog te realiseren	60.000	60.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

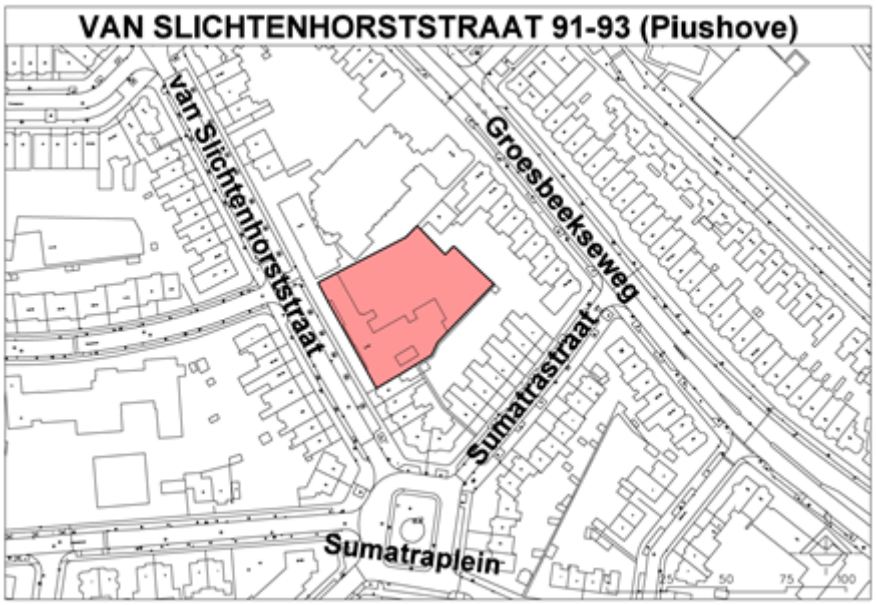
5. Risico(beheersing)

Risico op meer plankosten door planologische procedure(s). Beheersmaatregel: strakke monitoring en sturing plankosten.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G150 Steltsestraat kassen

1. Kerninformatie

De locatie aan de Steltsestraat is een voormalige kassenlocatie. Op deze locatie worden 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 teruggeleverd 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 2023

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 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Molenberg Investment B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en programmatische invulling van dit terrein. Dit heeft geleid tot een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling is begin 2021 vastgesteld.
De initiatiefnemer is bezig met het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken. Zodra die beschikbaar zijn starten we met het opstellen van het bestemmingsplan.
In de zomer van 2021 heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de plannen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 26-01-2021	Per 01-10-2022		Per 26-01-2021	Per 01-10-2022
Plankosten incl. VTU	162.000	160.000	Bijdrage ontwikkelaar	156.000	156.000
Overige	0	0	Overige	6.000	6.000
Rente en kostenstijging	0	2.000			
Totale kosten	**162.000**	**162.000**	**Totale opbrengsten**	**162.000**	**162.000**
Gerealiseerd tot datum	0	49.000	Gerealiseerd tot datum	0	58.000
Gerealiseerd in periode	0	49.000	Gerealiseerd in periode	0	58.000
Nog te realiseren	162.000	113.000	Nog te realiseren	162.000	104.000

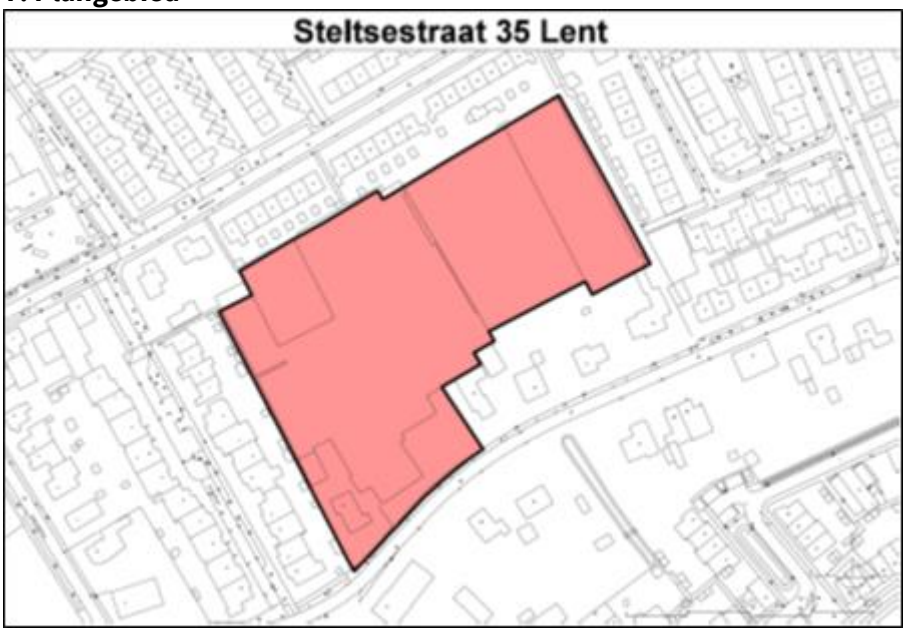
Prognose eindresultaat per 26-01-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

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


G151 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 wordt 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 (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

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 m2
Opp. plangebied	Ca. 9.468m2
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Daverveld Reuvers Projectontwikkeling B.V. en Roeivereniging De Waal

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en programmatische invulling van dit terrein. Om dit plan (sportaccommodatie RV de Waal en 17 woningen) mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeente Nijmegen heeft hier geen eigendommen.

De anterieure overeenkomst is opgesteld en is in juni 2021 vastgesteld. Met de anterieure overeenkomst werkt Nijmegen mee aan het (planologisch) mogelijk maken van de watersportvoorzieningen van RV de Waal. Partijen betalen een bijdrage aan Nijmegen in twee termijnen. De voorbereidingen voor een bestemmingsplanwijziging worden definitief opgestart zodra is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de overeenkomst.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-06-2021	Per 01-10-2021		Per 01-06-2021	Per 01-10-2021
Plankosten incl. VTU	120.000	118.000	Bijdrage ontwikkelaar	120.000	120.000
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	0	2.000			
Totale kosten	**120.000**	**120.000**	**Totale opbrengsten**	**120.000**	**120.000**
Gerealiseerd tot datum	0	1.000	Gerealiseerd tot datum	0	60.000
Gerealiseerd in periode	0	1.000	Gerealiseerd in periode	0	60.000
Nog te realiseren	120.000	119.000	Nog te realiseren	120.000	60.000

Prognose eindresultaat per 01-06-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	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


G152 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.

Vaststelling planexploitatie: 08 juni 2021, omzet: € 1.250.000, resultaat: € 299.000,- (voordelig).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100-110 woningen / appartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	8.852 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Plegt Vos/ MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Medio 2021 is een anterieure overeenkomst afgesloten om de herontwikkeling (9 grondgebonden woningen en 105-106 appartementen) mogelijk te maken. De procedure voor een bestemmingsplanwijziging is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De voorbereidingen voor de bodemsanering op dit perceel zijn ook gestart.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 08-06-2021	Per 01-10-2021		Per 08-06-2021	Per 01-10-2021
Verwervingen	0	0	Verkopen	1.000.000	1.000.000
Bouw- & woonrijpmaken	604.000	601.000	Bijdrage ontwikkelaar	250.000	250.000
Plankosten incl. VTU	330.000	337.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	17.000	13.000			
Totale kosten	**951.000**	**951.000**	**Totale opbrengsten**	**1.250.000**	**1.250.000**
Gerealiseerd tot datum	**0**	**104.000**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**98.000**
Gerealiseerd in periode	**0**	**104.000**	Gerealiseerd in periode	**0**	**98.000**
Nog te realiseren	**951.000**	**847.000**	**Nog te realiseren**	**1.250.000**	**1.152.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 299.000,- voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 299.000,- voordelig

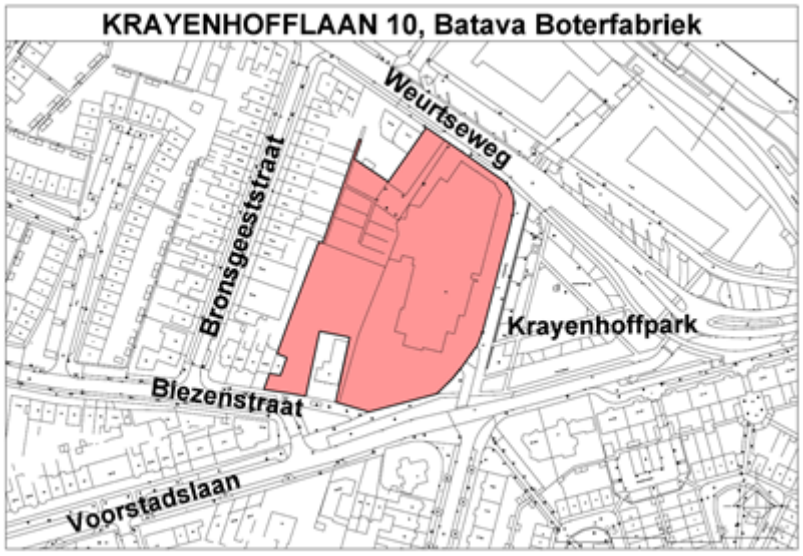
5. Risico(beheersing)

NGE, archeologie en sanering. Een risico dient zich aan als daadwerkelijk archeologisch waardevolle elementen worden aangetroffen die onderzocht of geconserveerd moeten worden.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Informatie per planexploitatie

G206 Valkhofpark

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de gemeentelijke plankosten met betrekking tot de herbouw van de Donjon op het Valkhof en de kosten van de reconstructie van het park. Herbouw van de Donjon is inmiddels van de baan waardoor de focus vanaf 2019 is komen te liggen op herinrichting van het park.

Vaststelling planexploitatie : 18 september 2013; omvang € 2.275.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2018 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Circa 26.800 m2
Opp. plangebied	Circa 26.800 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

- In 2019 is de samenwerking met de Stichting Donjon rondom de bouw van de Donjon en de herinrichting van het Valkhofpark beëindigd. De hiervoor gemaakte kosten zijn afgeboekt binnen deze planexploitatie. In datzelfde jaar is gestart met het maken van een restauratieplan voor het Valkhofpark;
- In 2020 is berekend dat een grootschalige restauratie van het park minimaal € 4,9 mln. kost. De kosten en dekkingsmiddelen in de planexploitatie zijn toen hierop aangepast. Daarbij heeft het Rijk € 0,8 mln. subsidie beschikbaar gesteld voor de renovatie van dit drievoudig beschermd rijksmonument;
- In 2021 is bestuurlijk de wens uitgesproken voor een ambitieuzere variant van de restauratie van het park, waarbij meer van de oude grandeur terugkomt zoals in de Gebiedsvisie Valkhofkwartier is vastgesteld. Voor de hieraan verbonden extra kosten is onder andere een investeringskrediet van € 1,7 mln. beschikbaar gesteld (Stadsbegroting ’22-’25);
- In 2022 worden de plannen voor de ambitieuzere restauratie van het Valkhofpark verder uitgewerkt en voorbereid zodat eind 2022 gestart kan worden met de restauratie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plan-kosten, Overige en Rente en kostenstijging *	4.882.000	7.513.000	Gemeentelijke bijdrage	3.075.000	4.775.000
			Bijdr muren, evenemen tenvoorz., kapel & ruïne	900.000	1.335.000
			Rijksbijdrage (RCE)	782.000	782.000
			Overige	125.000	621.000
Totale kosten	**4.882.000**	**7.513.000**	**Totale opbrengsten**	**4.882.000**	**7.513.000**
Gerealiseerd tot datum	271.000	158.000	Gerealiseerd tot datum	457.000	769.000
Gerealiseerd in periode	9.000	-113.000	Gerealiseerd in periode	457.000	312.000
Nog te realiseren	4.611.000	7.355.000	Nog te realiseren	4.425.000	6.744.000

** omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel de totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat van het project is gehandhaafd. De kosten zijn verhoogd door aan te sluiten bij de ambitieuzere variant van de restauratie van het park. De opbrengsten konden eveneens worden verhoogd door extra middelen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)
Risico's: Hogere uitvoeringskosten / Advisering RCE over park en criteria subsidie / Archeologie
Beheersmaatregelen: Goede (besteks)voorbereiding / Nauw overleg RCE over randvoorwaarden, ontwerp en subsidie / Archeologisch onderzoek

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied





G218 Nwe Marktstraat 50-52 Vitens Merleyn

1. Kerninformatie

Betreft verplaatsing en nieuwbouw poppodium Merleyn – als onderdeel van Stichting Doornroosje – naar de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 in de stationsomgeving (voomalig pomphuisje Vitens). Merleyn is genoodzaakt te verhuizen omdat hun huidige (gehuurde) locatie aan de Hertogstraat ongeschikt is geworden (geluid naar aangrenzende panden, geen uitbreidingsmogelijkheden).

Planexploitatie vastgesteld: 8 juli 2020 (raadsbesluit 67/2020), omzet: € 500.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2022 (oorspronkelijk).
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	0
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.v.t.
Opp. plangebied	Circa 2.200 m2
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	Stichting Doornroosje

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Op 8 juli 2020 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel ‘Realisatie poppodium Merleyn’. Daarnaast is de motie ‘De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn’ aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en heeft op 12 januari 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De raad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Het participatieproces is in uitvoering conform een opgesteld procesplan alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.
Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) met een erfpachtovereenkomst overeenstemming bereikt over een erfpachtperiode van 40 jaar van de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52. Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium aan de Nieuwe Marktstraat realiseren.
In januari 2021 heeft de overdracht plaatsgevonden van de locatie Nieuwe Markstraat 50-52 en is de aankoop formeel afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	243.000	240.000	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	58.000	58.000	Gemeentelijke bijdrage	500.000	500.000
Plankosten incl. VTU	197.000	200.000	Overige	0	0
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	2.000	2.000			
Totale kosten	**500.000**	**500.000**	**Totale opbrengsten**	**500.000**	**500.000**
Gerealiseerd tot datum	66.000	367.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	48.000	300.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	434.000	133.000	Nog te realiseren	500.000	500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

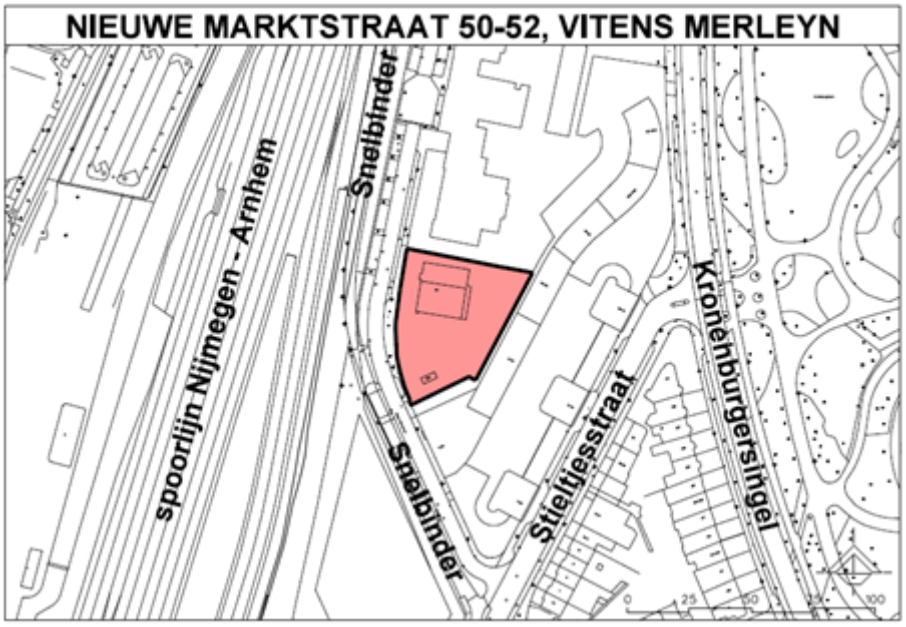
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)
Risico op meer (plan)kosten door planologische procedure(s).
Beheersmaatregel: participatieproces en strakke sturing plankosten.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied




G256 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 bewonersplatform 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 Berendssstraat is in eigendom van de gemeente.
Planexploitatie : vastgesteld 8 juli 2020 raadsbesluit nr. 55/2020, omzet: € 250.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	0
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Herontwikkeling pand Dr. Jan Berendsstraat en voormalig seinhuisje
Openbare ruimte	Groengebied Spoorkuil
Opp. plangebied	Circa 25.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	NS

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de NS is 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 herbestemming te geven, waarbij:
- De verkoop van het seinhuisje is gepland in 2022.
- De nog te maken verkoop- en beheerskosten gedekt worden uit de verwachte verkoopopbrengsten van het seinhuisje.

4. Financiën

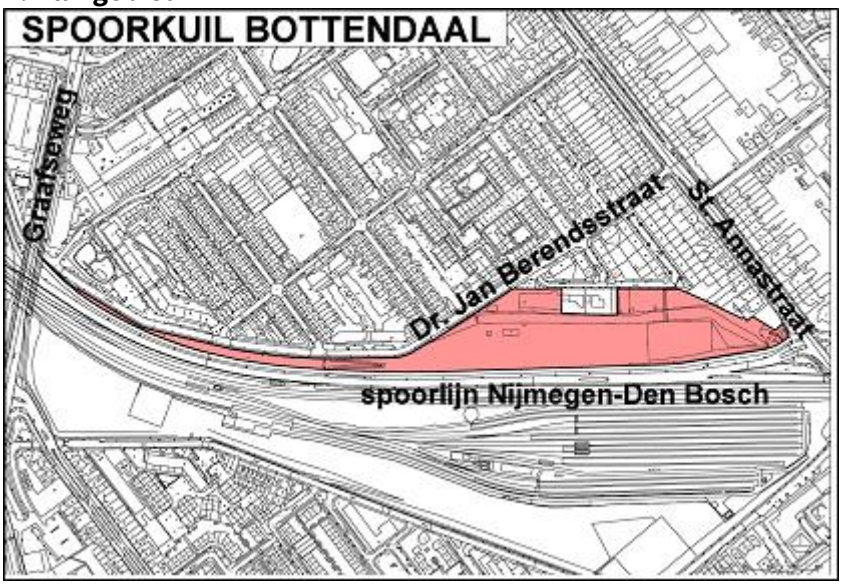
Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	91.000	83.000	Verkopen	251.000	251.000
Bouw- & woonrijpmaken	20.000	29.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	140.000	152.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		15.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	**251.000**	**264.000**	**Totale opbrengsten**	**251.000**	**264.000**
Gerealiseerd tot datum	**128.000**	**257.000**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**249.000**
Gerealiseerd in periode	**33.000**	**129.000**	Gerealiseerd in periode	**251.000**	**-2.000**
Nog te realiseren	**123.000**	**7.000**	**Nog te realiseren**	**0**	**15.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€ 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 0,- neutraal

Toelichting verschillen
De posten verwervingen en bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd waarbij de werkelijke bijkomende kosten verwervingen lager uitvallen en de beheerskosten voor het seinhuisje en omgeving naar boven zijn bijgesteld. De plankosten zijn toegenomen door met name de verkenningen van de herbestemming van het seinhuisje.

5. Risico(beheersing)
Kans: Ontwikkeling seinhuisje verloopt goed en levert een positief saldo
Risico: Ontwikkeling seinhuisje verloopt moeizaam met een minder rendabele bestemming en levert negatief saldo

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied




G257 Kop Burchtstraat herinrichting

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de uitvoering van de herinrichting van de Hoogstraat en de Lindenberg, in aansluiting op Kelfkensbos en de Burchtstraat. Deze herinrichting wordt Kop Burchtstraat genoemd. Dit als één van de projecten in het kader van de uitvoering Visie Valkhofkwartier.

Vaststelling planexploitatie: vaststelling in VGP 1-1-2021; omzet € 2 mln; resultaat: € 0,-.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 7.500 m2
Opp. plangebied	Ca. 7.500 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2021 is de herinrichting van de Kop Burchtstraat aanbesteed en in het najaar van 2021 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Door leveringsproblemen met straatstenen heeft de uitvoering vertraging opgelopen. De verwachting is dat het project in de eerste helft van 2022 gereed zal komen. Omdat de uitvoeringskosten wat lager uitvallen (gunstige aanbesteding) konden de gemeentelijke middelen naar beneden worden bijgesteld.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	0	0	Gemeentelijke bijdr. (inv.)	1.050.000	750.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.724.000	1.462.000	Bijdragen diverse progr.	315.000	315.000
Plankosten incl. VTU	261.000	238.000	Provinciale subsidie	623.000	623.000
Overige	0	0	Overige opbrengsten	39.000	23.000
Rente en kostenstijging	42.000	11.000			
Totale kosten	**2.027.000**	**1.711.000**	**Totale opbrengsten**	**2.027.000**	**1.711.000**
Gerealiseerd tot datum	135.000	265.000	Gerealiseerd tot datum	515.000	813.000
Gerealiseerd in periode	135.000	130.000	Gerealiseerd in periode	515.000	298.000
Nog te realiseren	1.892.000	1.446.000	Nog te realiseren	1.512.000	897.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€ 0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

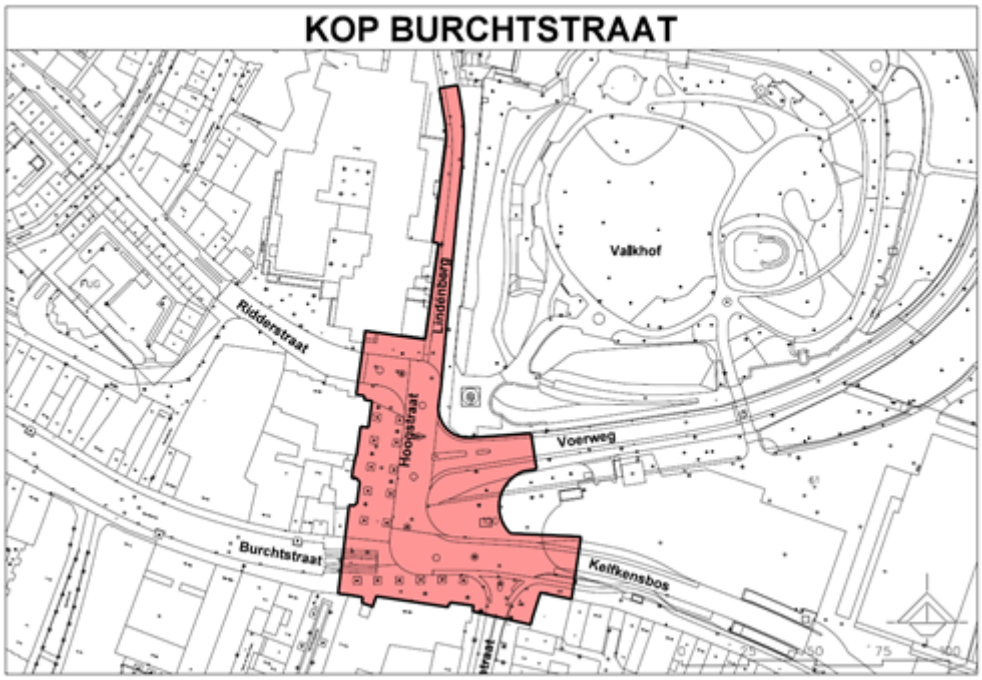
Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat kon worden gehandhaafd. Door lagere uitvoeringskosten konden de gemeentelijke middelen naar beneden worden bijgesteld.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)
Risico: hogere uitvoeringskosten in de afronding;
Beheersmaatregelen: strak sturen op het budget.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied






G258 Doddendaal 1

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling op de hoek Doddendaal Plein 1944 (intersportgebouw). De eigenaar van het terrein wil een gebouw neerzetten van 9 verdiepingen. Op de begane grond is een supermarkt gepland met daarboven 9 verdiepingen met huurwoningen variërend van 39 tot 90 vierkante meter.

Planexploitatie vastgesteld: 10 november 2020 (Collegebesluit 4.21), omzet: € 260.000,-; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2021.
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	136 woningen
Parkeren	Fietsparkeerkelder
Bedrijvigheid	Supermarkt, maximaal 950 m2 VVO
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	1126 m2
Ontwikkelaar intern	I. van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Dornick BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De locatie Doddendaal 1 is grotendeels gesloopt en de ontwikkelaar is bezig met de voorbereiding van afronding sloop en start bouw van de supermarkt, een fietsparkeerkelder en 136 zelfstandige wooneenheden. De ontwikkelaar zal verder de direct omliggende openbare ruimte herinrichten. Het projectbesluit is door de raad vastgesteld in juni 2021.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 10-11-2020	Per 01-10-2021		Per 10-11-2020	Per 01-10-2021
Plankosten	259.0000	257.000	Bijdrage ontwikkelaar	260.000	260.000
Rente en kostenstijging	1.000	3.000			
Totale kosten	**260.000**	**260.000**	**Totale opbrengsten**	**260.000**	**260.000**
Gerealiseerd tot datum	0	134.000	Gerealiseerd tot datum	0	260.000
Gerealiseerd in periode	0	134.000	Gerealiseerd in periode	0	260.000
Nog te realiseren	260.000	126.000	Nog te realiseren	260.000	0

Prognose eindresultaat per 10-11-2021	€	0,-	neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Niet van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

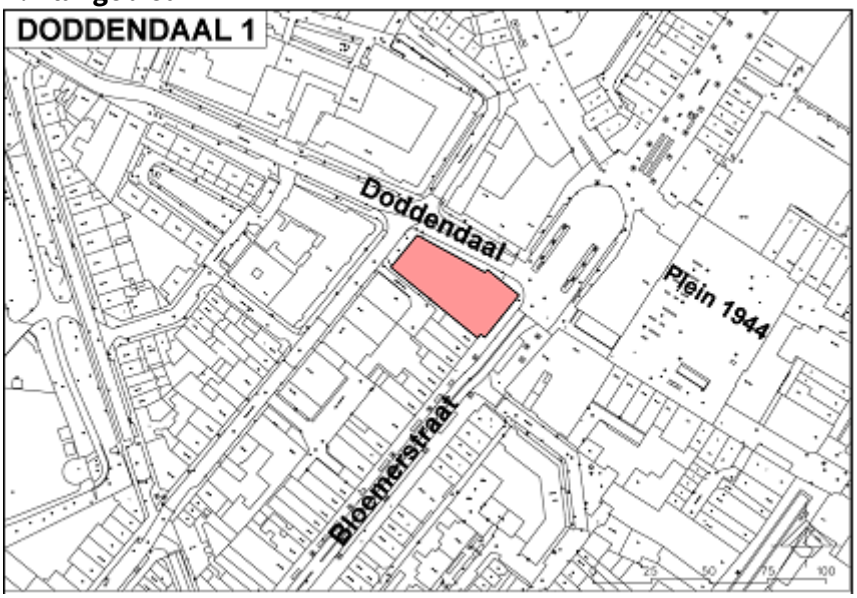
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G259 Kelfkensbos herinrichting omgeving

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de uitvoering van de herinrichting van Kelfkensbos en omgeving, als vervolg op de herinrichting van Kop Burchtstraat. Dit als één van de projecten in het kader van de uitvoering Visie Valkhofkwartier.

Vaststelling planexploitatie: vaststelling in VGP 1-1-2022; omzet circa € 4,9 mln; resultaat: € 0,- (neutraal).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2023

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 13.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 13.000 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2021 zijn voor Kelfkensbos, het gebied met het plein voor het Valkhofmuseum en omgeving, de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt. Op basis hiervan is voor de herinrichting van Kelfkensbos een voorlopig ontwerp en een kostenraming gemaakt. Een subsidieaanvraag aan de provincie is in 2021 afgewezen. Op basis van voorlopige projectgegevens (nader ontwerp eerste helft ’22 beschikbaar) en de beschikbare gemeentelijke middelen (investeringskredieten van in totaal circa € 4,9 mln) is dit project financieel haalbaar geworden. De voorbereidingen en communicatie voor de herinrichting van Kelfkensbos zijn in 2021 gestart. De voorbereidingen en communicatie voor de herinrichting van Kelfkensbos zijn in 2021 gestart. De verwachting is dat het werk eind 2022 aanbesteed kan worden. In 2023 zal dan de uitvoering starten.

Tot en met 2020 maakte Kelfkensbos onderdeel uit van de integrale gebiedsvisie Valkhofkwartier (pio G460041). In deze gebiedsvisie is vastgelegd dat als een onderdeel financieel haalbaar is, hiervoor een aparte planexploitatie wordt opgesteld. De planexploitatie G259 Kelfkensbos wordt in het VGP-proces vastgesteld.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plan-kosten, Overige en Rente en kostenstijging *		4.934.000	Gemeentelijke bijdragen (investeringskredieten)		4.900.000
			Overige opbrengsten		34.000
Totale kosten		**4.934.000**	**Totale opbrengsten**		**4.934.000**
Gerealiseerd tot datum		0	Gerealiseerd tot datum		0
Gerealiseerd in periode		0	Gerealiseerd in periode		0
Nog te realiseren		4.934.000	Nog te realiseren		4.934.000

** omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2021		nvt	
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Geen (nieuwe planexploitatie).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Risico's: Hogere uitvoeringskosten (aanbesteding moet nog, ondergrond w.o. dak parkeerkelder is nog onzeker).
Beheersmaatregelen: Nadere onderzoeken en zorgvuldige aanbesteding.

6. Beslispunten

Vaststellen planexploitatie G259 Kelkensbos (neutraal planresultaat)

7. Plangebied



G246 Stationsgebied algemeen

1. Kerninformatie

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

1) Project Station Nijmegen (G224, G226, G250)
2) Centrumkwartier (G208, G215, G217, G219, G225)
3) Westerkwartier (G228, G229, G235, G236, G237)
4) Algemeen (G246)

Het Stationsgebied met een totaal oppervlakte van circa 42 hectare 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 de kwaliteits- als schaalsprong 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 Stationsgebied Nijmegen getransformeerd tot een plek van hoge verblijfskwaliteit waar reizen, wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen.

In het stationsgebied zal in de periode 2021-2030 door publieke en private partijen circa € 800 miljoen worden geïnvesteerd. De gemeentelijke bijdrage en investeringen zoals verwoord in de planexploitatie kent een totale omzet van circa € 192 miljoen (exclusief stichtingskosten vastgoed) en sluit met een tekort van circa € 17,9 miljoen. Dit tekort wordt afgedekt met bestaande voorzieningen.

Verwachte oplevering project: 2030
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkeling derden	Totaal
Woningbouw		**628**	**626**	**1.254**
Sociaal/goedkope huur	st	303	177	480
Middeldure huur	st	142	211	353
Middeldure koop	st	61	0	61
Duur koop/vrije sector	st	122	238	360
Niet woningbouw		**14.999**	**9.308**	**24.307**
Kantoren	m2 bvo	3.847	1.173	5.020
Winkels/horeca	m2 bvo	3.152	2.487	5.639
Bijzondere bebouwing/overig	m2 bvo	8.000	5.648	13.648
Parkeren (gebouwde voorziening)	m2 bvo	919	341	1.260

Programma	
Woningen	1.254
Parkeren	1260 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Hezelpoort)
Niet woningbouw	14.999 BVO
Opp. plangebied	Circa 166.000 m2 (exclusief PHS)
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
Ontwikkelaar extern	Diverse partners

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het afgelopen jaar is volop gewerkt aan de bestaande planexploitaties en is door middel van PIO's de financiële haalbaarheid van nieuwe projecten onderzocht. Met de besluitvorming van november 2020 in het BO MIRT kon in 2021 de stap worden voorbereid om de tot dan toe afzonderlijke projecten onder te brengen in een integrale gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met I&W, BZK, Provincie, NS en Prorail. Het resultaat hiervan is verwoord in de planexploitatie Stationsgebied Nijmegen. In november 2021 heeft de raad de planexploitatie Stationsgebied unaniem vastgesteld.

In het afgelopen jaar heeft de projectorganisatie de volgende producten opgeleverd:

BO MIRT Centrumzijde
Alle betrokken partijen hebben uitwerking gegeven aan de afspraken en besluiten uit het BO MIRT van 2020 (investeringssom € 116 mln). Met de partners is in 2021 gewerkt aan het opstellen van de vraagspecificatie van de Centrumzijde voor de inzet BO MIRT gelden en het daarmee bepalen van de scope van de onderdelen stationsgebouw, stationsplein, fietsenstalling, busstation en (verdiepte) snelfietsroute.

Westentree station
Voor de Westentree is in 2021 een definitief ontwerp en kostenraming opgesteld voor de voorkeursvariant. Ook is het bestemmingsplan Westentree opgesteld.

Vastgoedprojecten
Binnen de vastgoedprojecten zijn in 2021 ook stappen gezet. Voor de locatie Metterswane is het bestemmingplan definitief geworden. Voor het project Hezelpoort is de tender Hezelpoort eind 2021 in procedure gebracht en zijn vier ontwikkelaars geselecteerd voor de dialoogfase. Voor de UWV locatie is het ambitiedocument in besluitvorming gebracht en is de voorbereiding voor de aangrenzende gemeentelijke kavel Fresiastraat voorbereid. Verder hebben in 2021 de onderhandeling met het Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop Belastingkantoor plaatsgevonden. Ook heeft afgelopen jaar een oriëntatie plaatsgevonden op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Vissers meubelen en de P&R locatie (Westerkwartier Noord).

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	grex raad nov	**VGP 2022**		**grex raad nov**	**VGP 2022**
Verwerving	13.959.000	13.959.000	Woningbouw	11.829.000	11.829.000
Bouw- en woonrijpmaken	135.926.000	135.682.000	Niet-woningbouw	3.822.000	3.822.000
Investeringsbijdrage gemeente	0	-32.047.000	Overige opbrengsten	153.129.000	121.082.000
Plankosten	34.668.000	34.643.000	Opbrengstenstijging	1.538.000	2.084.000
Overige	2.937.000	2.937.000			
Rente en kostenstijging	4.500.000	5.084.000			
Totaal geraamd	**191.990.000**	**160.258.000**	**Totaal geraamd**	**170.318.000**	**138.817.000**
Gerealiseerd tot 16-06-2021	13.428.000	13.428.000	Gerealiseerd tot 16-06-2021	7.675.000	7.675.000
Nog te realiseren	178.557.000	146.830.000	Nog te realiseren	172.563.000	153.092.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 2030	€ 21.440.000	Nadelig
VGP 2022 (in NCW) prijspeil 1 jan 2022	€ 17.940.000	Nadelig
nov. 2021 (in NCW) prijspeil 1 jan 2022	€ 18.133.000	Nadelig
Verschil in NCW	-€ 193.000	Voordelig

In de bovenstaande tabel wordt de planexploitatie in het VGP 2022 vergeleken met de door de raad vastgestelde planexploitatie in november 2021. Het onderdeel parameters (kosten- en opbrengstenstijging) is geactualiseerd.

Hierdoor is het resultaat licht verbeterd. Dit komt met name door een bijstelling van de parameters in 2021. Bij het in procedure brengen van de planexploitatie waren deze nog gebaseerd op inschattingen. Bij de actualisatie van het VGP hebben we meer inzicht over de werkelijke inflatiecijfers. Bij het opmaken van de jaarrekening worden de definitieve parameters bepaald.

Daarnaast is een boekhoudkundige aanpassing doorgevoerd na overleg met de accountant. De nog te realiseren gemeentelijke investeringskredieten worden niet meer onder de opbrengsten verantwoord maar aan bij de kostenkant.

Het tekort van de planexploitatie van € 17,9 mln. (netto contante waarde 1-1-2022) is volledig gedekt door reeds beschikbare middelen. De planexploitatie kent een looptijd van 10 jaar. Het totaal van de diverse deelgebieden kent een totale investeringsomvang van € 192 miljoen1.

De integrale planexploitatie is verdeeld in vier deelgebieden zoals ruimtelijk aangegeven in de plankaart bij punt 7 “plankaart”. Ieder deelgebied heeft weer zijn afzonderlijke deelexploitaties. In de volgende tabel staan de resultaten van de verschillende deelexploitaties. Het gaat om het saldo van alle kosten en opbrengsten binnen de deelexploitatie. De deelexploitatie “Stationsgebied Totaal Algemeen” kent een voordelig saldo omdat hier o.a. de nog binnen te halen subsidies als opbrengst zijn opgenomen. Deze zijn nu nog niet direct te koppelen aan een bepaald deelgebied. De verschillen tussen het huidige VGP en de vastgestelde planexploitatie in november 2021 komt door het bijstellen van de parameters.

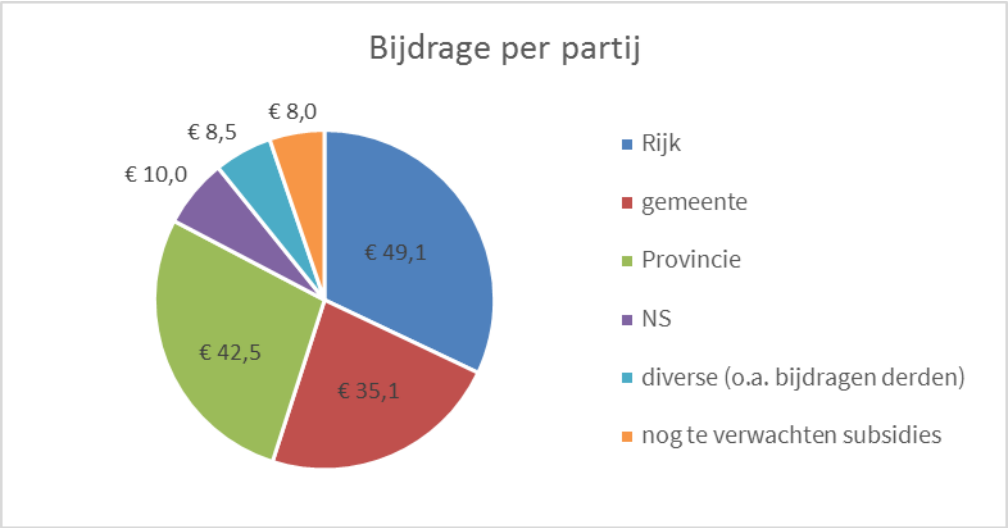
<u>Overige opbrengsten & gemeentelijke investeringsbijdrage</u>
Overige opbrengsten van in totaal € 121 mln. bestaat globaal uit subsidies (WBI), toegezegde BO-Mirt middelen, en nog te verwachte subsidies. Daarnaast staan aan de kostenkant de nog te realiseren gemeentelijke investeringbijdrage verantwoord van € 32 mln. In totaal gaat het om € 153 mln, de onderbouwing staat in onderstaande tabel:

Onderbouwing overige dekkingsmiddelen			
			= 6,5 mln + 3,5 mln dekking gemeente = 10 mln.
Woningbouwimpuls BZK 1e tranche	€	5.000.000	WBI
Steengoed Benutten Stationsgebied	€	1.500.000	
BO Mirt Provincie	€	35.000.000	
BO Mirt I&W	€	43.000.000	= 88 mln + 20,5 mln gemeente = 108 mln*
BO Mirt NS	€	10.000.000	
BOK entree westzijde I&W (fietsparkeren)	€	1.080.000	
BOK entree westzijde Provincie	€	6.000.000	
Gemeentelijke dekkingsmiddelen	€	35.064.000	
Nog te verwachte subsidies	€	8.022.000	
Diversen	€	8.463.000	
	€	153.129.000	

* Dit bedrag is exclusief 8 mln van BZK (volgt bij bijstelling planexploitatie G226 Entree Westzijde). Totaal is dit 116 mln BO Mirt

Verschillende partijen leveren een bijdrage. Als we de bijdrage per partij bekijken dan leveren het Rijk, de provincie en gemeente Nijmegen de grootste bijdrage. Bovenop de ingerekende bijdrage van de gemeente (€ 36,1 mln.) dekt de gemeente ook het tekort van de planexploitatie af door middel van een voorziening van in totaal € 17,9 mln. In de volgende figuur staat de verdeling per partij nader weergegeven

1 Exclusief de correctie van de gemeentelijke investeringsbijdrage



Opgenomen subsidieverwachting

We menen dat gelet op de status van het Stationsgebied als één van de preferente locaties op de NOVI agenda en de daarvoor beschikbare rijksmiddelen het realistisch is om voor de nog resterende woningbouw de subsidieverwachting te verhogen. Ook blijkt uit landelijke informatie dat in onze eerste aanvraag van de Woondeal BZK onze berekende onrendabele top per woning veel lager lag dan het landelijke gemiddelde. Om die reden ramen we nu een subsidieverwachting van € 17.000, per woning. Uitgaande van 366 nog te bouwen woningen (exclusief Politiebureau) komen we op een binnen te halen subsidie van € 6.222.000,-. Verder is er nog een subsidieverwachting op overige onderdelen zoals infra, klimaatadaptatie en duurzaamheid van € 1,8 mln. De totale subsidieverwachting komt hiermee op € 8.022.0000,-. In de risicoanalyse is geanticipeerd op het eventuele niet volledig binnenhalen van deze subsidies.

Gemeentelijke dekkingsmiddelen

In totaal zijn er circa € 35,1 mln. gemeentelijke dekkingsmiddelen ingerekend (zowel gerealiseerd als nog te realiseren) . Deze hebben betrekking op de reeds vastgestelde planexploitaties Westentree en Hezelpoort (waaronder ook voor de gebouwde parkeervoorziening). Daarnaast is in de stadsbegroting 2019-2022 al een bedrag van € 10,5 mln. voor de spoorzone oost. Dit vormt samen met de voorziening van 10 mln uit het raadsbesluit van september de gemeentelijke dekking van BO-Mirt (totaal € 20,5 mln.). In de volgende tabel staat de volledige onderbouwing van opgenomen gemeentelijke dekkingsmiddelen.

Gemeentelijke dekkingsmiddelen in planexploitatie			
Resterend bedrag krediet stationsplein	€	2.174.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	2.500.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	3.000.000	Zomernota 2017
Diverse bijdragen Hezelpoort	€	11.040.000	Gekoppeld aan parkeervoorziening
Spoorzone Oost	€	10.500.000	Stadsbegroting 2019 - 2022
fietsstraat Koninginnelaan - Krayenhofflaan	€	1.450.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
WBI (co-financiering aandeel gemeente)	€	3.500.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP)	€	900.000	Stadsbegroting 2022 - 2025
	€	35.064.000	

5. Risico(beheersing)

Onderdeel van de planexploitatie is de risicoanalyse. Hiervoor is, net als bij de planexploitatie Winkelsteeg, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep een Monte Carlo risico analyse opgesteld. Hierbij zijn zo reëel

mogelijk de financiële risico's in beeld gebracht en geprijsd. Vervolgens wordt door middel van de Monte Carlo systematiek op basis van 25.000 simulaties de bandbreedte van het projectresultaat bepaald. Op deze wijze is getracht het financiële beeld solide te houden ook voor de toekomst.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 40,4 mln. Dit betreft het risicoprofiel van de totale planexploitatie. In de Begroting 2022-2025 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 33 mln. (Inclusief de planexploitatie Hezelpoort). Toen werd er echter nog geen gebruik gemaakt van de Monte Carlo analyse.

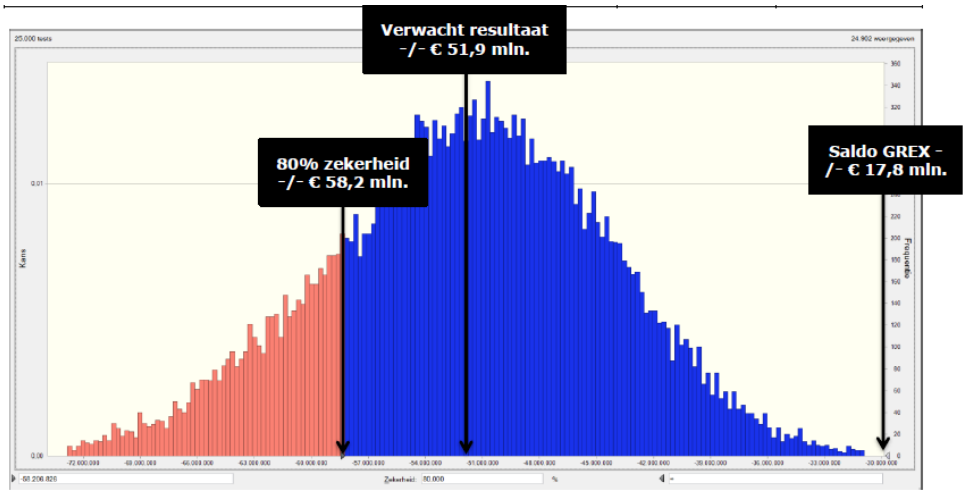
De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

1. Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT;
2. Vertraging project; het project wordt niet binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd;
3. Uitwerking ontwerp Westentree;
4. Uitwerking van diverse ontwikkellocaties. Denk aan onzekerheden over de ondergrond (sanering, archeologie) of uitwerking/grondopbrengsten (bijvoorbeeld Hezelpoort);
5. Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting die in de praktijk kan tegenvallen.

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. Ontwerp Westentree; doorvoeren kostenoptimalisatie, sluiten van realisatieovereenkomst met taakstellend budget;
4. Uitwerking ontwikkellocaties: vertaling onzekerheden in verhoging risicoprofiel, bij tegenvallende resultaten kijken naar optimalisatiemogelijkheden;
5. Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de planexploitatie 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.

In de onderstaande tabellen staat de verdeling van de 25.000 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 dekking, hierbij hoort een resultaat van € 58,2 mln. Met het vaststellen van deze planexploitatie is het tekort van € 17,8 miljoen gedekt (NCW prijspeil 1-1-2021). Er resteert daarmee een risicoreservering van € 40,4 mln.



Risicoprofiel: € 40,4 mln.

Van 50% naar 80%
€ 6,3 mln.

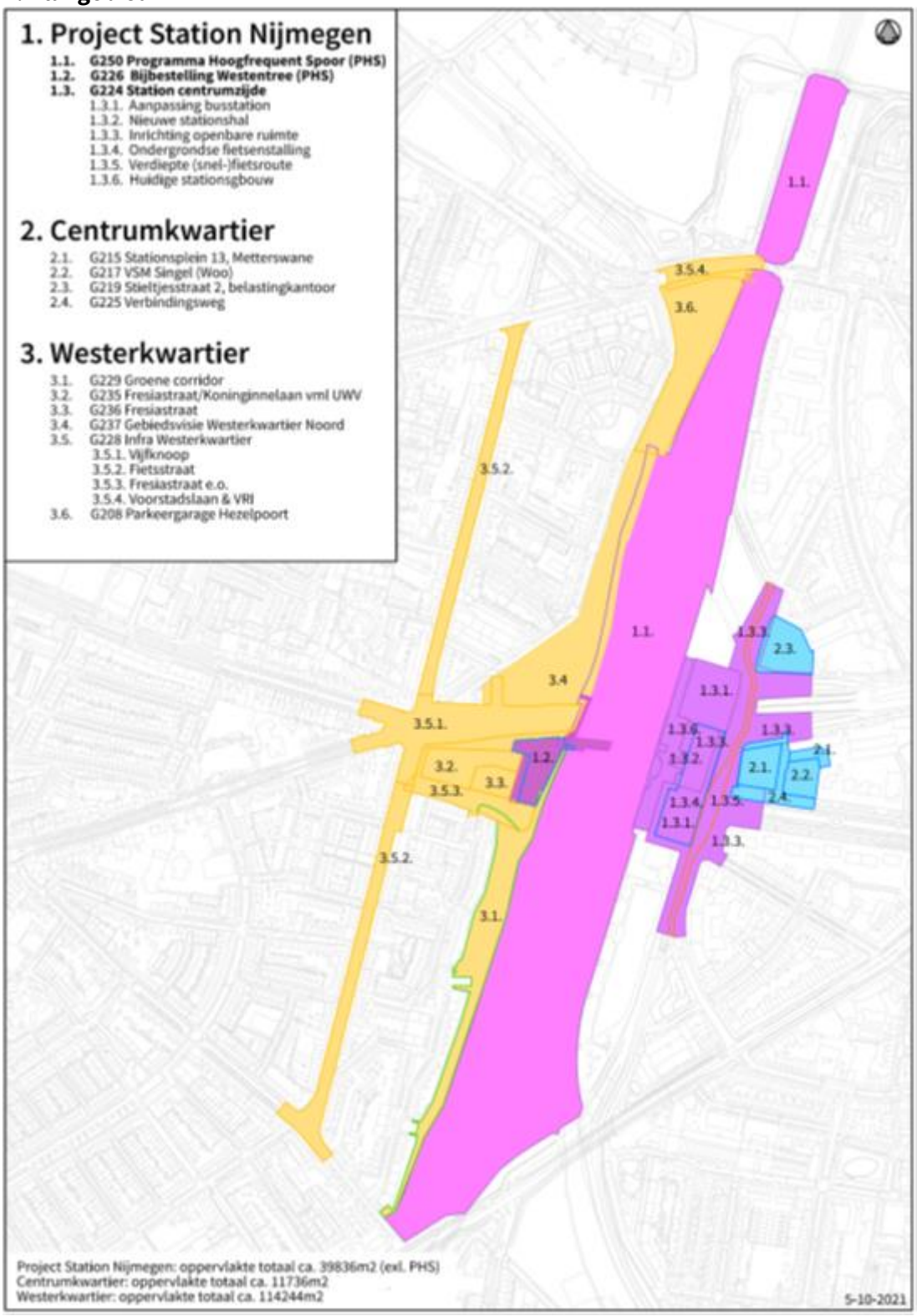
'scheve' risico's
€ 34,1 mln.

	TOTAAL
Samenvatting resultaten MC-analyse	MCA 6 oktober 2021 GREX 2021 *(NCW 2021)*
Plansaldo grondexploitatie	€ -17.800.000
Saldo verwachte tegenvallers & meevallers (scheve verdelingen)	*€ -34.100.000*
Plansaldo o.b.v. MC-analyse	€ -51.900.000
Regulier' risicoprofiel tot 80%	*€ -6.300.000*
80% van scenario's is saldo beter dan:	€ -58.200.000
Benodigde risicoreservering	€ -40.400.000

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Waalsprong Totaal

1. Kerninformatie

De Grondexploitatie Waalsprong omvat de ontwikkeling van de Waalsprong bestaand uit woningbouwgebieden, infrastructuur, bedrijventerrein, voorzieningen, water en natuur.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Zie ook alle deelexploitaties van de Waalsprong op de volgende pagina's
Ontwikkelaar: E. van Petersen

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2021	Prognose
Woningbouw	st	12.197	9.234	1.315	2.964
Bedrijven	m²	424.000	77.000	75.000	347.000
Kantoren	m²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m²	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m²	90.000	66.000	7.000	24.000

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen

In de Waalsprong is in 2021 grond voor 1.315 kavels uitgegeven. De bijbehorende omzet komt hiermee op € 63,4 mln. In de jaarschijf 2021 van de grondexploitatie Waalsprong 2021 was het aantal kavels geraamd op 1.355 met een omzet van € 76,2 mln. Het verschil zit met name in wat vertraging in de uitgifte van de Stelt en Vlek 50. Daarnaast zijn er meer woningen uitgegeven in Hof van Holland. 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 gaat van een uitbreidingsopgave meer naar een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt het dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen.

In 2021 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Hof van Holland en Woenderskamp (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2022 circa 1.140 kavels worden afgezet. Dat is dus vergelijkbaar met 2021. Na 2022 verwachten we te gaan zakken naar een niveau van 400 à 500 per jaar. Vanaf 2027 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

Het proces m.b.t. de ontwikkelrechten van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waal-sprong loopt naar tevredenheid. Tot nu toe zijn alle aangeboden locaties door de marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) geaccepteerd. Met de versnelling die de komende jaren plaatsvindt, zullen alle ontwikkelrechten worden afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC(Overbetuwse Aannemerscombinatie) zijn hierin meegenomen.

Gebieden in realisatie

De deelgebieden Groene Oever (Visveld Noord), Nijland en Stelt Noord zijn afgerond. Ook Laauwik is vrijwel volledig afgerond. In de laatste woningbouwlocatie in dit deelplan wordt de komende jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest. De woningbouw op deze locatie wordt daarom later gerealiseerd. Ook Vossenpels-Zuid is nagenoeg afgerond. In 2022 zullen de laatste werkzaamheden worden afgerond.

De Grote Boel is ook grotendeels voltooid. Hier zijn in 2021 drie kavels (voor particulier opdrachtgeverschap) uitgegeven. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels) en een locatie met een supermarkt en appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat .

In de Waaijer zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in Waaijenstein. De waterwoningen in de Lentse Plas worden momenteel gerealiseerd. Voor de waterwoningen in de Oosterhoutse Plas is een tender in voorbereiding. Dat geldt ook voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap.

Het bestemmingsplan voor Zuiderveld-West maakt realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. In de eerste fase (Zuiderveld-West) zijn inmiddels circa 190 woningen en een tandartsenpraktijk gerealiseerd. Talis heeft in samenwerking met een woongroep een ecologisch woningbouwplan ontwikkeld en gerealiseerd (46 wooneenheden in de sociale huur). Voor fase 2 (totaal circa 260 woningen) van Zuiderveld-West is voor ruim 200 woningen een bouwplan ontwikkeld door OBAC (Overbetuwse Aannemerscombinatie). Dat plan voorziet o.a. in een verplichte realisatie van circa 24 woningen in de categorie middeldure huur. Verder is in fase 2 bouwgrond verkocht aan Portaal voor de bouw van 42 sociale huurwoningen. Met uitzondering van de 42 sociale huurwoningen en 10 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn de resterende woningen in fase 2 inmiddels opgeleverd. In 2021 zijn we begonnen om de plannen voor fase 3 (circa 145 woningen) verder uit te werken.

Ook voor de Stelt-Zuid hebben we afspraken gemaakt met marktpartijen en Talis over 192 woningen (start bouw vanaf begin 2020). De 20 sociale huurwoningen van Talis zijn reeds in 2020 opgeleverd. De bouw van de overige 172 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Het overgrote deel daarvan is in 2021 opgeleverd. Daarnaast is eind 2020 ook gestart met de bouw gym- annex sportzaal. De oplevering daarvan vond plaats in 2021. De bouw van de school is begin 2021 gestart. Vermoedelijke oplevering is begin 2022. Verder is 2021 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de Stelt-Oost. De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar over de realisatie van dit deelplan, een en ander op basis van het in 2021 door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Stelt Oost.

Met het in ontwikkeling brengen van Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er zal hier een stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd. Er is bijvoorbeeld veel ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en bijzondere woonconcepten. In 2020 is de eerste tijdelijk supermarkt geopend, in het eerste kwartaal van 2021 zijn diverse complexen in aanbouw gegaan. In totaal bouwen we circa 2.000 woningen in het centrum deel van Hof van Holland.

In Woenderskamp is bijna alle grond afgenomen en zijn al meer dan de helft van de woningen bewoond. Er is hier een behoorlijke diversiteit aan woningen in een groen-stedelijk woonmilieu gerealiseerd.

De Dijkzone loopt door zowel de toekomstige buurt Hof van Holland als Woenderskamp. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Er is eind 2018 gestart met de marktconsultatie voor een tender voor de realisatie van ruim 500 woningen op de te realiseren klimaatdijk. Deze tender is eind 2020 afgerond, afgelopen jaar is de bebouwbare dijk aangelegd door de gemeente en is de grond geleverd aan de ontwikkelende partij.

De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden zijn gegund aan een aannemer en de oplevering wordt verwacht medio zomer 2022. De realisatie van het watersportcentrum is in de deelexploitatie Veur Lent opgenomen.

Gebieden in voorbereiding
In het deelplan Kouden Hoek (voorheen Broodkorf) is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (nu 103 woningen) gereed en is het gebied bouwrijp opgeleverd. In 2021 zijn alle woningen verkocht en er is inmiddels begonnen met de bouw. Voor het noordelijk deel wordt de uitwerking (circa 420 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de uitwerking, definitieve planvorming en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten plaatsvinden.

Voor Vossenpels Noord is afgelopen jaar gewerkt aan een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Deze zijn beide 22 december 2021 vastgesteld door de raad. Daarna worden de voorbereiding voor uitvoering van het bouwrijp maken in gang gezet en vindt een marktconsultatie plaats voor de woningbouwontwikkeling.

Voor het deelgebied Zuiderveld-Oost is intern de opdracht verstrekt voor het opstellen van een verkavelingsstudie als opmaat voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een concept ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in de eerste helft van 2022 ter visie worden gelegd en eind 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.
Het voormalig pompstation Vitens is verkocht t.b.v. een horecavoorziening. Voor de omgeving van het pompstation is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitgifte van 5 kavels voor woningbouw. De omgeving wordt als park/natuur bestemd en ingericht. Het Spiegelbos kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Alle kavels zijn in optie uitgegeven en de voormalige dienstwoning Vossenpelssestraat 14 wordt via makelaar verkocht..

Het college heeft de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. Deze werken we nu in overleg met regio en provincie uit in een bestemmingsplan. We verwachten deze in het eerste kwartaal 2022 in procedure te kunnen brengen. Nijmegen, provincie en Overbetuwe hebben de financiering voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 geregeld. In 2022 wordt het voorlopig ontwerp afgerond. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt vormt de uitspraak van de Raad van State over de doortrekking van de A15. Ook heeft de raad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld en zijn de uitvoeringswerkzaamheden al gestart. Er komt een zonnepanelenpark aan de oostzijde van Grift-Noord. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd.

De provincie en de gemeente Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de realisatie van een grote bouwmarkt op locatie Ressen. De koopovereenkomst hiervoor is getekend. Naast de bouwmarkt worden ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Na de positieve uitspraak Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk en zal rond april 2022 de start van de bouwmarkt plaatsvinden. Voor het tankstation en restaurant wordt in het eerste kwartaal 2022 een tender gestart. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met stakeholders is in 2021 de omgevingsdialoog gehouden voor uitgangspunten voor de aanleg van het park.

De zandwinning in de Waaijer nadert zijn einde. In 2021 is de zandwinning beëindigd en zal het hele gebied aan de gemeente worden opgeleverd. In 2017 is begonnen met de ontzanding van de Oosterhoutse Plas. Nu de plas nagenoeg gereed is starten we ook de tender voor waterwoningen in deze plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (Ontgrondingen) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2023.

Binnen de deelexploitatie Groot Infra Waalsprong wordt ook het project Dorpensingel gerealiseerd. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze overeenkomst 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 zuidelijk deel van de Vossenpelsestraat is inmiddels gerealiseerd. In het eerste kwartaal 2022 zullen de bestemmingsplannen voor de Dorpensingel en het Vossenhol in procedure worden gebracht.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties Veur Lent en Hoge Bongerd. Voor beide gebieden is een werktitel gekozen: het Stadseiland. In 2021 is hiervoor na het doorlopen van een zogenaamde wensen en bedenkingenprocedure een ambitiedocument vastgesteld. In die procedure heeft de raad het college opgeroepen een stadspeiling te organiseren en daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor een inrichting van Stadseiland. Daartoe is door het college een plan van aanpak opgesteld dat in september van 2021 door de raad is vastgesteld. De stadspeiling is eind 2021 opgestart. De uitkomst daarvan zal in 2022 bekend worden. Met deze tussenstap loopt het project vertraging op. Dit planproces zal uiteindelijk moeten uitmonden in een in 2022 door de raad vast te stellen voorkeursvariant. Deze variant zal de basis vormen een tender (partnerselectie).

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	305.953.000	307.092.000	Woningbouw	647.408.000	670.605.000
Bouw- en woonrijpmaken	426.513.000	453.010.000	Niet-woningbouw	116.459.000	123.286.000
Plankosten	230.403.000	237.429.000	Overige opbrengsten	414.257.000	414.520.000
Overige	20.953.000	20.953.000	Opbrengstenstijging	6.550.000	20.179.000
Rente en kostenstijging	214.230.000	219.477.000			
Totale kosten	**1.198.052.000**	**1.237.961.000**	**Totaal geraamd**	**1.184.674.000**	**1.228.590.000**
Gerealiseerd tot datum	1.024.137.000	1.046.431.000	Gerealiseerd tot datum	777.981.000	827.677.000
Gerealiseerd in periode	15.098.000	22.294.000	Gerealiseerd in periode	47.141.000	49.696.000
Nog te realiseren	173.916.000	191.530.000	Nog te realiseren	406.690.000	400.906.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 9.359.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 7.380.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 10.342.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 2.962.000,- Voordelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters voor langlopende exploitaties van toepassing zoals door de raad vastgesteld in de Zomernota 2021.

Voor dit project wordt een bedrag van € 7,4 mln als voorziening vastgesteld. Dit is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum. Dit tekort is gelijk aan de optelling van de tekorten van alle deelexploitaties van de Waalsprong die in dit VGP verklaard worden. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW uit de VGP 2020 naar 01-01-2021 (-€ 10,3 mln wordt dan -€ 10,5 mln) is er een verbetering van het resultaat van € 3,2 mln (verschil tussen een verlies van € 7,4 mln en € 10,5 mln).

Toelichting verschillen

Hieronder de belangrijkste verschillen die ook hun doorwerking hebben in de resultaten in de deelgebieden. Bij de “toelichting verschillen” in de verschillende deelgebieden maken we melding van deze hoofdeffecten, daarnaast worden specifieke effecten die spelen in de verschillende deelgebieden toegelicht voor zover van toepassing/relevantie.

- *Parameters Stadsbegroting 2022-2025*
  De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks vastgesteld in de Stadsbegroting (in dit geval de Stadsbegroting 2022-2025). De rentevoet blijft net als vorig jaar op 0% staan. De opbrengstenparameter voor 2022 verhoogd van 0% naar 3%. Na 2023 daalt deze weer naar 2%. Dit heeft een forse negatieve invloed op het resultaat. De kostenparameter voor 2022 is verlaagd van 2% naar 3%. In de jaren daarna staat deze weer op 2%. 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 1-1-2021 naar 1-1-2022) en de betaalde rente over 2021 (incl. correctie over 2020) een effect gehad. Bij de grondexploitatie van de VGP 2021 behorende parameters hebben per saldo een voordeel op van € 8,4 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 2021 met 3,5%. Verder is 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 De Grift. Verder is de activering van de rioleringskosten naar beneden bijgesteld. Dit in verband met de BBV-regels. Ook de plankosten zijn in alle deelplannen geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast zijn de verwervingen in de Grift opnieuw getaxeerd. Op totaalniveau leiden deze wijzigingen tot een toename in de kosten en dus een nadeel van € 34,7 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 zijn ook een aantal woningbouwprogramma's geactualiseerd. Met name bij Woenderskamp zijn er woningen toegevoegd bij de uitwerking van de plannen. Per saldo levert dit een voordeel op t.o.v. de vorige VGP van circa € 23,2 mln.
  Voor Niet-woningbouw zijn de prijzen voor zover van toepassing geïndexeerd met de opbrengstenparameters van 2021. 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 € 6,8 mln.
  Ten slotte is er meer budget opgenomen voor afroming van de koopcontracten in Hof van Holland en de Stelt. Deze zijn geraamd op de post Overige opbrengsten. Daarnaast hebben zich in diverse deelplannen kleinere wijzigingen voorgedaan. Per saldo levert dit een voordeel op van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningbouw			
Aantal (waarvan sociaal)	1.355 (100)	1.315 (263)	1.140 (387)
Niet-woningbouw (m²)			
Bedrijven	84.264	74.794	9.000
Kantoren	0	0	0
Winkels/Horeca	0	0	0
Bijzondere voorzieningen	13.113	7.111	11.366

5. Risico(beheersing)

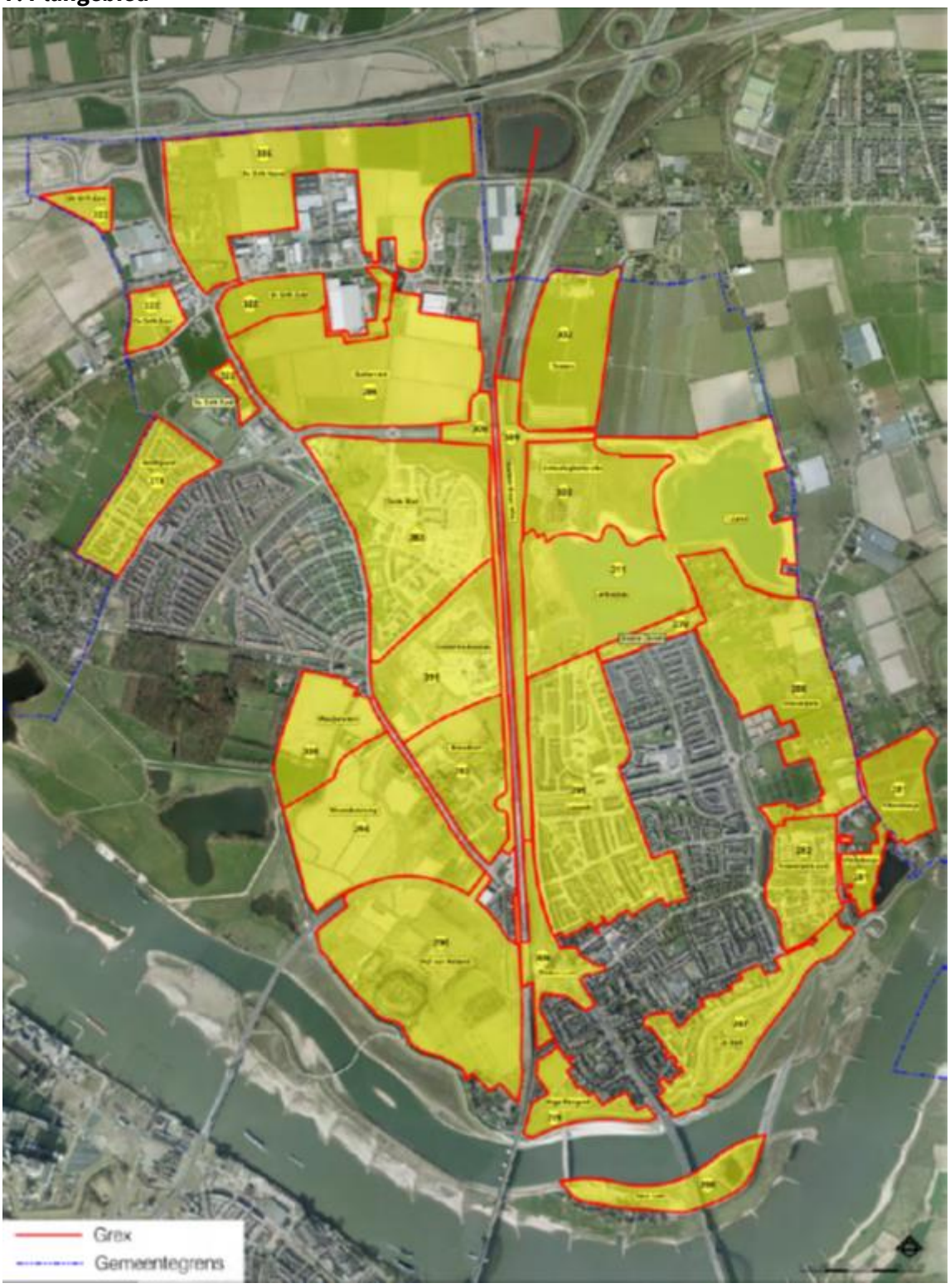
In de bijlage "Risico's programma Grondbeleid" bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Belangrijkste risico's zijn:

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

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G280 Vlek 25 Vossenpels noord

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw (ca. 590 woningen) in het gebied Vossenpels Noord.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	587 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	N.v.t
Openbare ruimte	149.391 m2
Opp. plangebied	278.946 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Op basis van het ambitiedocument zijn in 2021 het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt. Deze plannen worden einde 2021 in procedure gebracht.
Er is een waterhuishoudingsplan opgesteld en er zijn diverse technische voorbereidingen gedaan en onderzoeken verricht.
In het kader van het bestemmingsplan zijn dit jaar diverse gesprekken gevoerd met bewoners in het gebied. Dit om, mede vanwege de te stellen eisen vanuit het bestemmingsplan, dit plan zo goed als mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.
Afgelopen jaar zijn de gesprekken en onderhandelingen over een aantal te verwerven percelen afgerond.
In 2021 is verder gewerkt aan de verdere uitwerking van de verkaveling en het opstellen van de ontwikkelingsstrategie.
Na vaststelling van het bestemmingsplan kan e.e.a. verder concreet worden opgepakt.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	18.092.000	18.001.000	Woningbouw	52.265.000	54.550.000
Bouw- en woonrijpmaken	17.777.000	22.547.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	4.167.000	3.691.000	Overige opbrengsten	5.271.000	5.285.000
Overige	-97.000	-97.000	Opbrengstenstijging	791.000	4.423.000
Rente- en kostenstijging	11.121.000	11.765.000			
Totale kosten	**51.060.000**	**55.937.000**	**Totale opbrengsten**	**58.327.000**	**64.258.000**
Gerealiseerd tot datum	27.188.000	30.743.000	Gerealiseerd tot datum	3.499.000	3.523.000
Gerealiseerd in periode	1.026.000	3.555.000	Gerealiseerd in periode	-11.000	24.000
Nog te realiseren	23.872.000	25.193.000	Nog te realiseren	54.829.000	60.735.000

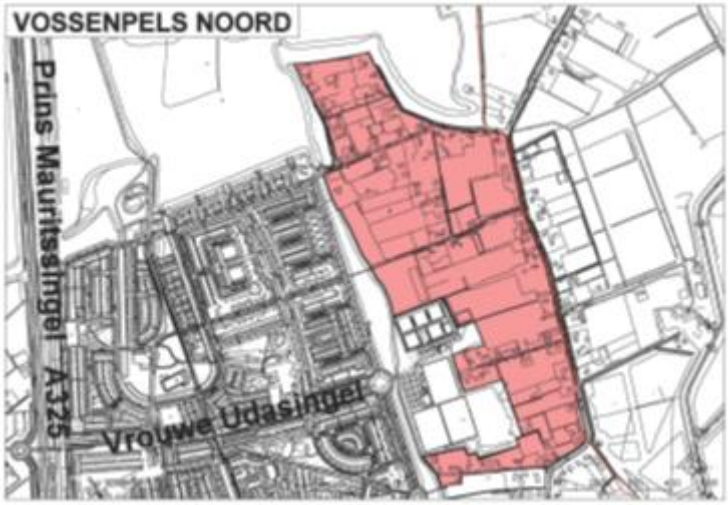
Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ -8.323.000,-	Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ -6.562.000,-	Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ -5.619.000,-	Voordelig
Verschil in NCW	€ - 943.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
De kosten bouw- en woonrijp maken zijn met ca. € 4,8 miljoen verhoogd als gevolg van de weggevallen van de activering en de indexering van de kosten naar prijspeil 2022. De plankosten zijn op basis van de bestedingen 2021 (incl. verwachting voor Q4) voor de komende jaren verder ingeschat. Deze huidige inschatting leidt tot een aanpassing met ca. € 0,5 miljoen.
De post rente en kostenstijging is met bijna € 0,6 miljoen verhoogd, voornamelijk als gevolg van de gestegen kostenindex.
De opbrengsten woningbouw neemt met ca. € 2,3 miljoen toe door de toepassing van de nieuwe prijsadvisering voor 2022.
De opbrengstenstijging neemt als gevolg van de aangepaste index met meer dan € 3,6 miljoen aanzienlijk toe.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Er worden t/m 2022 geen uitgiftes in Vossenpels-Noord voorzien.

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied


G281 Vossenpelsestraat 16 eo (Vitens)

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw, horeca en natuur op het voormalige Vitens-eigendom aan de Vossenpelsestraat.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	5 vrije kavels en 1 bestaande woning
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	Horeca in voormalig pompstation
Openbare ruimte	2,5 ha
Opp. plangebied	Circa 13 ha (incl. 10 ha Spiegelbos)
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de omgeving van het pompstation is een bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is in 2019 door de raad vastgesteld. Aan de hand van dit plan hebben we de verkoop gestart van 4 kavels en de bestaande dienstwoning naast het voormalig pompstation. Daarnaast was 1 kavel achter Vossenpelssestraat 4 reeds in de verkoop. De woonfunctie voor deze kavel was al planologisch geregeld. Alle kavels zijn in optie uitgegeven. Ook de dienstwoning Vossenpelsestraat 14 is in oktober dit jaar via een makelaar in verkoop gegaan. De omgeving wordt als park / natuur bestemd en ingericht. Met dit inrichtingsplan is in 2020 een start gemaakt en wordt nog met bewoners besproken. Het Spiegelbos is recent als natuur bestemd en kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Het Spiegelbos is eigendom van Nijmegen maar ligt op grondgebied van Lingewaard. We kijken of de projectorganisatie Park Lingezegen hier nog een rol in beheer kan vervullen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	1.139.000	1.166.000	Woningbouw	2.021.000	2.231.000
Bouw- en woonrijpmaken	584.000	661.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	285.000	388.000	Overige opbrengsten	916.000	1.165.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	0	46.000
Rente en kostenstijging	3.000	48.000			
Totale kosten	**2.011.000**	**2.213.000**	**Totaal geraamd**	**2.937.000**	**3.442.000**
Gerealiseerd tot datum	1.730.000	1.856.000	Gerealiseerd tot datum	316.000	320.000
Gerealiseerd in periode	123.000	126.000	Gerealiseerd in periode	-4.000	4.000
Nog te realiseren	281.000	356.000	Nog te realiseren	2.621.000	3.122.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.229.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 969.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 716.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 253.000,- Voordelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken valtiets hoger uit vanwege indexering en hogere milieukosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.

De Plankosten zijn € 0,1 mln. hoger door met name indexering van de resterende raming.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,2 mln.
Daarnaast is de vraagprijs van de bestaande woning geactualiseerd. Dit levert een voordeel op de Overige opbrengsten op van € 0,2 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft op dit deelplan echter nagenoeg geen effect.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft op dit deelplan echter nagenoeg geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	5	0	5

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied




Vitens Terrein
Schets nieuwe situatie



G282 Vlek 28 Vossenpels zuid

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw in Vossenpels Zuid. Deze deelexploitatie bevat het Plant-je-Vlagconcept.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	237 stuks, allemaal gerealiseerd
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	5,7 ha
Opp. plangebied	13,1 ha bruto
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De laatste woningen in Vossenpels Zuid zijn opgeleverd en ook wordt de laatste hand gelegd aan de afronding van de werkzaamheden in de openbare ruimte. Daarmee is de ontwikkeling van Vossenpels Zuid afgerond.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	13.324.000	13.324.000	Woningbouw	17.518.000	17.528.000
Bouw- en woonrijp maken	4.198.000	4.210.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	2.643.000	2.656.000	Overige opbrengsten	2.220.000	2.210.000
Overige	-90.000	-90.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	7.954.000	7.991.000			
Totale kosten	**28.029.000**	**28.091.000**	**Totaal geraamd**	**19.738.000**	**19.738.000**
Gerealiseerd tot datum	26.707.000	26.988.000	Gerealiseerd tot datum	19.737.000	19.737.000
Gerealiseerd in periode	275.000	281.000	Gerealiseerd in periode	509.000	0
Nog te realiseren	1.322.000	1.105.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.355.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 6.588.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 6.409.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 179.000,- Nadelig

Toelichting verschillen

Door een iets langere doorlooptijd i.v.m. de overdracht naar beheer zijn wat extra tijdelijk beheer- en plankosten gemaakt. Het verschil in rente en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter van 1,5% naar 3,0% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Dit is al bij de Jaarrekening 2020 gemeld.
Per saldo leidt dit alles tot een negatieve verandering van de NCW van ca. € 179.000

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

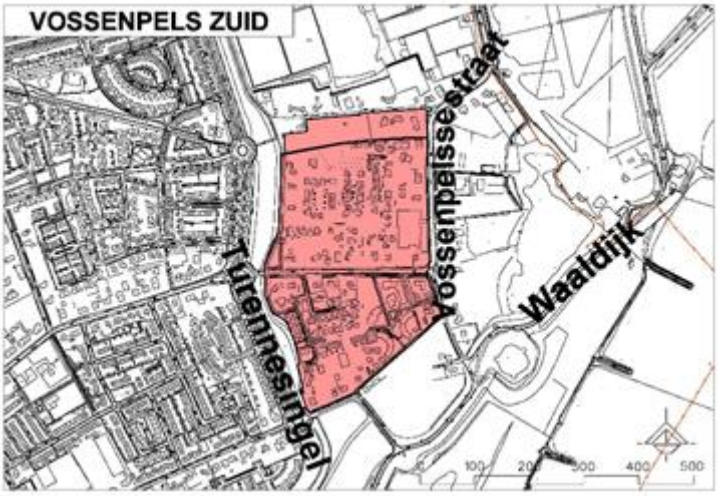
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G283 Vlek 32 Grote Boel

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 900 woningen, winkels, horeca en een brede school aan de noordwestzijde in de Waalsprong. Dit deelplan maakt deel uit van het gebied Groot Oosterhout.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 900
Parkeren	Maaiveld
Bedrijvigheid	Brede school, 3.000 m² winkels, 150 m² horeca, zoutloods en wegsleepdienst
Openbare ruimte	Ca. 20 ha.
Opp. plangebied	Ca. 42 ha.
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	divers

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plangebied Grote Boel, inclusief park Grote Boel, is nagenoeg geheel voltooid. Er zijn nog twee deelgebieden die ontwikkeld c.q. bebouwd moeten worden:
1. Ten zuidoosten van de schoollocatie bevindt zich nog een bouwveld. Het betreft hier een archeologisch grafveld. Met inachtneming van de archeologische voorwaarden is voor dit deelgebied een plan uitgewerkt dat voorziet in 11 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Medio 2022 zal dit deelgebied bouwrijp worden opgeleverd. Tevoren wordt gestart met de verkoopprocedure van deze 11 kavels.
2. Direct ten zuiden van de Keizer Hendrik VI-singel is ruimte gereserveerd voor woningbouw, ca. 45 appartementen, in combinatie met een buurtwinkelvoorziening. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Hof van Holland staat realisatie van een buurtwinkelvoorziening i.c.m. gestapelde woningbouw voorlopig gepland in de laatste ontwikkelingsjaren van de Waalsprong.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	11.252.000	11.252.000	Woningbouw	52.989.000	53.127.000
Bouw- en woonrijp maken	22.610.000	23.211.000	Niet-woningbouw	6.001.000	6.280.000
Plankosten	4.802.000	4.991.000	Overige opbrengsten	7.129.000	7.126.000
Overige kosten	14.000	14.000	Opbrengstenstijging	289.000	515.000
Rente en kostenstijging	7.724.000	7.776.000			
Totale kosten	**46.402.000**	**47.244.000**	**Totale opbrengsten**	**66.408.000**	**67.048.000**
Gerealiseerd tot datum	45.159.000	45.496.000	Gerealiseerd tot datum	58.840.000	59.571.000
Gerealiseerd in periode	678.000	337.000	Gerealiseerd in periode	911.000	731.000
Nog te realiseren	1.244.000	1.748.000	Nog te realiseren	7.569.000	7.478.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 19.805.000 voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 15.616.000 voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 15.466.000 voordelig
Verschil in NCW	€ 150.000 voordelig

Toelichting verschillen

Voor de Plankosten is de raming voor de (zowel interne als externe) kosten geactualiseerd. De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast zijn de te activeren rioolkosten naar beneden bijgesteld. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,8 mln. Hier tegenover staat een verbetering van de opbrengsten in de post Woningbouw en Niet-Woningbouw van ca. 0,4 mln. o.b.v. het nieuwe grondprijzenadvies voor de nog uit te geven plandelen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit nagenoeg geen effect.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.
Dit alles leidt uiteindelijk tot een positieve verandering van de NCW van ca. € 150.000.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningbouw	15	3	0
Niet Woningbouw			

5. Risico(beheersing)

In de bijlage "Risico's programma Grondbeleid" bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de specifieke risico's in dit plangebied:

De realisatie van supermarkt is aan het einde van de looptijd gepland. Te zijner tijd zal duidelijk moeten worden of realisatie van een supermarkt haalbaar is.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G285 Vlek 32 Zuiderveld

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 850 woningen en een brede school aan de noordwestzijde in de Waalsprong. Dit deelplan maakt deel uit van het gebied Groot Oosterhout.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 850 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	6.000 m² brede school
Openbare ruimte	Circa 25 ha
Opp. plangebied	Circa 41 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het westelijk gedeelte van dit gebied (Zuiderveld-West) heeft een vigerend bestemmingsplan dat circa 600 woningen mogelijk maakt en is verdeeld in 3 fases. Herijking van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot een opzet met een onderscheidend woonmilieu. De opzet is globaal maar er wordt nadrukkelijker gekeken in de richting van eigentijdse architectuur. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen, waarbij in iedere fase de verschillende woningtypes en -categorieën zijn vertegenwoordigd om zo de woningbehoefte goed in te kunnen vullen. De eerste fase (ca. 190 woningen) is in 2021 geheel voltooid. De laatste twee kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn in 2021 verkocht.
Voor de tweede fase (ca. 250 projectmatige bouwkavels en 10 kavels voor particuliere ontwikkeling) geldt voor de projectmatige bouwkavels dat deze grotendeels al in 2021 zijn gerealiseerd. Met de bouw van het laatste bouwveld in deze tweede fase (42 sociale huurwoningen van Portaal) is in het begin van het 4e kwartaal 2021 gestart met de bouw. Oplevering geschiedt vermoedelijk kort na het zomerreces 2022. Halverwege 2020 is gestart met de verkoop van de 10 vrije kavels voor particuliere woningbouw. Deze zijn verkocht dan wel in optie uitgegeven. De marktvraag naar vrije kavels is nog steeds hoog. De derde fase omvat ca. 130 woningen, waarvan 10 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap en ca. 120 woningen voor projectmatige bouw. Voor de eerste cluster (ca. 70 woningen) vinden al onderhandelingen plaats met twee opstalontwikkelaars. In 2022 zal de tweede cluster (ca. 50 woningen) op de markt worden gebracht. Voor het oostelijk deel (Zuiderveld-oost) zijn in 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor ca. 250 woningen en een basisschool. Deze verkenningen vormen de basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan dat in 2022 aan de Raad ter vaststelling zal worden aangeboden. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsterrein dat mogelijkerwijs een risico kan vormen voor planontwikkeling Zuiderveld Oost als gevolg van een hinderzone. Met de eigenaar zijn in 2021 onderhandelingen opgestart. Mede op verzoek van de betreffende eigenaar wordt verkend of hij zijn bedrijfsterrein (ca. 1 ha) wil/kan transformeren naar een woonbestemming of dat de gemeente zijn terrein aankoopt.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	25.709.000	25.709.000	Woningbouw	60.627.000	62.627.000
Bouw- en woonrijpmaken	17.979.000	20.736.000	Niet-woningbouw	898.000	919.000
Plankosten	5.239.000	5.257.000	Overige opbrengsten	3.861.000	3.961.000
Overige	-14.000	-14.000	Opbrengstenstijging	220.000	2.407.000
Rente en kostenstijging	15.391.000	16.207.000			
Totale kosten	**64.304.000**	**67.895.000**	**Totaal geraamd**	**65.606.000**	**69.914.000**
Gerealiseerd tot datum	55.066.000	56.221.000	Gerealiseerd tot datum	28.015.000	30.629.000
Gerealiseerd in periode	800.000	1.155.000	Gerealiseerd in periode	15.996.000	2.614.000
Nog te realiseren	9.238.000	11.674.000	Nog te realiseren	37.591.000	39.285.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.019.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 1.592.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 1.006.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 586.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd. Er is een budget voor speelvoorzieningen toegevoegd. Daarnaast zijn de te activeren rioolkosten naar beneden bijgesteld. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 2,8 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Tezamen met een aangepast programma levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 2,0 mln.
De Overige opbrengsten zijn marginaal aangepast en geïndexeerd. Dit levert een voordeel op van € 0,1 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,8 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 2,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

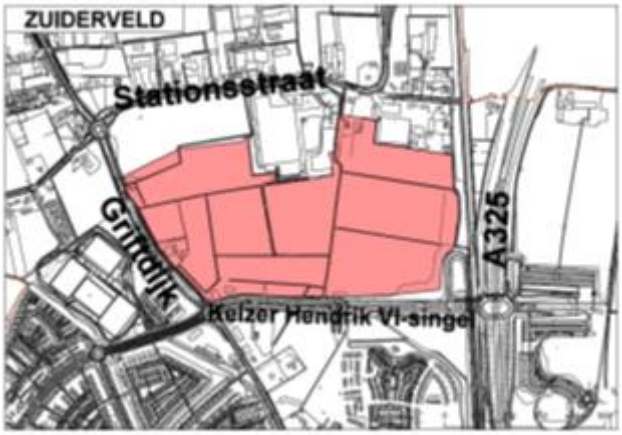
	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	8	11	71
Brede school (m² kavel)	0	0	0

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de belangrijkste risico’s in dit plangebied.

1. In Zuiderveld bestaat het risico dat het gebied niet volledig kan worden ontwikkeld volgens de plannen vanwege diverse belemmeringen waaronder archeologie en hindercirkel. Wellicht kunnen er daarom minder woningen worden gerealiseerd, waardoor er minder opbrengsten worden gegenereerd.
2. Het risico bestaat dat de brede school in Zuiderveld vanwege het aanwezige wettelijk beschermd archeologisch veld niet op de geplande wijze gerealiseerd kan worden. Of de school kan alleen op basis van een bijzondere - kostenverhogende - wijze op het archeologisch veld gebouwd worden (meer kosten), of de school moet gerealiseerd worden op een andere plek in Zuiderveld Oost wat ten koste gaat van woningbouw (minder opbrengsten)

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied





G287 Vlek 33 de Stelt

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 480 woningen en een school aan de zuidoostzijde in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 480
Parkeren	Maaiveld (langs dijkzone gebouwd parkeren)
Bedrijvigheid	Circa 6.000 m^2 voor brede school
Openbare ruimte	Circa 12 ha
Opp. plangebied	Circa 21 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plangebied De Stelt is in drie afzonderlijke deelgebieden te kenschetsen: Stelt-Noord, Stelt-Zuid en Stelt-Oost. De planontwikkeling in de Stelt-Noord omvat in totaal 186 woningen, waarvan 5 kavels t.b.v. particuliere bouw en de overige voor projectmatige bouw. Deze fase is inmiddels in 2019 afgerond inclusief de aanleg van de Turennesingel tussen de Parmasingel en de Steltsestraat.
Stelt Zuid voorziet in de realisatie van ca. 262 woningen, een basisschool (inclusief kinderdagverblijf) en een gym-/sportzaal. De bouw is in 2021 vergevorderd. Een flink aantal woningen is dat jaar opgeleverd. De laatste opleveringen zullen plaatsvinden in 2022, waarna het gebied woonrijp kan worden ingericht.
In 2021 heeft de tender plaatsgevonden voor woningbouw van het laatste deel (ca. 70 appartementen) op de locatie ‘het plateau’ aan de westkant van Stelt-Zuid. Planontwikkeling geschiedt vanaf begin 2022 en afhankelijk van de vorderingen daarvan zal de bouw van dit deelproject medio 2^{e} kwartaal 2023 kunnen plaatsvinden.
De gymzaal De Stelt is in 2021 opgeleverd. De basisschool De Verbinding, thans nog in noodlokalen in Laauwik gehuisvest, zal in het begin van 2022 in gebruik worden genomen.
Het zuidoostelijk deel van het plangebied (Stelt-Oost) wordt als afzonderlijk plan ontwikkeld. Ook hier moet rekening worden gehouden met de noodzaak om de dijk te versterken c.q. ruimte te reserveren voor toekomstige dijkversterkingen, etc. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen zoals opstellen bodemsaneringsplan, Niet Gesprongen Explosieven-onderzoek, zettingsonderzoeken etc. Het betreft hier een complexe materie vanwege het feit dat hier gebouwd wordt op een voormalige vuilstortplaats. Om bouwen in dit deelgebied mogelijk te maken zijn inmiddels in 2021 een bodemsaneringsplan, een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door respectievelijk het college en de raad. De complexiteit van de hierboven genoemde activiteiten hebben echter wel geleid tot discontinuïteit in de voortgang van de planontwikkeling. De direct omwonenden van dit plandeel zijn en worden periodiek meegenomen in de voortgang van dit planproces.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	9.305.000	9.305.000	Woningbouw	35.338.000	39.253.000
Bouw- en woonrijpmaken	11.458.000	12.069.000	Niet-woningbouw	1.034.000	1.038.000
Plankosten	5.772.000	6.052.000	Overige opbrengsten	7.376.000	9.073.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	14.000	461.000
Rente en kostenstijging	15.490.000	15.343.000			
Totale kosten	**42.025.000**	**42.769.000**	**Totaal geraamd**	**43.762.000**	**49.825.000**
Gerealiseerd tot datum	36.375.000	36.914.000	Gerealiseerd tot datum	28.454.000	29.375.000
Gerealiseerd in periode	-183.000	539.000	Gerealiseerd in periode	13.680.000	921.000
Nog te realiseren	5.650.000	5.855.000	Nog te realiseren	15.307.000	20.451.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 7.057.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 5.565.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 1.342.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 4.223.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast zijn de te activeren rioolkosten naar beneden bijgesteld. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,6 mln.
Ook de raming voor de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,3 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Ook is de tender voor de appartementen op het plateau hoger uitgevallen. Tezamen met een iets aangepast programma levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 3,9 mln.
De post Overige opbrengsten laat € 1,7 mln. aan meeropbrengsten zien. Dit komt grotendeels door het opnemen van meeropbrengsten als gevolg van de afroomclausule die is opgenomen in de verkoopcontracten voor de Stelt-Zuid.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	70	0	70

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de belangrijkste specifieke risico’s in dit plangebied:

1 In het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is sprake van belemmeringen op het gebied van zowel bodemsanering (voormalige vuilstort) als NGE. De exacte extra kosten om woningbouw mogelijk te maken zijn nog onvoldoende in beeld.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied





G289 Vlek 34 Hoge Bongerd

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 235 woningen met horeca aan de zuidkant van de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 235
Parkeren	Maaiveld, langs dijkzone gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 4 ha
Opp. plangebied	Ca. 8 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De dijkverlegging heeft er voor gezorgd dat er nieuwe aantrekkelijke woonlocaties, recreatie- en sportmogelijkheden kunnen ontstaan aan het water. Met deze ontwikkeling kan nu ook dit bijzondere deel van de Waalsprong, de gebieden Veur Lent en Hoge Bongerd (tezamen Stadseiland geheten) , opgepakt worden. De specifieke opgave, bijzondere ligging, het unieke karakter en de verwachtingen van de stad in het algemeen en de bewoners in het bijzonder vraagt om een andere, flexibele, maar vooral meer gezamenlijke aanpak dan de overige deelgebieden in de Waalsprong. Belangrijk is hierbij dat optimaal de ruimte wordt gegeven aan creativiteit van de markt en dat een door de omgeving en de stad gedragen plan wordt gemaakt. De sterke relatie tussen Hoge Bongerd en Veur Lent maakt dat deze twee locaties integraal zullen worden ontwikkeld.
Het oorspronkelijk planproces voorzag in een partnerselectie op basis van een ambitiedocument. Na selectie zou deze partner middels een intensief en interactief planproces met de omgeving de plannen voor Stadseiland verder gaan ontwikkelen.
Deze koers hebben we in het voorjaar van 2021 moeten verlaten. Naar het oordeel van de raad, insprekers en omgeving/media zou er te weinig ruimte te zijn geweest voor participatie c.q. inspraak aan de voorkant van het planproces. Naar het oordeel van een aantal fracties zouden er zelfs helemaal geen woningen gebouwd moeten worden op Veur Lent. Uiteindelijk heeft dit alles geresulteerd in de wens van de raad een Stadspeiling te organiseren en daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor een inrichting van Stadseiland. Het college heeft daartoe een Plan van Aanpak Stadspeiling aan de gemeenteraad voorgelegd dat uiteindelijk ook op 22 september 2021 door de raad is vastgesteld. Conform dit PvA worden vier verschillende varianten uitgewerkt en zullen aan de raad worden aangeboden als varianten voor de Stadspeiling. De vier varianten zullen niet alleen getekend worden, maar ook doorgerekend worden. Tussen het college en de Raad is overeenstemming bereikt dat, indien inhoudelijke argumenten daartoe aanleiding geven, de oplossing voor de financiële gevolgen gevonden kunnen worden langs de route van de Grex Waalsprong of VGP of Stadsbegroting of Saldireserve. Dit planproces zal uiteindelijk moeten uitmonden in een door de raad vastgestelde voorkeursvariant. Deze variant zal de basis vormen voor een tender (partnerselectie).

In alle vier uit te werken varianten voorziet het programma voor Hoge Bongerd in een groen-stedelijk woonmilieu (ca. 30 w/ha). In aantallen omgerekend gaat het om ca. 235 woningen. De beoogde (plan)ontwikkeling van dit deelgebied is gepland in 2026-2028. Voor Veur Lent is dit gepland in 2024-2025.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	6.178.000	6.178.000	Woningbouw	12.667.000	13.788.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.513.000	4.538.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	1.774.000	1.963.000	Overige opbrengsten	803.000	649.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	549.000	1.946.000
Rente en kostenstijging	6.040.000	6.095.000			
Totale kosten	**18.505.000**	**18.774.000**	**Totaal geraamd**	**14.019.000**	**16.383.000**
Gerealiseerd tot datum	7.805.000	7.517.000	Gerealiseerd tot datum	6.000	6.000
Gerealiseerd in periode	313.000	-288.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	10.701.000	11.257.000	Nog te realiseren	14.012.000	16.376.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.392.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 1.886.000.- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 3.469.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 1.583.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De raming van de Plankosten is geactualiseerd door met name de kosten voor de stadspeiling toe te voegen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,2 mln.
De opbrengsten Woningbouw zijn gestegen. Dit komt doordat de grondprijzen aangepast zijn aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 1,1 mln.
De post Overige opbrengsten is gedaald met € 0,2 mln. Dit komt doordat de bijdrage van het Waterschap op nu opgenomen is onder bouwrijp maken.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 1,4 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

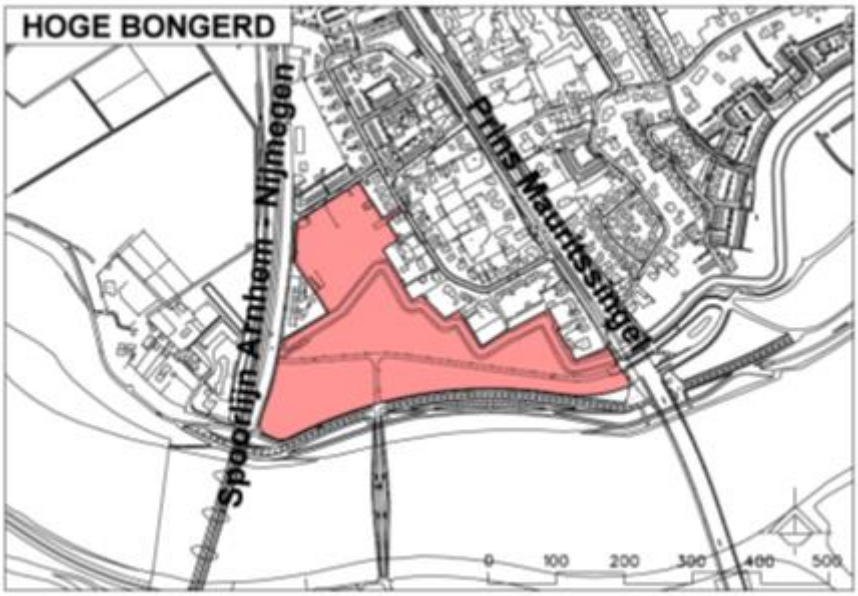
	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	0	0	0

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

1. Het spoortalud is instabiel en moet worden aangepast. Mogelijk volgen hier ook kosten (of minder grondopbrengst als gevolg van verkleining van ontwikkelgebied) uit voor de gemeente.
2. Er is nog onvoldoende duidelijkheid over de bodemgesteldheid in het plangebied. Daarom vallen de geraamde milieukosten mogelijk hoger uit.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied



G291 Vlek 35 Laauwik

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk aan de noordkant van Lent in de Waalsprong: totaal 1.428 woningen.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	1.428
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 21 ha
Opp. plangebied	Ca. 46 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Lentseveld en Laauwik zijn met uitzondering van een locatie die tijdelijk als noodschool wordt gebruikt volledig verkocht. De verkoop van kavels voor woningbouw op deze plek wordt later gerealiseerd.
Een aantal woningen in het zuiden van Laauwik is te dicht bij de tennisclub Lentseveld gesitueerd. Een aantal bewoners ervaart overlast van deze tennisclub. Er is overeenstemming bereikt over aankoop en verplaatsing van de tennisvereniging naar de Margaretha van Mechelenweg (naast de brandweer). Nadere uitwerking van de eerste ruimtelijke en planologische verkenning heeft geresulteerd in de conclusie dat de locatie naast de brandweer niet haalbaar is. In goed overleg met de tennisclub wordt thans een vervangende locatie in het plangebied Koudenhoek verkend. Dit alles leidt wel tot vertraging in de beoogde verplaatsing. De kosten voor de verhuizing komen ten laste van de planexploitatie Laauwik.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	31.686.000	31.686.000	Woningbouw	58.088.000	58.143.000
Bouw- en woonrijp maken	24.733.000	24.397.000	Niet-woningbouw	2.561.000	2.561.000
Plankosten	6.426.000	6.447.000	Overige opbrengsten	15.131.000	15.144.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	22.328.000	22.335.000			
Totale kosten	**85.173.000**	**84.865.000**	**Totale opbrengsten**	**75.780.000**	**75.870.000**
Gerealiseerd tot datum	83.236.000	83.725.000	Gerealiseerd tot datum	75.325.000	75.341.000
Gerealiseerd in periode	-926.000	489.000	Gerealiseerd in periode	162.000	16.000
Nog te realiseren	1.936.000	1.140.000	Nog te realiseren	456.000	529.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.994.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 7.092.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 7.261.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 169.000,- Voordelig

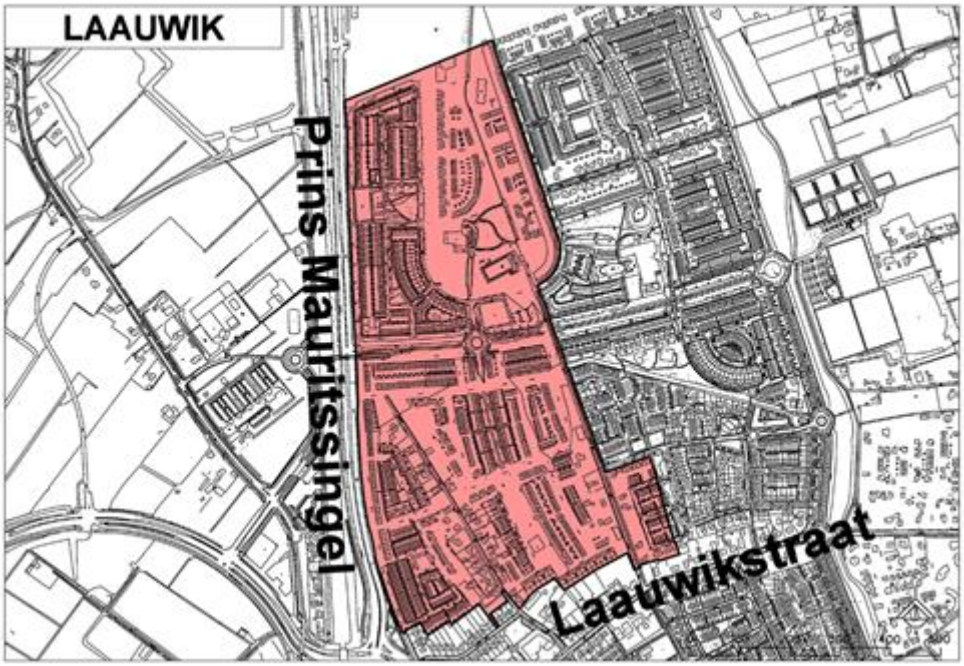
Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp & Plankosten zijn geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast zijn de te activeren rioolkosten bijgesteld. Per saldo leidt dit tot een kostenverlaging van € 0,3 mln.
De opbrengsten Woningbouw zijn gestegen met 0,1 mln door de aanpassing conform het nieuwe grondprijzenadvies. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een nagenoeg geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
woningbouwkavels	4	0	4

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied


G292 Vlek 36 Koudenhoek (vml. Broodkorf)

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw, een VMBO-school en een sportvoorziening in Koudenhoek. In het verleden is hier al een stukje bedrijventerrein uitgegeven.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	523 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	6.700 m2 BVO c.q. 15.805 m2 terrein
Openbare ruimte	90.491 m2
Opp. plangebied	169.894 m2
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / P.Smaal
Ontwikkelaar extern	Jongen-Zuid (KH Zuid), BPD/Van Wonen en Talis (KH Noord)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Koudenhoek is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (nu 103 woningen) gereed en is het gebied bouwrijp opgeleverd. In 2021 zijn alle woningen verkocht en er is inmiddels begonnen met de bouw. Voor het noordelijk deel wordt de uitwerking (ca. 420 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de uitwerking, definitieve planvorming en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten plaatsvinden.

Inventarisatie kosten.

Voor de twee onderscheiden deelplannen is het ruimtegebruik opgesteld conform de laatst bekende plannen. Op basis van dit ruimtegebruik zijn vorig jaar nieuwe kostenramingen opgesteld welke dit jaar zijn geïndexeerd.
De komende tijd zullen de nu vastgestelde uitvoeringsbudgetten basis zijn voor de beoordeling van de verder uit te werken plannen.
Ten aanzien van de plankosten is, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Woenderskamp en Hof van Holland, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, een goed overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Op basis van de voor 2021 vastgestelde plankosten zijn voor de komende jaren inschattingen gemaakt voor de plankosten in de toekomstige jaren. Afhankelijk van nog te maken afspraken over de taakverdeling in de planvorming met de marktpartijen kunnen de plankosten in de komende jaren wijzigen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	17.197.000	16.673.000	Woningbouw	27.399.000	32.434.000
Bouw- en woonrijp maken	9.468.000	11.282.000	Niet-woningbouw	2.312.000	2.795.000
Plankosten	3.659.000	4.807.000	Overige opbrengsten	3.467.000	1.164.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	168.000	1.198.000
Rente en kostenstijging	10.124.000	10.249.000			
Totale kosten	**40.448.000**	**43.011.000**	**Totale opbrengsten**	**33.346.000**	**37.591.000**
Gerealiseerd tot datum	29.330.000	29.259.000	Gerealiseerd tot datum	3.849.000	11.964.000
Gerealiseerd in periode	2.447.000	-71.000	Gerealiseerd in periode	988.000	8.115.000
Nog te realiseren	11.119.000	13.752.000	Nog te realiseren	29.497.000	25.626.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.420.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 4.273.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 5.491.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ - 1.218.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Verwervingen is, als gevolg van de overeengekomen koopprijs voor een resterende verwerving met bijna € 0,5 mln. gedaald. De post Bouw- en woonrijp maken is aanzienlijk aangepast met ruim € 1,8 mln. De oorzaak ligt voor het grootste deel in de indexering en een paar extra kostenposten in Koudenhoek-Zuid (geluidscherm/verplaatsen bomen etc.). De Plankosten zijn, mede als gevolg de toename van uitvoeringskosten en op basis van de in 2021 opgedane ervaringen welke zijn doorgetrokken naar de komende jaren aangepast. De plankosten zijn in samenhang met de deelplannen Woenderskamp en Hof van Holland in beeld gebracht en de kosten vanaf 2022 zijn daarbij ingeschat.
De opbrengsten Woningbouw zijn met ca. € 5,0 mln. toegenomen. Dit als gevolg van het verkoopresultaat van Koudenhoek-Zuid, het nieuwe grondprijzenadvies en de “verhuizing” van de onrendabele toppen (ORT) van gebouwd parkeren naar overige kosten.
De post Niet woningbouw is in deze exploitatie toegenomen vanwege indexering en de nu opgenomen (extra) tennisvelden.
De post Overige opbrengsten is afgenomen met ca. € 2,3 mln., voornamelijk vanwege de nu hier opgenomen onrendabele toppen (ORT) van gebouwd parkeren.
De post Opbrengstenstijging is met ruim € 1,0 mln. aanzienlijk toegenomen vanwege de aangepaste parameters en het feit dat veel woningen nog uitgegeven moeten worden.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Koudenhoek	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Koudenhoek-Zuid	115	103	105

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied



G294 Vlek 37 Woenderskamp

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw en een kindcluster in Woenderskamp.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	970 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	4.300 m2 BVO c.q. 4.681 m2 terrein (beiden geschat)
Openbare ruimte	184.390 m2 (incl. Dijkzone deel Woenderskamp)
Opp. plangebied	307.191 m2 (incl. Dijkzone deel Woenderskamp)
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Woenderskamp is de planontwikkeling zo goed als gereed. Ook de uitvoering is voor de eerste deelplannen gereed en voor de laatste gebieden in volle gang.
We maken onderscheid tussen het binnengebied (tussen Griftdijk-Noord en singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).

Planvorming Binnengebied.

De planvorming is hier zo goed als afgerond. Een klein gebied langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld.

Planvorming Dijkzone.

Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt samen met de deelplannen 3 en 4, in Hof van Holland) is vorig jaar reeds verwerkt. Voor het resterende deelplan 1 is de uitwerking feitelijk gereed. Gemeente is met de marktpartij in een vergevorderd stadium van onderhandeling.

Inventarisatie kosten.

Er is aangesloten op de vele reeds opgedragen uitvoeringswerkzaamheden vanuit de aangegane verplichtingen. Voor sommige specifieke werkzaamheden zijn separate kostenramingen opgesteld. Voor enkele deelgebieden zullen de werkzaamheden nog moeten worden opgedragen.
Ten aanzien van de plankosten is, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Koudenhoek (Broodkorf) en Hof van Holland, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, een goed overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Voor de komende jaren is, op basis van de bestede en deels nog te verwachten bestedingen in 2021, een doorkijk gemaakt voor de te verwachten plankosten in de komende jaren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	10.584.000	10.509.000	Woningbouw	55.883.000	56.061.000
Bouw- en woonrijp maken	14.676.000	15.074.000	Niet-woningbouw	-1.866.000	919.000
Plankosten	7.620.000	7.225.000	Overige opbrengsten	3.045.000	729.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	20.000	14.000
Rente en kostenstijging	12.210.000	12.489.000			
Totale kosten	**45.110.000**	**45.297.000**	**Totale opbrengsten**	**57.082.000**	**57.723.000**
Gerealiseerd tot datum	35.603.000	39.055.000	Gerealiseerd tot datum	23.774.000	38.456.000
Gerealiseerd in periode	1.304.000	3.452.000	Gerealiseerd in periode	15.461.000	14.682.000
Nog te realiseren	9.507.000	6.243.000	Nog te realiseren	33.309.000	19.267.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ - 12.425.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ - 9.797.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ - 9.254.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ - 543.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken kent op detailniveau veel en soms grote verschillen waarbij per saldo de afwijking t.o.v. vorig jaar ca. € 0,4 miljoen (hoger) is. De post Plankosten is op basis van voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2021 op basis van de besteding in 2021 inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. Hier wordt ca. € 0,4 miljoen minder aan plankosten verwacht.
De post Rente en kostenstijging neemt met bijna € 0,3 miljoen toe vanwege m.n. de hogere kostenindex.
De post Woningbouw neemt met bijna € 0,2 miljoen toe als gevolg van afgesloten contracten.
De post Niet woningbouw is sterk verbeterd met bijna € 2,8 miljoen. De voornaamste reden is de “verhuizing” van de aftrekpost infra (bebouwbare dijk) naar de post overige opbrengsten.
De post Overige opbrengsten is vanwege enerzijds nieuwe afromingen en anderzijds de nu hier opgevoerde aftrekpost infra met ruim € 2,3 miljoen verminderd.

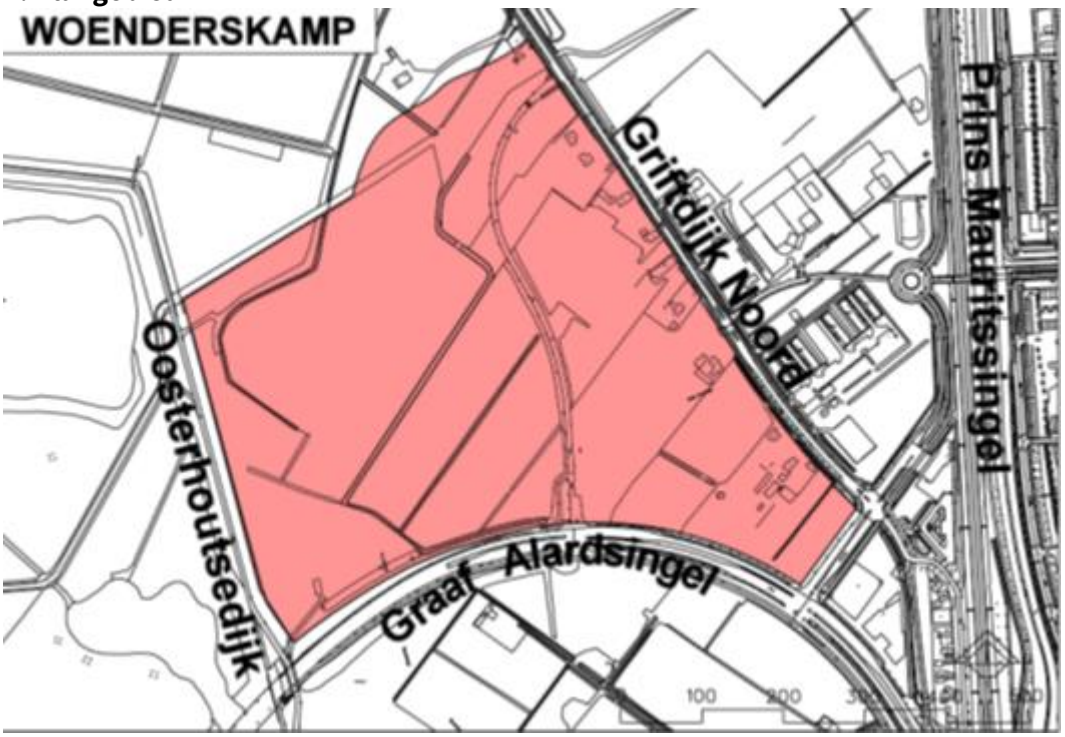
Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Woenderskamp	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Deelplan 1 Dijkzone; proj.	77	77	
Deelplan 2 Dijkzone; tender	329	329	
Deelplan 1 Binnen; proj.	37	37	
Deelplan 3 Binnen; proj.	2	2	
Deelplan 3 Binnen; proj.	5		8

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied



G295 Sporthal Noord, WS HvH

1. Kerninformatie

De raad heeft in november 2018 een aanvullend budget ter beschikking gesteld zodat de eerder al geplande sportvoorziening in de Waalsprong kon worden uitgebreid naar een Sporthal Plus. Eind 2018 kwam de wens naar voren om de sportaccommodatie te combineren met een gezondheidsplein waar maatschappelijke functies van Stip en sociale wijkteams (inmiddels brede wijkteams) worden gehuisvest en een gezondheidscentrum. Dit ruimtelijk programma is na een verkenningsfase toegevoegd aan de opgave. Het gezondheidscentrum wordt volledig gefinancierd door een private ontwikkelaar en maakt geen deel uit van deze planexploitatie.
Planexploitatie vastgesteld: n.v.t oplevering: 01-07-2022 (oorspronkelijk).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Onder de hal en in de openbare ruimte voor regulier gebruik, mobiliteitsplan voor evenementen
Bijzondere doeleinden	Sporthal en gezondheidscentrum
Openbare ruimte	OR d.m.v. bijdrage aan exploitatie Hof van Holland
Opp. plangebied	4.254 m2
Ontwikkelaar intern	M.de Krijger
Ontwikkelaar extern	Cortese (deel gezondheidscentrum)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Eind 2020 is de omgevingsvergunning aangevraagd op basis van het definitief ontwerp. Omdat de verlening van de omgevingsvergunning langer duurde en de planning daarmee in gevaar kwam, is een aparte omgevingsvergunning aangevraagd voor de fundering van het gebouw. Deze is eind maart verleend, waarna de werkzaamheden voor de fundering van start zijn gegaan. De omgevingsvergunning voor het gebouw is 28 mei verleend. Op dat moment kon er geen opdracht worden verleend omdat de definitieve aanbieding van de aannemer hoger uitviel dan het beschikbare budget. Een aanvraag voor extra krediet is 15 juni voorgelegd aan het college. Het college stemt vanwege de grote belangen vooruitlopend op goedkeuring van de raad in met de voortgang van het project. De bouwwerkzaamheden zijn nog in juni voortgezet. In september stemde uw raad in met het grootste deel van het benodigde extra krediet. Het restant is opgenomen in de reguliere begrotingscyslus. De contouren van de Sporthal Plus zijn inmiddels goed te herkennen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen		667.000	Verkopen		
Bouw- en woonrijpmaken		14.105.000	Overige opbrengsten		1.711.000
Kredieten in bouwkosten		-/-14.067.000			
Plankosten		1.009.000			
Rente en kostenstijging		6.000			
Totale kosten		**1.720.000**	**Totale opbrengsten**		**1.711.000**
Gerealiseerd tot datum		4.069.000	Gerealiseerd tot datum		677.000
Gerealiseerd in periode		4.069.000	Gerealiseerd in periode		677.000
Nog te realiseren		-/-2.349.000	Nog te realiseren		1.034.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021		n.v.t.	
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	9.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
n.v.t.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

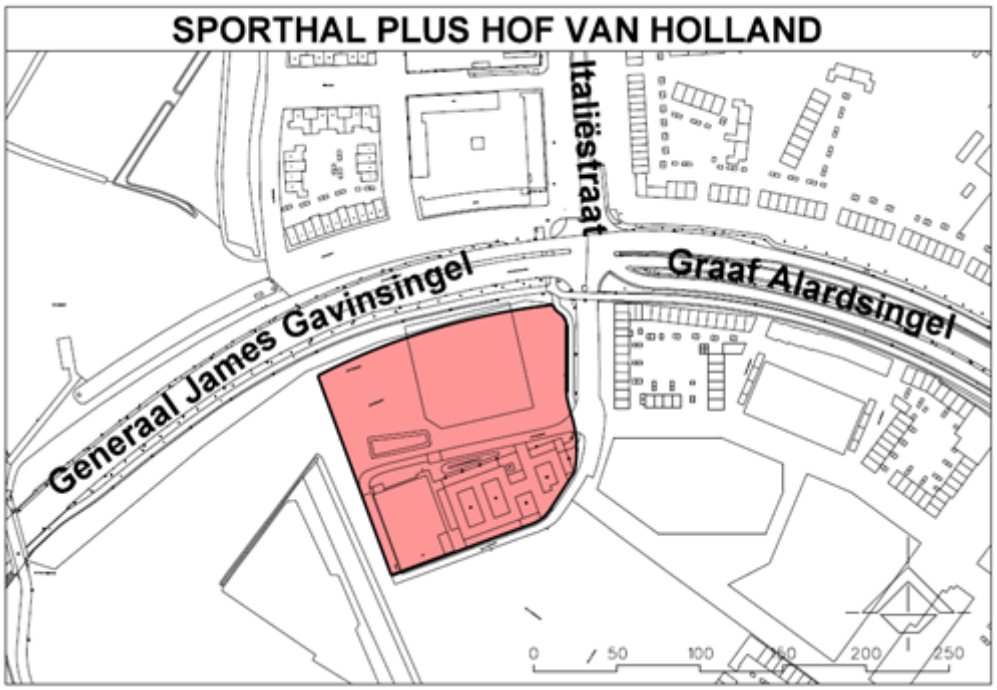
5. Risico(beheersing)

- Vertragingskosten – door de vertraging bij de (door)start van de bouw voor de zomer moeten we rekening houden met extra kosten. Hierover lopen gesprekken met de aannemer. We laten ons hierin ondersteunen door zowel een kostendeskundige als de stadsadvocaat.
- Extra kosten aansluiting Liander – er lopen gesprekken met Liander voor een pragmatische oplossing om een aansluiting te realiseren vanuit het naastgelegen gemeentelijke ontwikkelingsgebied maar Liander stelt hieraan inmiddels verdergaande eisen. Gesprekken worden voortgezet om toch tot een redelijke oplossing te komen en zo de kosten te beperken.
- Tegenvallende SPUK-subsidie - de laatste berichten zijn dat deze mogelijk op 75% uitkomt i.p.v. de 80% waarmee rekening is gehouden bij de extra krediet aanvraag die voor de zomer was voorgelegd aan het college. Hier kunnen we helaas niet op sturen. Pas bij de afrekening achteraf zal blijken hoeveel SPUK-bijdrage wij uiteindelijk zullen ontvangen.
- Uitvoeringswensen vanuit de exploitatie kunnen leiden tot hogere kosten. Er wordt een afweging gemaakt over nut en noodzaak per uitvoeringswens. Gezocht wordt of een financiering vanuit de exploitatie mogelijk is indien de wens tot hogere kosten zou leiden.
- Plankosten. Niet uitgesloten is dat zowel de inzet op risicobeheersing als het zoeken naar oplossingen voor technische tegenvallers vraagt om meer inzet dan geraamd (intern en extern). Er wordt geprobeerd om in het vervolg van het project deze kosten in te lopen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G296 Vlek 38 Hof v Holland

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van een centrum in Hof van Holland, bestaande uit woningbouw, winkels, werklocaties en maatschappelijke voorzieningen en het realiseren van diverse andere deelplannen met voornamelijk een woningbouwprogramma.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	2.333 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	27.801 m2 BVO c.q. 27.247 m2 terrein
Openbare ruimte	237.412 m2 incl. Dijkzone
Opp. plangebied	403.668 m2 incl. Dijkzone
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen
Ontwikkelaar extern	Diverse ontwikkelaars

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Hof van Holland is in 2021 veel progressie gemaakt in zowel planvorming als uitvoering. We maken onderscheid in het Binnengebied (tussen spoorlijn en t/m singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).

Planvorming het Binnengebied.

Naast de verdere uitwerking van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt in de deelplannen 1 t/m 6 en 8 en 10. Er zijn in 2021 diverse uitgiftecontracten gesloten welke ook einde 2021 nog afgewikkeld worden. Voor de sporthal-onderdelen in deelplan 1 en de woningen in deelplan 3, 4, 5 en 6 zijn contracten gesloten. Deelplan 7 wordt later nog als tender in de markt gezet en de ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) wordt met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt. Net zoals in deelplan 10 is het programma in deelplan 8 nog definitief vast te stellen.

Planvorming Dijkzone.

Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was vorig jaar al in de exploitatie verwerkt. De grondopbrengsten van deelplan 4, zal op basis van nader gemaakte afspraken, in 2022 worden afgerekend. Deelplan 6 is ontwikkeld en de woningen zijn in verkoop. De andere deelplannen (5, 7 en 8) in de dijkzone zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd opgenomen. De definitieve stedenbouwkundige uitwerking moet hier overigens nog plaatsvinden.

Inventarisatie kosten.

Voor alle deelplannen is op basis van het laatst bekende stedenbouwkundig plan het bijbehorend ruimtegebruik opnieuw vastgesteld. Het bouwrijpmaken is voor vele deelgebieden uitgevoerd c.q. in uitvoering. Een paar deelplannen moeten nog in uitvoering worden genomen. Voor het woonrijpmaken van het binnengebied is een nieuwe kostenraming opgesteld waarmee tussen planvorming en kostenraming een goede aansluiting bestaat. Voor sommige specifieke werkzaamheden zoals kunstwerken, gemalen etc. zijn ook separate (deel-)kostenramingen opgesteld.

Ten aanzien van de plankosten is dit jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Koudenhoek (Broodkorf) en Woenderskamp, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, opnieuw een goed overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Rekening is houden met de toenemende complexiteit van uitvoering nu veel deelprojecten tegelijkertijd in uitvoering zijn of in uitvoering worden genomen.

Zoals ook vorig jaar hebben de kosten van de geluidsschermen langs het spoor en de dit jaar gebleken noodzakelijke verbetering van de stabiliteit van de spoordijk de nodige aandacht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	19.805.000	19.820.000	Woningbouw	94.559.000	100.333.000
Bouw- en woonrijp maken	20.728.000	28.733.000	Niet-woningbouw	17.030.000	18.432.000
Plankosten	14.795.000	18.544.000	Overige opbrengsten	-856.000	- 600.000
Overige kosten	0	0	Opbrengstenstijging	13.000	1.061.000
Rente en kostenstijging	11.413.000	12.763.000			
Totale kosten	**66.741.000**	**79.860.000**	**Totale opbrengsten**	**110.746.000**	**119.226.000**
Gerealiseerd tot datum	53.821.000	56.771.000	Gerealiseerd tot datum	31.108.000	41.305.000
Gerealiseerd in periode	3.378.000	2.950.000	Gerealiseerd in periode	-27.000	10.197.000
Nog te realiseren	12.920.000	23.089.000	Nog te realiseren	79.637.000	77.920.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ - 39.366.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ - 31.040.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ - 34.017.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 2.977.000,- Nadelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn met ca. € 8.0 miljoen fors toegenomen. De grootste oorzaak hiervan is dat de aftrekpost activering vanaf 2021 is vervallen. Verder heeft een herverdeling van de kosten van kunstwerken tussen Woenderskamp en Hof van Holland plaatsgevonden, zijn de resterend nog te maken kosten geïndexeerd en is voor het binnengebied de kostenraming op basis van de huidige inrichtingsplannen aangepast. Verder is aangesloten op de stand van zaken van de verplichtingen en zijn de aanbestedingsresultaten ingeboekt. De door de tenderpartijen (vlek 2 centrum en bebouwbare dijk) aan te leggen infrastructurele werken zijn bij overige opbrengsten als kosten in mindering gebracht

De post Plankosten is op basis van voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2021 algemene inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. De plankosten zijn op basis van de bestedingen in 2021 fors (€ 3,7 miljoen) hoger ingeschaald ten opzichte van vorig jaar. De toegenomen complexiteit vanwege de toegenomen woningaantallen én het feit dat veel plannen tegelijkertijd in uitvoering komen vergen (veel) extra plancapaciteit.

De post Rente en kostenstijging is vanwege de nieuwe boekwaarde en hogere index op de nog te verwachten investeringen met ruim € 1,3 miljoen toegenomen.

De woningopbrengsten nemen met ca. € 5,8 miljoen toe. Voor een deel ligt de oorzaak hiervan in nieuw gerealiseerde definitieve prijsafspraken (contracten) waardoor de opbrengsten toenemen en voor een deel is de nieuwe prijsadvisering voor woningbouw de oorzaak. Verder is nu een niet meer uit te splitsen niet-woningbouwopbrengst onder woningbouw verantwoord. De opbrengsten Niet-woningbouw is met € 1,4 miljoen toegenomen. Dit is echter een vertekend beeld vanwege de opname onder de noemer woningbouw van een niet meer contractueel uitgesplitste voorziening in deelplan 5. Verdere reden ligt in de “verhuizing” van de aftrekpost infra van de bebouwbare dijk naar de post overige opbrengsten.

Van deelplan 1 zijn de niet-woningbouw onderdelen zoals sporthal, Cortese, Stip/SWT en de door deze ontwikkelingen te verrekenen bijdragen (opbrengsten voor de gemeente) onder niet-woningbouw opgenomen. Daarnaast is een aantal specifieke opbrengstposten, zoals de voorzieningen in het tendergebied (deelplan 7) en het beoogde kantoren c.q. voorzieningenprogramma kantoren (deelplan 8) onder de noemer niet woningbouw opgenomen.

De post overige opbrengsten is met ca. € 0,25 miljoen verbeterd. De grootste oorzaken zijn de gerealiseerde c.q. te realiseren extra afromingen (deelplan dijkzone 6, de “binnen” gebieden 3 en 4) én de vervallen aftrekpost ORT parkeren in deelplan 5 welke nu direct met de woningbouwinkomsten is verrekend. Daarnaast nog de opname van een toegezegde bijdrage van WSRL (grenscorrectie dijkzone), de opgenomen ORT van gebouwd parkeren in de stationslocatie (Vlek 8) én een te verwachten bijdrage voor de Urban Fit Track. Naast vorenstaande overige opbrengsten is hier nu de grote aftrekpost infra (ca. € 2,5 miljoen) opgenomen vanuit de aanbieding tender bebouwbare dijk. Deze is “verhuisd” van de post niet woningbouw. Verdere oorzaak is nog de doorgevoerde indexering op sommige posten. Veel plussen en minnen dus onder deze noemer.

De Opbrengstenstijging neemt, met name vanwege de aangepaste opbrengstpercentages met ruim € 1,0 miljoen toe.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Hof van Holland	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Deelplan 1 Binnen; proj.	0	0	72
Deelplan 2 Binnen; tender	100	101	0
Deelplan 4 Binnen; proj	31	31	0
Deelplan 5 Binnen; proj.	407	370	0
Deelplan 6 Binnen; proj.	0	78	0
Deelplan 7 Binnen; tender	0	0	70
Deelplan 8 Binnen; proj.	0	0	516
Deelplan 10 Binnen; proj.	0	0	116
Deelplan 2-4, Dijkzone, tender	236	217	19
Deelplan 5,7,8 Dijkzone; kav.	9	0	0
Deelplan6 Dijkzone; proj.	0	78	0

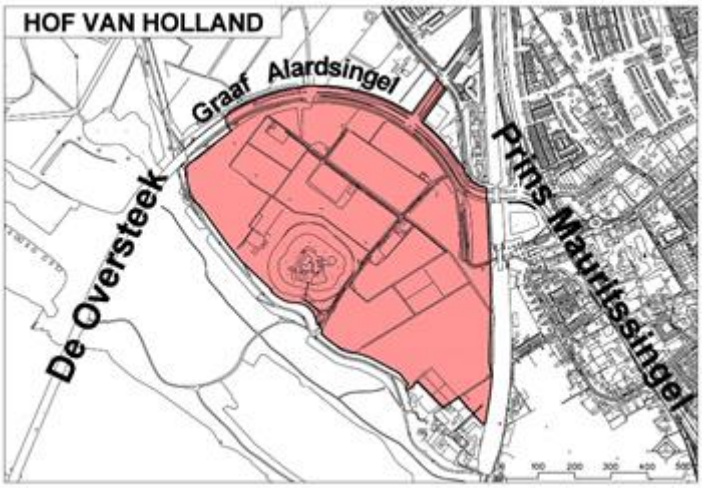
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G298 Vlek 39 Veur Lent

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 100 woningen met horeca op het eiland aan de zuidzijde van de Spiegelwaal in de Waalsprong. Op het eiland wordt ook het watersportcentrum Nijmegen gerealiseerd.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	500 m² horeca, watersportcentrum
Openbare ruimte	Veelal inpassing in bestaande omgeving
Opp. plangebied	10 ha waarvan 3,6 ha ontwikkelgebied
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De dijkverlegging heeft er voor gezorgd dat er nieuwe aantrekkelijke woonlocaties, recreatie- en sportmogelijkheden kunnen ontstaan aan het water. Met deze ontwikkeling kan nu ook dit bijzondere deel van de Waalsprong, de gebieden Veur Lent en Hoge Bongerd (tezamen Stadseiland geheten) , opgepakt worden. De specifieke opgave, bijzondere ligging, het unieke karakter en de verwachtingen van de stad in het algemeen en de bewoners in het bijzonder vraagt om een andere, flexibele, maar vooral meer gezamenlijke aanpak dan de overige deelgebieden in de Waalsprong. Belangrijk is hierbij dat optimaal de ruimte wordt gegeven aan creativiteit van de markt en dat een door de omgeving en de stad gedragen plan wordt gemaakt. De sterke relatie tussen Hoge Bongerd en Veur Lent maakt dat deze twee locaties integraal zullen worden ontwikkeld.
Het oorspronkelijk planproces voorzag in een partnerselectie waarmee een ontwikkelaar wordt gezocht die op basis van een ambitiedocument en een intensief en interactief planproces met de omgeving de plannen voor Stadseiland zou uitwerken en ontwikkelen.
Deze koers hebben we in het voorjaar van 2021 moeten verlaten. Op nadrukkelijk verzoek van de gemeenteraad werken we nu aan een Stadspeiling voor het Stadseiland. Het college heeft daartoe een Plan van Aanpak Stadspeiling aan de gemeenteraad voorgelegd dat uiteindelijk ook op 22 september 2021 door de raad is vastgesteld. Conform dit PvA worden vier verschillende varianten uitgewerkt en deze zullen aan de raad worden aangeboden als varianten voor de Stadspeiling. De vier varianten zullen niet alleen getekend worden, maar ook doorgerekend worden. Dit planproces zal uiteindelijk moeten uitmonden in een door de raad vastgestelde voorkeursvariant. Deze variant zal de basis vormen voor een tender (partnerselectie).
In alle vier uit te werken varianten voorziet het programma voor Hoge Bongerd in een groen-stedelijk woonmilieu (ca. 30 w/ha). In aantallen omgerekend gaat het om ca. 235 woningen. De beoogde (plan)ontwikkeling van dit deelgebied is gepland in 2026-2028. Voor Veur Lent is dit gepland in 2024-2025.
Op het eiland Veur Lent zal het Watersportcentrum Nijmegen worden gerealiseerd. De raad heeft daartoe in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Met 5 verenigingen is verder gewerkt aan een haalbaar en betaalbaar planconcept. Samen met architect en aannemer is de planvoorbereiding gestart . Alle vergunningen zijn verleend en eind 2021 kan daadwerkelijk gestart worden met de realisatie. Het is de verwachting dat het watersportcentrum medio zomer 2022 kan worden opgeleverd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	51.000	51.000	Woningbouw	11.681.000	12.604.000
Bouw- en woonrijpmaken	5.201.000	6.478.000	Niet-woningbouw	275.000	320.000
Plankosten	2.207.000	2.350.000	Overige opbrengsten	5.191.000	5.545.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	47.000	1.037.000
Rente en kostenstijging	-336.000	-30.000			
Totale kosten	**7.123.000**	**8.849.000**	**Totaal geraamd**	**17.194.000**	**19.506.000**
Gerealiseerd tot datum	2.224.000	2.878.000	Gerealiseerd tot datum	735.000	748.000
Gerealiseerd in periode	464.000	654.000	Gerealiseerd in periode	26.000	13.000
Nog te realiseren	4.898.000	5.971.000	Nog te realiseren	16.460.000	18.758.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 10.658.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 8.403.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 7.787.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 616.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is met € 1,3 mln toegenomen. Dit komt met name door de aanpassing van kosten voor het watersportcentrum en de te activeren rioolkosten.
De raming van de Plankosten is geactualiseerd door met name de kosten voor de stadspeiling toe te voegen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,9 mln.
De post Overige opbrengsten is gestegen met € 0,4 mln. Dit komt grotendeels door een hogere dekking voor het watersportcentrum.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 1,0 mln.

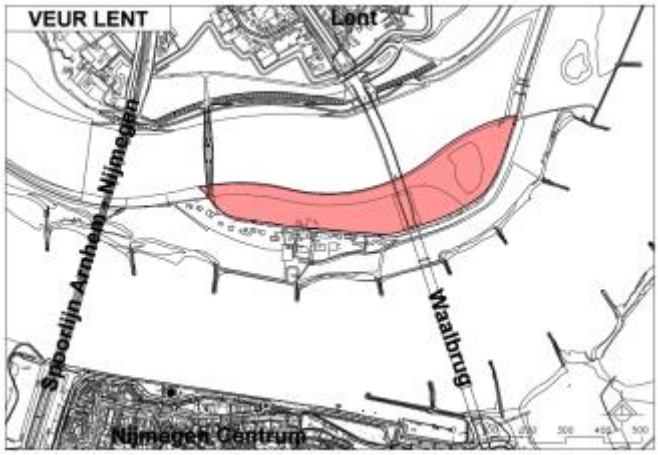
Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	0	0	0
Horeca (m² bvo)	0	0	0

5. Risico(beheersing)
In de bijlage "Risico's programma Grondbeleid" bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Nader overleg met de Staat is nodig om een deel van het talud eiland, nodig om de toegang naar het water te kunnen realiseren, beschikbaar te krijgen voor het watersportcentrum. Verder is er nog onvoldoende duidelijkheid over de bodemgesteldheid in het plangebied. Daarom vallen de geraamde milieukosten mogelijk hoger uit.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied



G301 Waalsprong algemeen

1. Kerninformatie

De exploitatie bestaat uit de "inkomsten" die een dekking geven voor de voornamelijk infrastructurele investeringen die in de voormalige gemeentelijke Waalsprongexploitatie zijn voorzien. Verder zijn hier de budgetten opgenomen voor placemaking/gebiedsmarketing, plangebied overstijgende plankosten en mogelijk nog te ontvangen subsidies die nog niet gelabeled zijn aan een subsidiebeschikking. In de grex zijn ook de gronden geadministreerd die voortkomen uit de voormalige grondexploitatie GEM Waalsprong en die niet toegedeeld zijn aan de verschillende deelgebieden. Uit deze deelexploitatie worden ook de activiteiten betaald die voortkomen uit het strategisch overleg met het Waterschap. Nijmegen dient o.a. 2 x per jaar de waterboekhouding te actualiseren.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.v.t.
Opp. plangebied	450 ha totale Waalspronggebied (waarvan 2,9 ha buiten de gemeentegrens)
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Elk half jaar informeren we de raad over de stand van zaken van projecten in de Waalsprong. Per deelexploitatie rapporten we middels de VGP specifiek over de recente ontwikkelingen. De meer algemene zaken als placemaking/gebiedsmarketing en plangebied overstijgende plankosten worden via deze exploitatie geregeld. Binnen deze deelexploitatie worden ook de subsidiabele kosten voor Niet Gesprongen Explosieven verwerkt. De kosten voor munitieonderzoek c.a. kunnen bij het ministerie voor 70% gedeclareerd worden. Er is geïnventariseerd waar nog onderzoek moet plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	30.566.000	30.566.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	38.184.000	38.443.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	104.425.000	104.450.000	Overige opbrengsten	202.077.000	202.216.000
Overige	-17.272.000	-17.272.000	Opbrengstenstijging	0	4.000
Rente en kostenstijging	-29.229.000	-29.539.000			
Totaal geraamd	**126.674.000**	**126.648.000**	**Totaal geraamd**	**202.077.000**	**202.220.000**
Gerealiseerd tot datum	119.641.000	119.072.000	Gerealiseerd tot datum	194.923.000	195.113.000
Gerealiseerd in periode	-215.000	-569.000	Gerealiseerd in periode	853.000	190.000
Nog te realiseren	7.034.000	7.577.000	Nog te realiseren	7.154.000	7.107.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 75.571.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 59.587.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 58.289.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 1.298.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is met € 0,3 mln toegenomen. Dit komt met name door de aankoop van bouwketen, extra kosten voor tijdelijk beheer en het opnemen van een budget voor de uitvoering van het SMP.
De post Overige opbrengsten is met € 0,2 mln verhoogd. Dit komt door een actualisatie van de subsidieverwachtingen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft op dit deelplan een marginaal effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2020 cfm VGP 2020	UITGEGEVEN in 2020	Programma 2021 cfm VGP 2021
N.v.t.			

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied


G302 Waalsprong Ressen

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat een bedrijvigheidsproject met perifere detailhandel aan de noordoostzijde in de Waalsprong. Aan de noordkant van het project wordt een park aangelegd.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	5,5 ha grootschalige detailhandel, een tankstation en een restaurant
Openbare ruimte	O.a. 12 ha parkachtige inrichting
Opp. plangebied	Circa 19 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Op deze locatie komen een grote bouwmarkt, een tankstation en een restaurant. Het overige deel van Ressen zal parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezegen. De afspraken tussen provincie en Nijmegen zijn in het RPW verwerkt. De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Zomer 2021 heeft na een beroepsprocedure ook de Raad van State ingestemd met het bestemmingsplan. Doordat er lang gewacht moest worden op de uitspraak RvS heeft de realisatie van het bouw- en woonrijpmaken vertraging opgelopen. We werken momenteel aan het afronden van de ophoging van de bouwlocatie Hornbach, daarna worden de bouwwegen aangelegd. Hornbach verwacht medio april 2022 te kunnen starten met de bouw.
Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. Mogelijk dat we ook eind 2022 met de aanleg van dit park kunnen starten. Voor het tankstation en het restaurant werken we aan de voorbereiding van een tender.
Mogelijk dat eind 2021 nog een anterieure overeenkomst kan worden aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de Hoeksehofstraat. Dit complex zal in de deelexploitatie G302 Ressen worden verantwoord.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	3.145.000	3.145.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	3.683.000	3.971.000	Niet-woningbouw	13.751.000	13.584.000
Plankosten	2.009.000	2.008.000	Overige opbrengsten	268.000	268.000
Overige	1.699.000	1.699.000	Opbrengstenstijging	-104.000	21.000
Rente en kostenstijging	7.019.000	7.321.000			
Totaal geraamd	**17.555.000**	**18.144.000**	**Totaal geraamd**	**13.915.000**	**14.143.000**
Gerealiseerd tot datum	13.900.000	15.012.000	Gerealiseerd tot datum	268.000	268.000
Gerealiseerd in periode	563.000	1.112.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	3.655.000	3.132.000	Nog te realiseren	13.647.000	13.875.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.002.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 3.156.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 2.814.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 342.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is verhoogd. Dit komt met name door de te activeren rioolkosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,3 mln.
De grondprijzen voor Niet-woningbouw zijn aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert een voordeel op van € 0,1 mln.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Bedrijventerrein (ha)	4,6	4,6	0,9

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied


G303 WS Bedrijventerr.Rot.Dorpenzone vlek 15

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de ontwikkeling van een bioscoop, leisure en 50 woningen aan de noordoostzijde in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	50 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Megabiscoop en leisure, samen circa 3 ha
Openbare ruimte	Veel groen tussen bioscoop en woningbouw, circa 12 ha
Opp. plangebied	Circa 20 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De megabioscoop en de leisure zijn gerealiseerd aan de westzijde van dit deelplan. In het voorjaar 2020 heeft de raad de herziening van het bestemmingsplan voor max. 50 woningen ten noorden van de Zandse Plas vastgesteld. Nadat begin dit jaar de tender voor realisatie van 50 woningen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid, is het plan aangepast en zal deze opnieuw in de markt gezet worden. Het aandeel tender bedraagt nu 30 woningen. De gemeente zal daarnaast 20 zelfbouwkavels in de markt zetten voor particulieren.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	2.353.000	2.353.000	Woningbouw	11.264.000	11.895.000
Bouw- en woonrijpmaken	3.519.000	4.342.000	Niet-woningbouw	3.338.000	3.338.000
Plankosten	1.353.000	1.428.000	Overige opbrengsten	785.000	785.000
Overige	5.000	5.000	Opbrengstenstijging	0	272.000
Rente en kostenstijging	1.947.000	2.355.000			
Totaal geraamd	**9.176.000**	**10.483000**	**Totaal geraamd**	**15.387.000**	**16.290.000**
Gerealiseerd tot datum	7.764.000	7.733.000	Gerealiseerd tot datum	3.994.000	3.994.000
Gerealiseerd in periode	168.000	-31.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	1.413.000	2.750.000	Nog te realiseren	11.393.000	12.296.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.807.000,- Voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 4.579.000,- Voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 4.801.000,- Voordelig
Verschil in NCW	€ 222.000,- Nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is met € 0,8 mln toegenomen. Dit komt met name door de doorrekening van het nieuwe uitwerkingsplan en een aanpassing van de te activeren rioolkosten.
De raming van de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.
Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Daarnaast is het nieuwe uitwerkingsplan doorgerekend. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,6 mln.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	50	0	40

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G305 WS Bedr.terr.Griftdijk vlek 17

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie betreft de terreinen voor bedrijvigheidsprojecten De Grift Noord (G305) en Zuid (G322). De Grift-Zuid is een gefragmenteerd bedrijventerrein. Aan de Grift Zuid zijn toegevoegd de reststrook naast het sportpark, welke o.a. wordt ingezet voor bedrijfsverplaatsingen uit de Waalsprong met een oppervlakte van ca 1 ha, en het toekomstig bedrijventerrein van 4,5 ha aan de Stationsstraat 25. Voorts ligt er ten zuiden van afslag 38 een perceel van ca 3 ha.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	39,8 ha uitgeefbaar
Openbare ruimte	3,7 ha, verharding 2 ha en groen/water 1,7 ha. Inrichtingsniveau middel.
Opp. plangebied	70 ha bruto
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het college heeft in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. Deze vormt de basis voor de uitwerking van het gebied. Met deze gebiedsvisie reageren we op alle aanpalende gebiedsontwikkelingen en kijken we ook naar de samenhang tussen bestaand bedrijventerrein en ontwikkelingen. In juni 2021 heeft Nijmegen groen licht gekregen om in het kader van het RPW (Regionale programmering Werklocaties) de Grift tot ontwikkeling te brengen. Nijmegen mag o.a. tot max 15 ha. terreinen uitgeven voor grootschalige logistiek.
We zijn dan ook gestart met de voorbereidingen t.b.v. het in procedure brengen van het bestemmingsplan de Grift. Inmiddels is er een WVG van kracht. Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor passende verkeersmaatregelen op het weggedeelte Olympiasingel (Overbetuwe) en Keizer hendrik VI singel (Nijmegen). Op dit weggedeelte zal de verkeersintensiteit toenemen als gevolg van alle ontwikkelingen rondom Knoop 38 (Park 15-Railterminal Gelderland-de Grift) en de autonome ontwikkeling van de Waalsprong. Inmiddels is door partijen voor de aanpak van de Afslag 38 € 28 mln. gereserveerd. Dit is incl. de BO MIRT bijdrage van het Rijk. Samen met Overbetuwe stellen we een definitief ontwerp op. We zijn in overleg met RWS om te kijken welk deel van de aanpak als bijbestelling kan meegaan naar de realisatie van doortrekking en verbreding A15. De realisatie van de aanpak A15 loopt echter vertraging op als gevolg van de stikstofproblematiek. Op de locatie De Grift zijn inmiddels 4 windturbines in werking. Deze voorzien samen circa 8.000 huishoudens van elektriciteit. We hebben een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een energiepark aan de oostzijde van Grift Noord (Energielandschap De Grift). Hier kunnen op een oppervlak van ruim 4 ha zonnepanelen worden aangebracht. Ook wordt op de locatie Grift Oost het project Skaeve Huse gerealiseerd.
Nijmegen heeft begin 2021 met Tennet en Liander een koopovereenkomst gesloten over de realisatie van een transformatorstation nabij Afslag 38. Met de uitvoering is inmiddels gestart en werkzaamheden moeten juni 2023 gereed zijn. De raad heeft voor de realisatie van dit transformatorstation in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld.
De Grift betreft feitelijk twee deelexploitaties; Grift noord en Grift zuid. Nu het sein op groen staat om het gehele gebied in ontwikkeling te nemen is van twee deelexploitaties nu één deelexploitatie gemaakt. Ook de investeringsbijdrage voor aanpassing Afslag 38 zijn in deze exploitatie opgenomen. Daarbij hebben we ook een nieuw uitwerkingsplan gemaakt voor de hele Grift. Bij die uitwerking is o.a. rekening gehouden met de ambities op het gebied van water en groen. Dit heeft geleidt tot een plan met circa 2 ha. minder uitgeefbaar dan voorheen was geraamd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	28.633.000	30.433.000	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	17.698.000	21.039.000	Niet-woningbouw	63.649.000	65.354.000
Plankosten	6.178.000	7.449.000	Overige opbrengsten	5.055.000	5.177.000
Overige	1.840.000	1.840.000	Opbrengstenstijging	4.530.000	6.560.000
Rente en kostenstijging	18.960.000	19.597.000			
Totale kosten	**73.309.000**	**80.358.000**	**Totaal geraamd**	**73.234.000**	**77.091.000**
Gerealiseerd tot datum	48.832.000	50.010.000	Gerealiseerd tot datum	12.043.000	14.788.000
Gerealiseerd in periode	1.578.000	1.178.000	Gerealiseerd in periode	141.000	2.745.000
Nog te realiseren	24.477.000	30.348.000	Nog te realiseren	61.191.000	62.303.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€	3.267.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€	2.576.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€	58.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€	2.518.000,- Nadelig

Toelichting verschillen

De post Verwerving is verhoogd met € 1,8 mln door hernieuwde taxatie per okt'21 en een extra te verwerven perceel. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten opgenomen en geactualiseerd. Ook is het nieuw uitwerkingsplan vertaald in nieuwe en bijgestelde ramingen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 3,3 mln. De post Plankosten is verhoogd met 1,3 mln a.g.v. het nieuwe uitwerkingsplan. De opbrengsten Niet-woningbouw zijn verhoogd met 1,7 mln vanwege het nieuwe grondprijzenadvies. De post Overige opbrengsten is verhoogd met 0,1 mln door opname van een verkoop van een grondstrook en indexatie van pachtsommen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025) en een rentecorrectie over het jaar 2020. Dit heeft per saldo een negatief effect op dit deelplan van € 0,6 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Bedrijven (ha) Grift	2,9	2,9	0

5. Risico(beheersing)

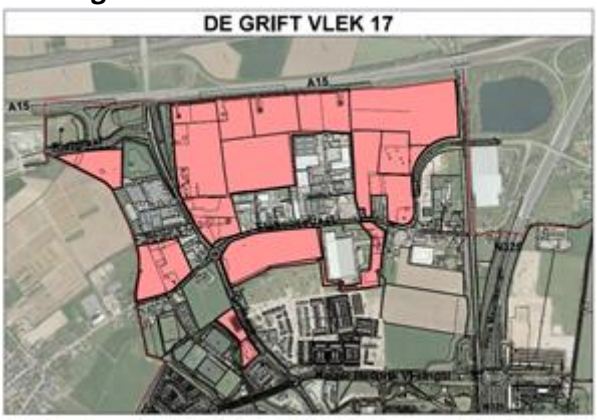
In de bijlage "Risico's programma Grondbeleid" bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de specifieke risico's in dit plangebied:

1. De vertraging van de aanleg van de A15 kan gevolgen hebben voor de planning van de uitgifte van bedrijventerrein de Grift.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G308 WS Waaijenstein

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een parkzone met woningbouw aan de westkant van de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	16 vrije kavels en 85 appartementen
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Parkzone
Opp. plangebied	Circa 15 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Ter Steege

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plan Waaijenstein voorzag o.a. in de uitgifte van 16 vrije kavels, de realisatie van een appartementengebouw, parkaanleg en infrastructuur. Alle kavels zijn verkocht. Het appartementengebouw is via een tender gegund. Hier komen 85 appartementen: 18 koop en 67 huur. De oplevering van de woningen heeft inmiddels al plaatsgevonden. Het appartementengebouw heeft een eigen ontsluiting via de wijk Woenderskamp. Daarmee worden de van Boetselaerstraat en Volsellastraat ontlast. Voor het hele gebied is een parkontwerp gemaakt . Dit parkplan is al met de bewoners gecommuniceerd en de realisatie is in 2021 gestart. Met de parkaanleg zal, naast de inpassing van het appartementengebouw, ook een fietsroute worden aangelegd welke het woonpark Oosterhout verbind met Hof van Holland. Voor de ontsluiting van de 14 kavels richting Griftdijk heeft het college een motie van de raad in behandeling.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	2.904.000	2.904.000	Woningbouw	8.003.000	8.003.000
Bouw- en woonrijpmaken	2.930.000	2.163.000	Niet-woningbouw	469.000	469.000
Plankosten	1.194.000	1.393.000	Overige opbrengsten	179.000	233.000
Overige	6.000	6.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	4.119.000	3.993.000			
Totale kosten	**11.153.000**	**10.459.000**	**Totaal geraamd**	**8.651.000**	**8.705.000**
Gerealiseerd tot datum	8.215.000	8.569.000	Gerealiseerd tot datum	8.301.000	8.704.000
Gerealiseerd in periode	12.000	354.000	Gerealiseerd in periode	983.000	403.000
Nog te realiseren	2.937.000	1.890.000	Nog te realiseren	348.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.755.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2021	€ 1.383.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2020	€ 1.935.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 552.000,- Voordelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is aangepast. De kosten voor het park en de brug zijn opnieuw berekend. Per saldo leidt dit tot een kostenverlaging van € 0,8 mln.
De raming van de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,2 mln.

De post Overige opbrengsten is gestegen met € 0,1 mln. Dit komt door een correctie op openstaande optievergoedingen.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft op dit deelplan geen effect.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen (aantal)	1	1	0

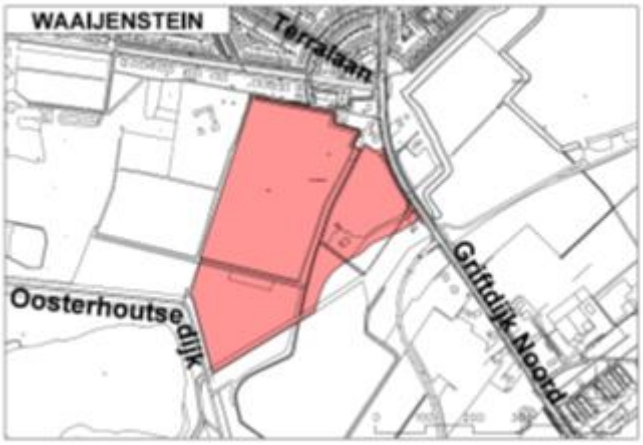
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G309 WS Groot Infra

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat de grote infrastructurele werken in de Waalsprong. Binnen Groot Infra is ook een aantal grondtransacties van restkavels opgenomen. Tevens worden een aantal voorzieningen gerealiseerd (geluidsschermen, gemalen en persleidingen, noodzakelijke aanpassingen leidingentracés en infrastructurele aanpassingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten).

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	5 kavels
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	10.000 m² bvo hotelvoorziening Knoop Lent incl station en geluidsschermen, Ovatonde
Openbare ruimte	Inrichtingsniveau middel 33,2 ha verharding en 0,9 ha uitgeefbaar
Opp. plangebied	33,9 ha.
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met de deelexploitatie Groot Infra zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritssingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deelexploitatie is ook hotel van der Valk gerealiseerd en zijn kavels verkocht voor woningbouw. De 5 kavels t.b.v. woningen op de hoek Pastoor van Laakstraat-Geldershofstraat zijn verkocht en inmiddels gerealiseerd. Voor de Spoorstraat worden mogelijkheden verkend voor een gebiedsontwikkeling daar waar eerst nog sprake was van verkoop gemeentelijk vastgoed.
De gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de oplossing voor de verkeersstructuur in de oostflank. Begin 2019 is de SOK Dorpensingel door beide colleges voor akkoord getekend. De planvoorbereiding voor de Dorpensingel is daarmee gestart. Met de omgeving zijn al meerdere overlegsessies geweest over de deelprojecten. De provincie draagt € 2,8 mln. bij aan realisatie van het project Dorpensingel. In de SOK is geregeld dat het project vanuit deze deelgrex zal worden aangestuurd; Nijmegen is dan ook ‘penvoerder’ voor de planvoorbereiding. In de grex zijn dan ook de deelbijdragen van Lingewaard en provincie als dekking opgenomen. Het beschikbare budget is 11,4 mln. Als gevolg van hogere materiaalkosten is de investeringsraming gestegen met € 360.000. Deze kosten worden door Nijmegen en Lingewaard gedekt via de verdeelsleutel resp. 2/3-1/3. Het bestemmingsplan zal in Q1 2022 in procedure worden gebracht. De gesprekken met grondeigenaren voor aankoop om het tracé Dorpensingel te realiseren zijn gestart evenals de gesprekken met mensen uit het Vossenhol voor aankoop van enkele meters voortuin. We gaan de verkeersknelpunten inventariseren op het tracédeel Griftdijk van Citadelcollege tot aan de rotonde Keizer Hendrik VI singel. Met een integrale studie verkennen we de oplossingsrichtingen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	9.449.000	9.436.000	Woningbouw	653.000	653.000
Bouw- en woonrijpmaken	105.143.000	105.523.000	Niet-woningbouw	1.625.000	1.625.000
Plankosten	26.941.000	27.316.000	Overige opbrengsten	103.214.000	103.644.000
Overige	9.418.000	9.418.000	Opbrengstenstijging	0	30.000
Rente en kostenstijging	48.158.000	48.582.000			
Totale kosten	**199.109.000**	**200.275.000**	**Totaal geraamd**	**105.492.000**	**105.952.000**
Gerealiseerd tot datum	173.126.000	175.458.000	Gerealiseerd tot datum	92.065.000	96.734.000
Gerealiseerd in periode	4.271.000	2.332.000	Gerealiseerd in periode	-7.886.000	4.669.000
Nog te realiseren	25.983.000	24.817.000	Nog te realiseren	13.427.000	9.218.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 94.323.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 74.374.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 72.369.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 2.005.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De opname van de planstudie integrale verkeersaanpak Griftdijk en de planontwikkeling Spoorstraat betekent een kostenverhoging in de Plankosten van 0,4 mln. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd, is de aanpassing oostflank Vossenpelssestraat opgenomen, is de raming omgeving Spoorstraat bijgesteld en is de indexering van de uitvoering Dorpensingel opgenomen. Dit leidt samen tot een kostenverhoging van € 0,4 mln. De opbrengstenverhoging van € 0,4 mln. binnen de post Overige opbrengsten is het gevolg van de bijstelling van de beschikbare en ontvangen dekkingen Dorpensingel.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Ook heeft er een correctie plaatsgevonden over het jaar 2020. Dit heeft een negatief effect op dit deelplan van € 0,4 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft nagenoeg geen effect op dit deelplan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

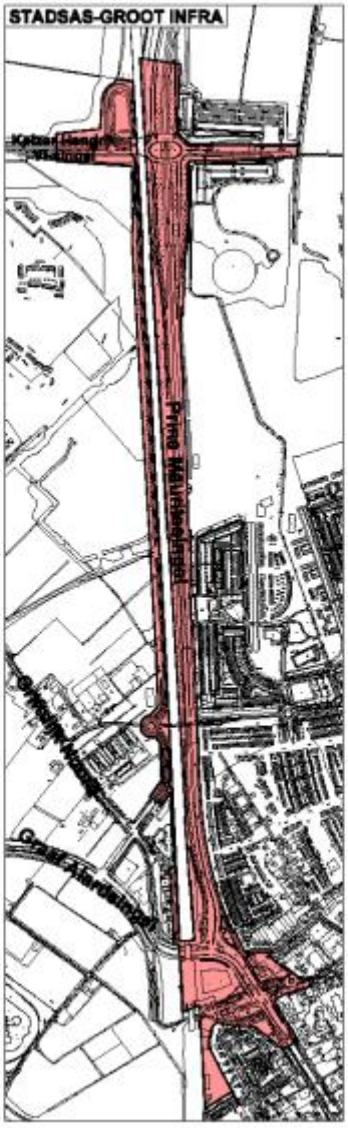
	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Woningen	0	0	0

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht.

- Mogelijk komen er meerkosten voor de Griftdijk a.g.v. herprofilering i.r.t. de knip, extra aansluitingen, benodigde upgrade, etc.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied



G311 WS Landschapszone

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat de ontwikkeling van het plassengebied, natuurgebied Oosterhoutse Waarden, drijvend wonen op de Lentse- en Oosterhoutse Plas en 17 vrije kavels zuidzijde Lentse Plas.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	17 vrije kavels en 57 waterwoningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	5 mln. m^3 zand en grind ontgraven / parkaanleg; groen, bruggen en fietspaden
Openbare ruimte	84 ha, verharding 7.000 m^2 en groen/water 83,3 ha.
Opp. plangebied	Circa 82 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan Landschapszone is in 2010 door de raad vastgesteld. Parallel aan het proces voor het bestemmingsplan is het aanbestedingsproces voor zandwinning en parkaanleg doorlopen. In 2018 is aanvullend op het contract een opdracht verstrekt voor leverantie zand en grond voor de Waalsprong. Op dit contract is in november 2020 nog een wijziging doorgevoerd met als gevolg dat de doorlooptijd voor de extra levering voor zand en grond is verlengd tot 1 mei 2021. Het hele project Realisatie Plassengebied wordt eind 2021 aan de gemeente opgeleverd. Daarmee is er een eind gekomen aan een langjarig e overeenkomst met Boskalis.
Nijmegen heeft in 2011 met de Dienst Landelijke Gebied (DLG) een overeenkomst gesloten om het natuurproject Oosterhoutse Waarden te realiseren. Dit project is in 2014 aanbesteed en wordt inmiddels gerealiseerd. Vanwege de directe relatie met de Landschapszone, afvoer van zand en grind, is het project Oosterhoutse Waarden aan deze deelexploitatie toegevoegd. Een groot deel van de Oosterhoutse Waarden is doorgeleverd aan SBB. Het hele project Oosterhoutse Waarden wordt pas eind 2023 opgeleverd nadat de aannemer het waterdeel ook heeft ingericht (verondieping en realisatie natuuroevers).
Met de eigenaar van Moeke wordt nog een afspraak gemaakt voor de verkoop van extra grond rondom het restaurant voor de functies van terras en logistiek. In oktober 2019 zijn de bestemmingsplannen voor drijvend wonen in de Lentse en Oosterhoutse Plas onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De ontwikkelaar is rond de zomer 2020 gestart met de voorbereiding voor de bouw. Alle 27 woningen zijn verkocht en de woningen worden in 2021-2022 gefaseerd opgeleverd.
In 2021 zijn we gestart met de tender voor realisatie 30 drijvende woningen op de Oosterhoutse Plas.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	29.573.000	29.573.000	Woningbouw	12.593.000	13.515.000
Bouw- en woonrijpmaken	20.701.000	22.806.000	Niet-woningbouw	1.990.000	1.990.000
Plankosten	11.446.000	11.596.000	Overige opbrengsten	24.268.000	25.889.000
Overige	124.000	124.000	Opbrengstenstijging	13.000	177.000
Rente en kostenstijging	32.376.000	32.718.000			
Totale kosten	**94.220.000**	**96.817.000**	**Totaal geraamd**	**38.864.000**	**41.571.000**
Gerealiseerd tot datum	84.045.000	88.066.000	Gerealiseerd tot datum	30.621.000	34.993.000
Gerealiseerd in periode	-1.185.000	4.021.000	Gerealiseerd in periode	4.788.000	4.372.000
Nog te realiseren	10.175.000	8.751.000	Nog te realiseren	8.243.000	6.578.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 55.246.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 43.561.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 42.792.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 769.000,- Nadelig

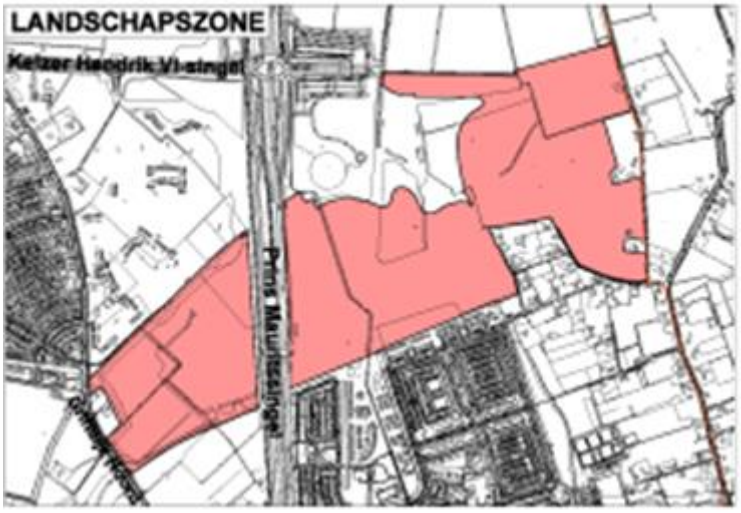
Toelichting verschillen
De raming van de Plankosten voor de waterwoningen is bijgesteld wat leidt tot een kostenverhoging van 0,1 mln. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd alsook de kosten van zand/grondafname. Ook zijn de kosten BRM/WRM OHP bijgesteld. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 2,1 mln. De zand/grondafname wordt binnen Overige opbrengsten opgenomen als doorbelasting naar de betreffende deelexploitaties. Dit leidt tot een opbrengstenverhoging van € 1,6 mln. De opbrengsten voor Woningbouw zijn € 0,9 mln. hoger vanwege het nieuwe grondprijzenadvies.
Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Ook heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Dit heeft een nadelig effect op dit deelplan van € 0,3 mln.
Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van deze parameter voor 2022 van 0% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Waterwoningen	18	18	10

5. Risico(beheersing)
In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied


G321 Archeologie Waalsprong

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de uitvoering van de archeologische opgave in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.v.t.
Opp. plangebied	N.v.t.
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het college heeft in 2019 een besluit genomen over de werkwijze m.b.t. archeologie in de Waalsprong. Er zijn voor de verschillende deelgebieden in de Waalsprong keuzes gemaakt op basis van beschikbaar onderzoeksmateriaal, kosten zijn in beeld en ook is duidelijk waar nader onderzoek gewenst is en welke gebieden kunnen worden vrijgegeven. De Raad is hier in 2019 nader over geïnformeerd. Inmiddels is ook het handboek erfgoedbeleving Waalsprong gereed en kunnen we aan de hand van dit handboek de cultuurhistorie van het gebied in nog op te starten projecten visualiseren. In 2021 zijn de rapportages opgeleverd van de archeologische begeleiding betonpad Hornbach in Ressen, een deel van het proefsleuvenonderzoek Koudenhoek en de archeologische begeleiding Pastoor van Laakstraat. In 2021 zijn de werkzaamheden opgestart voor het resterend proefsleuvenonderzoek Koudenhoek, proefsleuvenonderzoek 't Klumpke Grote Boel en de rapportage van oude onderzoeken in Grote Boel en Stelt Oost. Daarnaast zijn de volgende grote werken nog in uitvoering; rapportage en uitwerking van het Merovingisch grafveld Laauwik en Synthese AMZ-onderzoek.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving	0	0	Woningbouw	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	23.027.000	23.104.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten	0	0	Overige opbrengsten	17.692.000	17.692.000
Overige	-93.000	-93.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	2.573.000	2.544.000			
Totale kosten	**25.507.000**	**25.555.000**	**Totaal geraamd**	**17.692.000**	**17.692.000**
Gerealiseerd tot datum	19.954.000	20.672.000	Gerealiseerd tot datum	17.692.000	17.692.000
Gerealiseerd in periode	210.000	718.000	Gerealiseerd in periode	571.000	0
Nog te realiseren	5.554.000	4.883.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 7.864.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2022	€ 6.201.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2021	€ 6.041.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 160.000,- Nadelig

Toelichting verschillen
De post Bouw- en woonrijp maken is gestegen met € 0,1 mln. door indexering van de resterende budgetten.

Het minimale verschil in de Rente- en kostenstijging door aanpassing van de kostenparameter van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025) en de rentecorrectie over het jaar 2020 hebben nagenoeg geen effect op het resultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
n.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G550 Nijmegen aardgasvrij

1. Kerninformatie

De opgave aardgasvrij Nijmegen is beschreven in het projectplan Aardgasvrij en het communicatie-en participatieplan, die in december 2019 in de raad unaniem zijn vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen zijn het opstellen van uitvoeringsplannen op wijkniveau in tenminste 4 wijken in samenspraak met de bewoners, corporaties en overige stakeholders, het uitvoeren van een gemeente breed programma om de warmtevraag van woningen te verminderen en het uitvoeren van twee BZK aardgasvrije wijk projecten: Warmtenet Dukenburg waarbij een nieuw warmtenet wordt aangelegd van de ARN in Weurt naar tenminste 3000 woningen in Zwanenveld en Lankforst en Buurt Energie Systeem Hengstdal, waarbij 500 woningen vanuit een coöperatie met een collectieve warmtepomp van warmte worden voorzien.
Planexploitatie: vastgesteld 8 juli 2020; omzet € 13.090.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2022.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Opp. plangebied	N.v.t.
Ontwikkelaar intern	D. Ploum
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met Firan BV worden gesprekken gevoerd voor de oprichting van Indigo 2 voor de realisatie van de aanleg van het warmtenet naar en in Dukenburg. Met de corporaties worden gesprekken gevoerd voor de aansluiting van hun woningbezit in Zwanenveld en Lankforst op het warmtenet. Om de business-case haalbaar te krijgen worden met andere warmteverbruikers in het gebied gesproken om eveneens bezit aan te sluiten op het warmtenet.
Met Firan en Engie worden gesprekken gevoerd om warmte uit de Waal toe te passen in het stationsgebied in een warmtenet samenlopend met de planontwikkeling Stationsgebied.
In de wijken Hengstdal en Bottendaal zijn de wijkwarmteplannen samen met bewoners en stakeholders afgerond.
In de wijk Zwanenveld wordt door de gebiedsregisseur samen met bewoners, corporaties en andere stakeholder het wijkwarmteplan opgesteld.
Voor de Bomenbuurt in de wijk Hengstdal is subsidie ontvangen van het ministerie van BZK voor de pilot Buurt Energie Systeem. Deze pilot is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, Alliander en woningcorporatie Woonwaarts.
De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af. Honderden bewoners (zowel particulieren als huurders) maken gebruik van de Rijkssubsidieregeling RRE die we lokaal aanbieden door middel van energievouchers, energiescans etc.
Met de provincie wordt verkend of samenwerking in een provinciaal warmte-infrabedrijf voordelen biedt en uitvoerbaar is. Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals aquathermie en ultradiepe geothermie.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	0	0	Bijdrage rijk	2.185.000	8.746.000
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage gemeente	6.665.000	1.372.000
Plankosten incl. VTU	8.959.000	9.842.000	Bijdrage provincie	172.000	67.000
Overige	0	0	Overige		0
Rente en kostenstijging	63.000	343.000			
Totale kosten	**9.022.000**	**10.185.000**	**Totale opbrengsten**	**9.022.000**	**10.185.000**
Gerealiseerd tot datum	**0**	**0**	Gerealiseerd tot datum	**0**	**0**
Gerealiseerd in periode	**0**	**0**	Gerealiseerd in periode	**0**	**0**
Nog te realiseren	**9.022.000**	**10.185.000**	**Nog te realiseren**	**9.022.000**	**10.185.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Nneutraal

Toelichting verschillen
Er zijn extra middelen ontvangen van het ministerie van BZK voor de pilot Buurt Energie Systeem ad € 4,735 mln. en voor Regeling Reductie Energieverbruik Woningen ad € 1,635 mln.. Tegenover deze extra middelen zullen ook meer kosten gemaakt worden voor plankosten en voor uitvoeringen van bepaalde regelingen.
Ter dekking van de plankosten zijn voornamelijk de gemeentelijke middelen ingezet. De rijksmiddelen alsmede die van de provincie zijn bestemd ter dekking van bepaalde uitvoeringskosten en specifieke bestedingsdoeleinden.

5. Risico(beheersing)

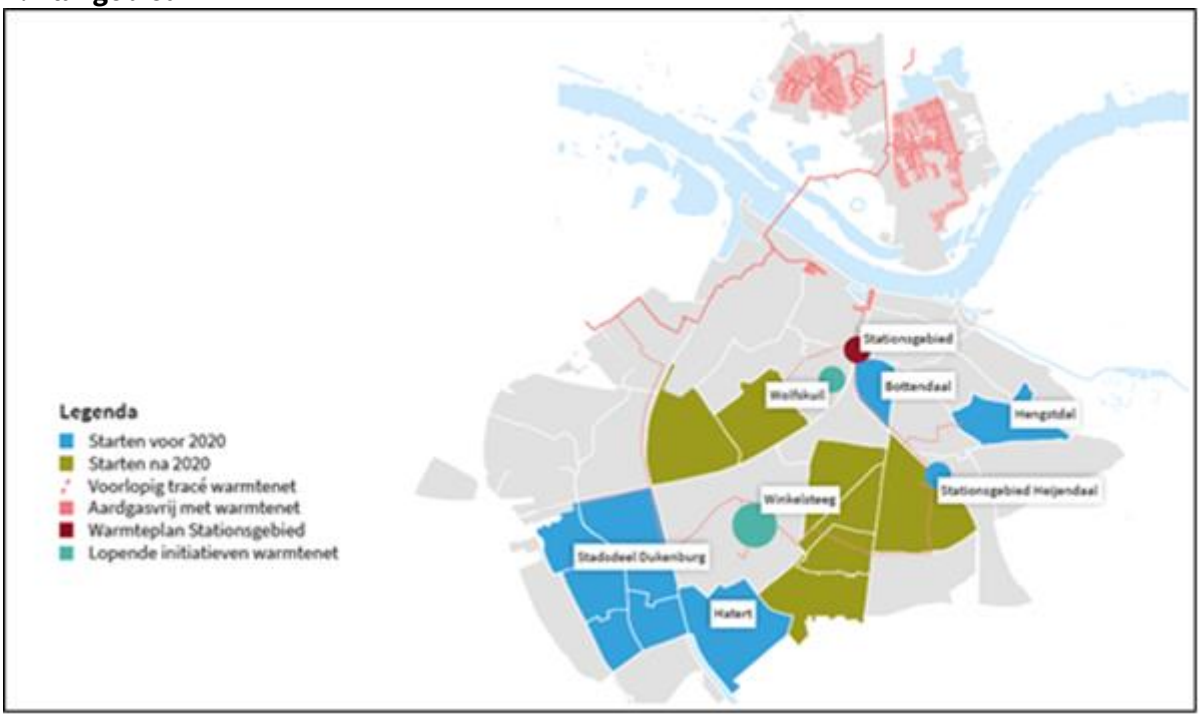
Risico's:
1. De uitvoering van het projectplan kent vanwege de schaal en de complexiteit hoge ambtelijke uitvoeringskosten. Deze worden door het rijk deels gecompenseerd.
2. Het investeringsniveau voor de realisatie van een warmtenet Dukenburg kent grote financiële risico’s.
3. De daadwerkelijke realisatieperiode van de diverse projecten is onzeker.

Beheersmaatregelen:
1. De plankosten worden maandelijks gemonitord en in meerjarig perspectief sluitend gemaakt overeenkomstig de beschikbare gemeentelijke en rijksmiddelen.
2. In de businesscase voor het warmtenet worden alle gevoeligheden geanalyseerd en de risico’s waar mogelijk beheerst. Besluitvorming en verantwoording vindt plaats in de raad.
3. Periodiek de voortgang monitoren en wanneer/waar nodig diverse stakeholders (raad en subsidieverstrekkers) hierover benaderen en informeren.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G609 Microweg Synton

1. Kerninformatie

Het project bevat de ontwikkeling van een groene campus door Byondis (voorheen Synton) op het industrieterrein aan de Microweg. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt onder meer openbare ruimte verkocht aan Byondis.

Verwachte oplevering project: 2022.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Openbare ruimte	Deel openbare ruimte wordt verkocht aan Synthon
Opp. plangebied	Verkocht wordt 18.595 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Synthon (bedrijf actief in de farmaceutische industrie)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Synthon geeft uitvoering aan de Campusontwikkleing aan de Microweg. Het bestemmingsplan daarvoor is al aangepast. Over de aankoop van de openbare ruimte is in 2019 overeenstemming bereikt en in een overeenkomst vastgelegd. De openbare ruimte is opengebroken waarbij de riolering nog in ontvlechting zit.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	15.000	15.000	Verkopen	1.416.000	1.416.000
Bouw- & woonrijpmaken	222.000	222.000	Bijdrage ontwikkelaar	-	-
Plankosten incl. VTU	953.000	976.000	Huuropbrengsten	69.000	69.000
Overige	-	-	Overige	-	-
Rente en kostenstijging	22.000	21.000		-	-
Totale kosten	**1.213.000**	**1.234.000**	**Totale opbrengsten**	**1.485.000**	**1.485.000**
Gerealiseerd tot datum	942.000	980.000	Gerealiseerd tot datum	1.485.000	1.485.000
Gerealiseerd in periode	42.000	38.000	Gerealiseerd in periode	-	-
Nog te realiseren	**271.000**	**254.000**	**Nog te realiseren**	**-**	**-**

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 272.000,- voordelig*
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 251.000,- voordelig*

*Van dit resultaat is in totaal € 227.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Toelichting verschillen
De plankosten nemen toe omdat de looptijd van de planexploitatie is verlengd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing

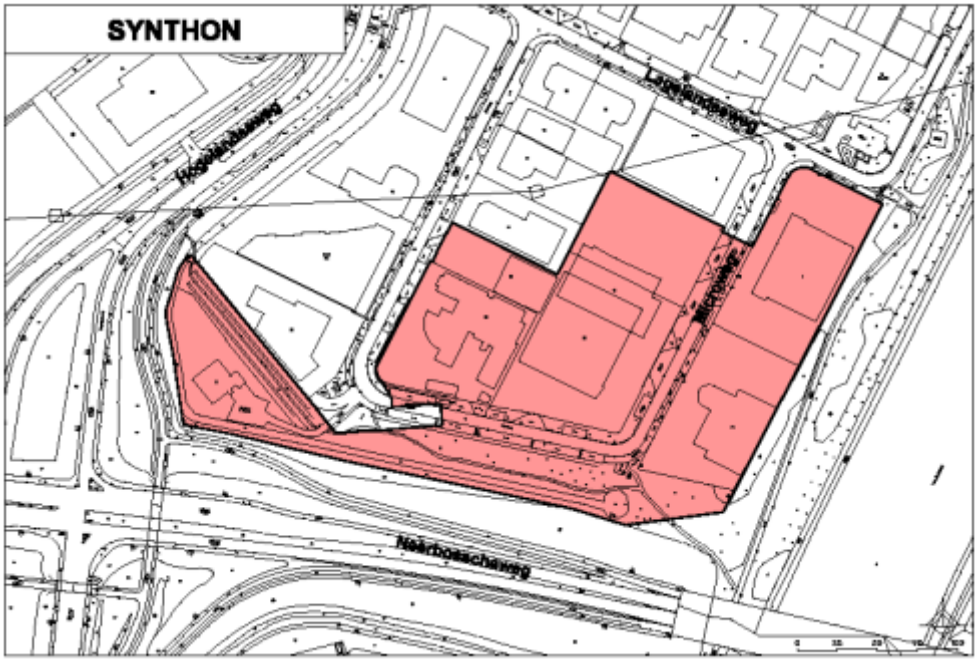
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied


SYNTHON
Noorderlaan
Noorderlaan
Noordoostelijke Randweg
Noordoostelijke Randweg
Noordoostelijke Randweg

G610 Molenweg Aldi

1. Kerninformatie

De winkel van de Aldi aan de Molenweg is gevestigd in hetzelfde pand als de AH. De winkel van de Aldi voldoet niet aan de afmetingen voor een moderne discounter. Aldi zal haar huurcontract daarom niet verlengen. Aldi wil graag een vestiging houden nabij dit winkelcentrum en heeft de Gemeente Nijmegen benaderd voor uitbreidingsmogelijkheden achter de huidige locatie.

Verwachte oplevering project: 2021.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022.

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Deels op van gemeente gekochte grond, deels op van particulieren gekocht terrein
Bedrijvigheid	1.490 m2
Openbare ruimte	2.410 m2
Opp. plangebied	3.900 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Aldi

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het ontwerpbestemmingsplan is in juli 2021 voorgelegd aan het college. Omdat sprake is van een gecoördineerde procedure, lagen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de concept omgevingsvergunning tot 29 september 2021 ter visie. Op 6 september 2021 is er een informatieavond geweest. Er zijn enkele zienswijzen binnengekomen. De zienswijzennota gaat samen met het definitieve bestemmingsplan naar verwachting in 2022 naar het college. Met de omwonenden en de gebruikers van het speelveld is overleg geweest hoe het verdwijnen van het speelveld voor de nieuwbouw wordt gecompenseerd. Op basis van dit overleg worden op 3 bestaande, nabijgelegen speellocaties aanpassingen gedaan.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	-	-	Verkopen	1.636.000	1.636.000
Bouw- & woonrijp maken	294.000	300.000	Bijdrage ontwikkelaar	-	-
Plankosten incl. VTU	380.000	413.000	Huuropbrengsten	-	-
Overige	-	-	Overige	-	-
Rente en kostenstijging	6.000	3.600		-	-
Totale kosten	**680.000**	**716.000**	**Totale opbrengsten**	**1.636.000**	**1.636.000**
Gerealiseerd tot datum	**347.000**	**422.000**	Gerealiseerd tot datum	**-**	**-**
Gerealiseerd in periode	**24.000**	**75.000**	Gerealiseerd in periode	**-**	**-**
Nog te realiseren	**333.000**	**295.000**	**Nog te realiseren**	**1.636.000**	**1.636.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 956.000,- voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 920.000,- voordelig

Toelichting verschillen
Er zijn kosten gemaakt ten behoeve van niet gesprongen explosieven onderzoek. Daarnaast zijn er extra interne plankosten gemaakt voor dit project.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Winkelruimte	1.491 m2	0 n2	1.491 m2

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G611 Hollandiaweg (energiecentrale)

1. Kerninformatie

Nu de energiecentrale per 1 januari 2016 is gesloten als gevolg van de SER-afspraken, wil GDF Suez onder de nieuwe naam ENGIE deze locatie herontwikkelen tot een groene delta waar duurzame vormen van energieopwekking worden gerealiseerd.
Planexploitatie: vastgesteld 5 juni 2018; omzet € 244.000; resultaat: € 0,-.

Verwachte oplevering project: 2019
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2029

2. Projectgegevens

Programma	
Ontwikkelaar intern	M.L. Verschure
Ontwikkelaar extern	Engie

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2018 is met ENGIE overeenstemming bereikt over de kosten van een bestemmingsplanprocedure. De voorbereiding hiervan is gestart. Op grond van de experimentenregeling van de Crisis- en Herstelwet wordt voor dit project gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet om een flexibel planologisch kader te kunnen vaststellen voor toekomstige ontwikkelingen. Eind 2019 is de gebiedsvisie vastgesteld. Er wordt gewerkt aan de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan, die in 2022 naar verwachting in procedure gaan.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	258.000	258.000
Plankosten incl. VTU	303.000	340.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	1.000	0			
Totale kosten	**304.000**	**340.000**	**Totale opbrengsten**	**258.000**	**258.000**
Gerealiseerd tot datum	209.000	259.000	Gerealiseerd tot datum	136.000	136.000
Gerealiseerd in periode	14.000	50.000	Gerealiseerd in periode	81.000	0
Nog te realiseren	**95.000**	**81.000**	**Nog te realiseren**	**122.000**	**122.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 46.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 82.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het budget voor plankosten is bij deze herziening naar boven bijgesteld.

Toelichting uitgifte cijfers
N.v.t.

5. Risico(beheersing)

Meer interne inzet benodigd in de voorbereiding van het bestemmingsplan door het experimentele karakter.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G612 Van Rosenburgweg (Hippe Kip)

1. Kerninformatie

Het plangebied betreft het gebied dat wordt begrensd door de Van Rosenburgweg met ventweg, de Streekweg, het dijklichaam van de Teersdijk en snelweg A73. De locatie wordt ook wel de Hippe Kip genoemd door de gelijknamige voormalige kippenboederij die in het plangebied is gelegen. De herontwikkeling van dit plangebied is gekoppeld aan de ontwikkeling van Winkelsteeg tot woon-werkgebied. Het is de intentie de locatie 'Hippe Kip' om te vormen tot een bedrijfslocatie voor autobedrijven (merkdealers).

Planexploitatie vastgesteld: nieuwe planexploitatie in VGP 1-1-22; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2026.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein/maaiveld
Bedrijvigheid	Circa 4 ha
Openbare ruimte	Circa 2 ha
Opp. plangebied	Circa 6 ha
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	n.n.b.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In de Omgevingsvisie is Winkelsteeg aangemerkt als een transformatiegebied ten behoeve van wonen en werken. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid en waar mogelijk een helder perspectief bieden voor ondernemers. Een aantal bedrijven, zoals bijvoorbeeld de autobedrijven en bedrijven in de grootschaligere distributie/ logistiek (niet zijnde kleinschalige stadsdistributie gericht op last mile), passen niet in het toekomstige profiel van Winkelsteeg. Met deze bedrijven zijn en gaan we in gesprek over een passende alternatieve locatie en een goed toekomstperspectief. Zo is ook gekeken naar een alternatieve locatie voor de autobedrijven in ontwikkeling. Uit een locatieverkenning is de locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip als nieuwe locatie voor de vestiging van de autogarages naar voren gekomen. De planexploitatie G612 Van Rosenburgweg/Hippe Kip wordt in het VGP-proces vastgesteld.

Inmiddels is de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) op de locatie Hippe Kip van toepassing en is de gemeente begonnen met de voorbereidingen voor de verwerving van de gronden. Verder lopen er nog gesprekken met de showroom/garagebedrijven.

Ten behoeve van de herontwikkeling moet de agrarische bestemming worden omgezet naar een bestemming voor autogarages. Deze omzetting is opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in oktober 2021 ter visie is gelegd. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van nieuwe en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024). Voor nieuwe ontwik-keling en uitbreiding van lokale bedrijventerreinen met een kavelgrootte vanaf 0,5 ha is regionale afstemming vereist. Bij de ontwikkeling van de Hippe Kip gaat het om een kavelgrootte van gemiddeld 1-1,5 ha en in totaal om circa 4 ha. Omdat het enkel gaat om een verplaatsing van autoshowrooms uit Winkelsteeg (het betreft dus een vervangingsvraag) kan worden volstaan met een melding bij het Interregionaal Overleg Werklocaties.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving & Bouw- en woonrijpmaken, Plankstn, Overige en Kostenstijging *		6.552.000	Verkopen		6.552.000
			Huuropbrengsten		0
			Overige		0
Totale kosten		**6.552.000**	**Totale opbrengsten**		**6.552.000**
Gerealiseerd tot datum		0	Gerealiseerd tot datum		0
Gerealiseerd in periode		0	Gerealiseerd in periode		0
Nog te realiseren		6.552.000	Nog te realiseren		6.552.000

** omdat onderhandelingen en aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2021		nvt	
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

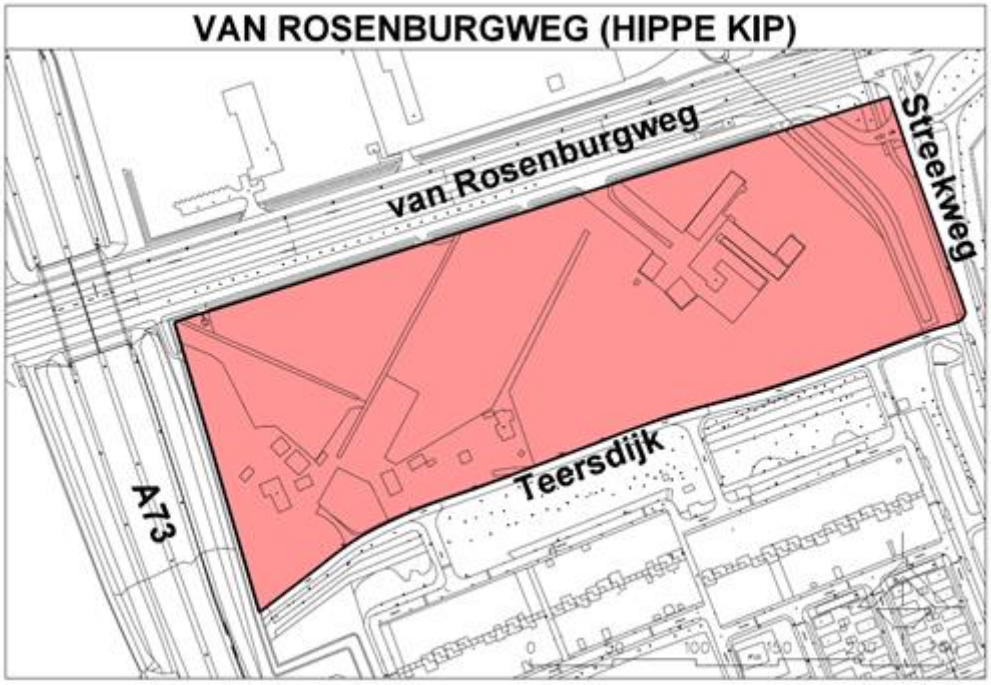
Toelichting verschillen
Geen (nieuwe planexploitatie).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing (uitgifte vindt later plaats)

5. Risico(beheersing)
Risico's: Verwerving, planologische procedure en uitgifte;
Beheersmaatregelen: Zorgvuldig acteren en communiceren, voortgang uitgifte (auto)bedrijven goed monitoren.

6. Beslispunten
Vaststellen planexploitatie G612 Van Rosenburgweg/Hippe Kip (neutraal planresultaat)

7. Plangebied



G650 Kanaalzone Algemeen

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 planexploitatie 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 inde Kanaalzone-Zuid
- aan het beter verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, en het verkleinen van de gevoelde/beleefde afstand tussen stadsdelen aan weerzijden.

Naast een nieuw aantrekkelijk verblijfsgebied worden er ook circa 3800 woningen, circa 200.000 m2 bvo aan bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen en short-stay voorzieningen beoogd te realiseren (zie programmatabel).
De op basis van de ontwikkelingsvisie Winkelsteeg geformuleerde ontwikkelprincipes en ruimtelijk raamwerk Winkelsteeg vormen samen met deze planexploitatie het ruimtelijke, programmatische en financiële kader voor deze gebiedsontwikkeling.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 24 november 2021; resultaat € 0.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2042

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 3.800 woningen + 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 5.600 parkeerplaatsen
Bedrijvigheid	200.000 m² bvo (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte	Ca. 49,1 ha
Opp. plangebied	Ca. 140,2 ha
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / L. Koridon
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

Programma

Programma	Deelgebied 1 Stationskampus	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Makersindustrie	Deelgebied 6 Stedelijk Landgoed	Totaal		%
woningbouw *	1.125	1.520	428			699	3.772	st	100%
Sociale huur	507	275	233			119	1.134	st	30%
Middeldure huur	337	146	51				534	st	14%
Betaalbare koop tot NHG grens	225	488	124				837	st	22%
Dure koop	56	611	20			580	1.267	st	34%
niet woningbouw	49.453	34.231	70.229	28.099	5.688	13.053	200.753	m2 bvo	
Smart Industry	37.533		22.141				59.674	m2 bvo	
Light Industry		9.079	28.453	5.620	1.422		44.574	m2 bvo	
Stadsdistributie		8.705	4.395	22.479	4.266		39.845	m2 bvo	
Commerciële dienstverlening	4.000	14.447	9.468			6.020	33.935	m2 bvo	
Short stay Voorzieningen	7.920						7.920	m2 bvo	
Maatschappelijke voorzieningen		2.000	5.772			7.033	14.805	m2 bvo	
Sportpark					29.671		29.671	m2	
Parkeren (gebouwde voorziening)	1.105	1.808	921	422	162	1.153	5.571	st	

* excl. tijdelijke woningbouw NDW21

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2040 15.000 woningen en tot 2030 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen bestaande stedelijk gebied. Eén van die gebieden is de Kanaalzone–Zuid, en meer specifiek Winkelsteeg.

Daarnaast is Winkelsteeg onderdeel van de in maart 2019 gesloten Woondeal. Na het sluiten van de woondeal is het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg gestart.
In het kader van de Woningbouw-impulsgelden is in november 2020 een subsidieaanvraag bij het Rijk is ingediend voor het gebied rond het station Goffert en tijdelijke woningen op het “Compaq-terrein”.
Om tijdelijke woningbouw te realiseren op het “compaq-terrein” vinden gesprekken plaats en worden nadere afspraken gemaakt met corporaties gericht op de realisatie van deze ontwikkeling.
Voor de zomer is de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 (hierna Visie) aan de raad aangeboden. De daarin opgenomen ontwikkeldoelen en -principes en het ruimtelijk raamwerk 2035 zijn aan uw raad gepresenteerd voor besluitvorming. Na de zomer is de planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone aan de raad aangeboden voor besluitvorming.

Op 24 november 2021 zijn de planexploitatie voor de transformatie Winkelsteeg, en de ontwikkeldoelen en -principes en het ruimtelijk raamwerk 2035 door de gemeenteraad vastgesteld. De planexploitaties G601 Nwe Dukenburgseweg Compaq en G604 Knoop Winkelsteeg vallen volledig in het beoogde transformatiegebied en zijn nu onderdeel van de (nieuwe) planexploitatie Winkelsteeg.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen		112.481.000	Verkopen		173.146.000
Bouw- en woonrijpmaken		44.531.000	Bijdrage Rijk		35.240.000
Plankosten		44.812.000	Bijdrage overig		776.000
Overige		0	Opbrengstenstijging		37.741.000
Rente en kostenstijging		45.079.000			
Totale kosten		**246.903.000**	**Totale opbrengsten**		**246.903.000**
Gerealiseerd tot datum		9.431.000	Gerealiseerd tot datum		0
Gerealiseerd in periode		9.431.000	Gerealiseerd in periode		0
Nog te realiseren		237.472.000	Nog te realiseren		246.903.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€ 0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€ 0,-	Neutraal

Toelichting verschillen
Op 24 november 2021 heeft de gemeenteraad de planexploitatie vastgesteld met een neutraal effect, uitgaande van een subsidieverwachting van ca. € 29 miljoen. Inhoudelijk is de voorliggende planexploitatie niet gewijzigd omdat er in de korte tijd tussen de besluitvorming op 24 november en de herziening 2022 geen wijzigingen hebben plaatsgevonden. Wel is de boekwaarde (van de planexploitaties G601 Nwe Dukenburgseweg Compaq, G604 Knoop Winkelsteeg en G488 planexploitatie in ontwikkeling) nu opgenomen als realisatie, en de parameter voor de grondkosten en grondopbrengsten is in 2021 aangepast naar de feitelijke situatie. De subsidieverwachting is met € 5,3 miljoen naar beneden bijgesteld, zo komt ook deze planexploitatie uit op een neutraal resultaat.

Zoals al is aangekondigd in het onderdeel financiën van VGP -blad G650-G660, horende bij het raadsbesluit planexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone, zijn investeringen met een bedrag van € 82 mln. als “negatieve kosten“ opgenomen in de planexploitatie. Dit conform de voorschriften van de BBV

5. Risico(beheersing)
De risico’s die samenhangen met de gepresenteerde ontwikkelvisie en grondexploitatie zijn, mede door het aanpassen van de indices over 2021 en de subsidie, opnieuw in beeld gebracht en door middel van een Monte Carlo Analyse gekwantificeerd. Het totale risicoprofiel bedraagt € 53,1 mln. bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%, wat € 1,4 mln. lager is dan bij de vaststelling in de gemeenteraad. Dit als gevolg van de wijzigingen in de planexploitatie zoals geduid onder “toelichting verschillen”.

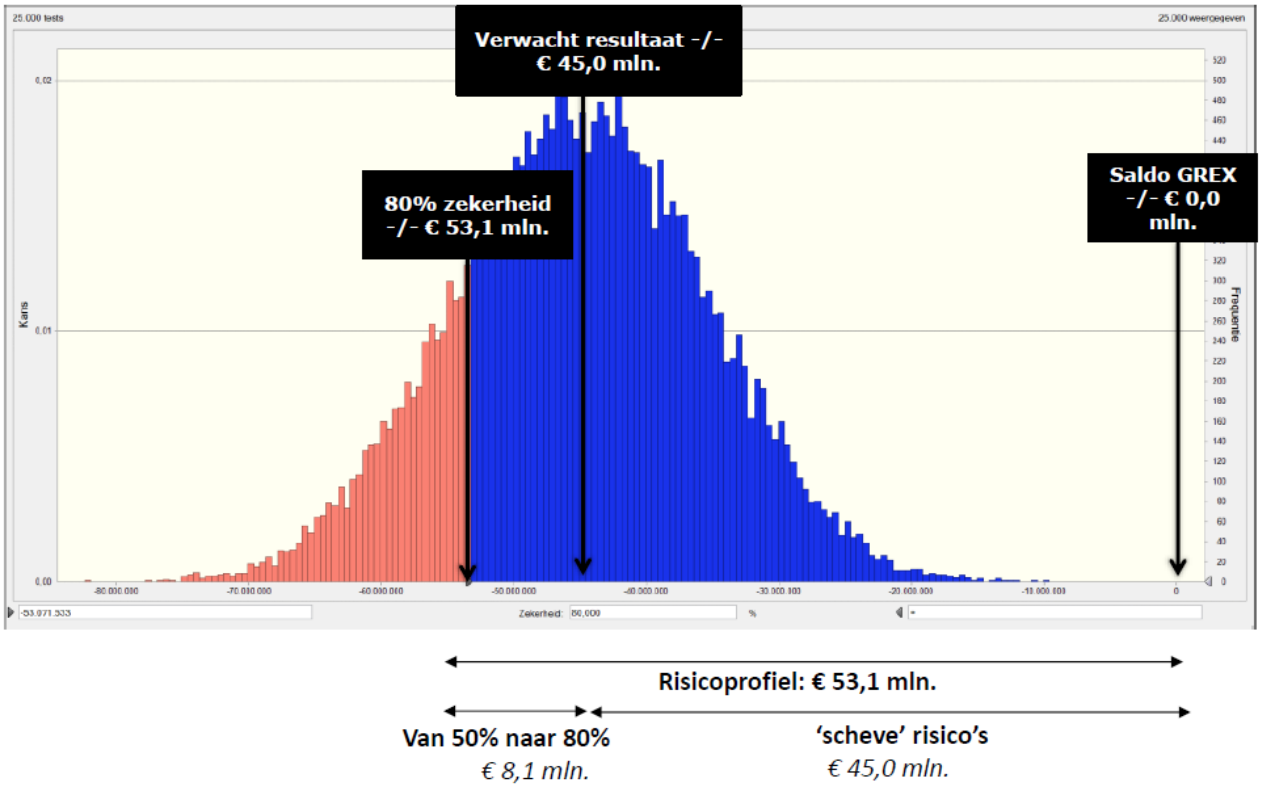
De 5 grootste risico's zijn:
1.Lagere grondopbrengsten woningen
2. lagere grondopbrengsten bedrijven
3. Lagere subsidie-opbrengsten
4. Hogere verwervingskosten
5. Hogere kosten van investeringen in het openbaar gebied

Beheersmaatregelen:
Ad 1/2: De opbrengsten na 10 jaar voor woningbouw en bedrijvigheid niet indexeren. Deze maatregel is ingezet om de onzekerheden en risico's die gepaard kunnen gaan met langlopende exploitaties te mitigeren. Ook kan wijziging van programma, tempo, toetsen marktconformiteit van de ontwikkeling en uitzetten van een tender ingezet worden als beheersmaatregel.

Ad 3: Door nauwe contacten te onderhouden met subsidiegevers kan geanticipeerd worden op kansen/ mogelijkheden voor nieuwe subsidies (provincie, rijk en Europa).

Ad 4: Inspelen op mogelijkheden waarbij bedrijven aangeven te willen vertrekken. Getracht zal worden om gedwongen aankopen, en daarmee samenhangende extra kosten, zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen. Ook kan op basis van contacten met eigenaren kansen worden benut en meegedacht worden om ruimte vrij te spelen.

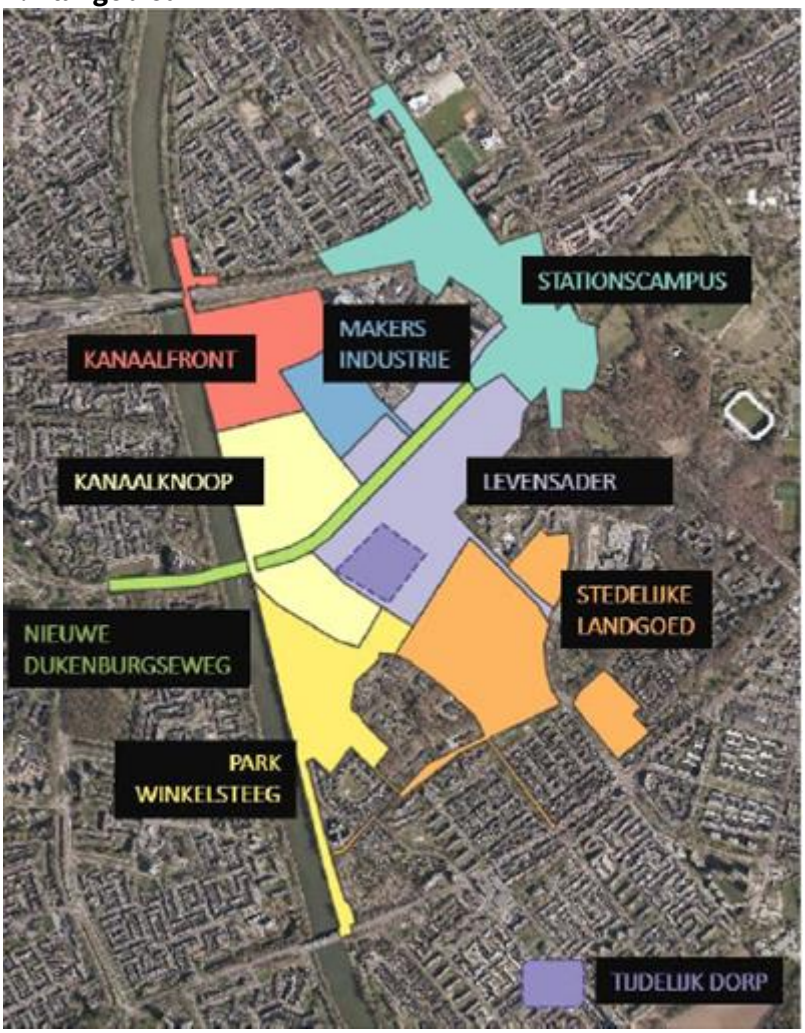
Ad 5: Door de beschikbare budgetten als taakstellend op te nemen en bij dreigende overschrijding het plan aan te passen zonder dat het inbreuk doet aan de essenties van het plan.



6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G706 Tollenstraat/Dobbelmanweg(herontw scholenterreinen)

1. Kerninformatie

De bestaande scholen op deze terreinen zijn verhuisd naar het nieuwe Voorzieningenhart aan de Willemsweg/Thijmstraat in het Willemskwartier. Conform het raadsbesluit uit 2007 worden deze vrijgekomen terreinen herontwikkeld waarbij het financieel resultaat op zijn minst sluitend moet zijn.

Planexploitatie vastgesteld: 13 juni 2007; omzet: ruim € 1 mln.: resultaat: € 0,- (neutraal); oorspronkelijke oplevering '16.
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	11 koopwoningen (Dobbelmannweg)
Parkeren	Op eigen terrein/maaiveld
Openbare ruimte	N.n.b.
Opp. plangebied	Circa 1,1 ha
Ontwikkelaar intern	I. van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Dura Vermeer

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De voormalige school aan de Dobbelmannweg is gesloopt. Via een openbare verkoopprocedure voor deze locatie is in 2020 met projectontwikkelaar Dura Vermeer een overeenkomst gesloten voor de bouw van 11 grondgebonden (duurzame) woningen. Het bestemmingsplan is medio 2021 onherroepelijk geworden. Kort daarna is de locatie in eigendom overgegaan naar de projectontwikkelaar. In 2021 is gestart met de bouw van de woningen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	587.000	587.000	Verkopen	1.500.000	1.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	397.000	360.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	771.000	771.000	Huuropbrengsten	560.000	560.000
Overige	0	0	Overige	387.000	401.000
Rente en kostenstijging	90.000	89.000	Opbrengstendaling	0	0
Totale kosten	**1.845.000**	**1.807.000**	**Totale opbrengsten**	**2.447.000**	**2.461.000**
Gerealiseerd tot datum	1.628.000	1.689.000	Gerealiseerd tot datum	1.064.000	2.461.000
Gerealiseerd in periode	253.000	62.000	Gerealiseerd in periode	154.000	1.398.000
Nog te realiseren	217.000	118.000	Nog te realiseren	1.383.000	0

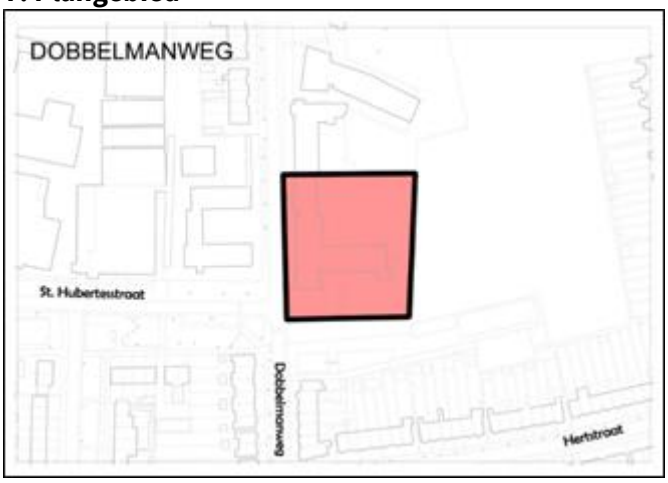
Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 602.000,- Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 655.000,- Voordelig*
*van dit resultaat is eind 2021 een bedrag van € 612.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen
Het planresultaat is voordeliger geworden door lager uitgevallen civieltechnische kosten (w.o. sloop) en een hogere vergoeding voor NGE-kosten.

5. Risico(beheersing)
Niet van toepassing.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied




G711 Dukenburg herstructurering

1. Kerninformatie

Op 27 mei 2009 heeft de raad de planexploitatie voor de ontwikkeling van 8 gemeentelijke locaties binnen het stadsdeel Dukenburg vastgesteld. Op 1 februari 2012 heeft de raad een aangepaste planexploitatie vastgesteld waarin 6 gemeentelijke locaties resteerden: Zwanenveld 14e straat (locatie 8), Lankforst 52e straat (locatie 9), Meijhorst 61e straat (locatie 10), Staddijk Noord (locaties 26/27) en waarbij winkelcentrum Malvert aan de planexploitatie is toegevoegd. Vanwege de (indertijd) beperkte vraag die uit woningbouwonderzoeken naar voren kwam zijn de locaties 8, 9 en 10 niet in de verkoop gebracht. Voor winkelcentrum Malvert zijn geen concrete plannen voorzien in de planexploitatie.

Vaststelling planexploitatie: 27 mei 2009; omzet € 3,6 mln; resultaat: € 0 (neutraal); oplevering 2016 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca 48
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	ca 2 ha bijzondere doeleinden (Dela) en maximaal 4.500 m2 detailhandel WC Meijhorst
Openbare ruimte	beperkte maatregelen openbare ruimte
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Na levering van de gronden aan de ontwikkelaar in 2020 is met de bouw van het nieuwe winkelcentrum Meijhorst gestart. De eerste fase van de herinrichting is in 2020 afgerond. De supermarkten zijn in 2021 opgeleverd. De hierop volgende fases worden eind 2021/begin 2022 afgerond (inclusief complete herinrichting van de openbare ruimte). De levering aan de gemeente van gronden verbonden aan het oude winkelcentrum heeft in 2021 plaatsgevonden.

In het licht van de toegenomen woningbehoefte wordt komend jaar opnieuw gekeken naar de locaties 8, 9 en 10. De laatste als onderdeel van de visie voor de 60e straat Meijhorst waaraan op dit moment gewerkt wordt.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	6.636.000	6.636.000	Verkopen	7.045.000	7.045.000
Bouw- & woonrijpmaken	2.348.000	2.491.000	Bijdrage gemeente	1.000.000	1.000.000
Plankosten incl. VTU	3.577.000	3.444.000	ISV	300.000	300.000
Overige	239.000	239.000	GSO	390.000	390.000
Rente en kostenstijging	508.000	506.000	Overig (gemeentel bijdr)	4.003.000	4.012.000
Totale kosten	**13.308.000**	**13.316.000**	**Totale opbrengsten**	**12.738.000**	**12.747.000**
Gerealiseerd tot datum	9.127.000	13.316.000	Gerealiseerd tot datum	12.238.000	12.238.000
Gerealiseerd in periode	832.000	4.016.000	Gerealiseerd in periode	3.351.000	509.000
Nog te realiseren	4.181.000	173.000	Nog te realiseren	500.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	570.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	569.000,-	Nadelig

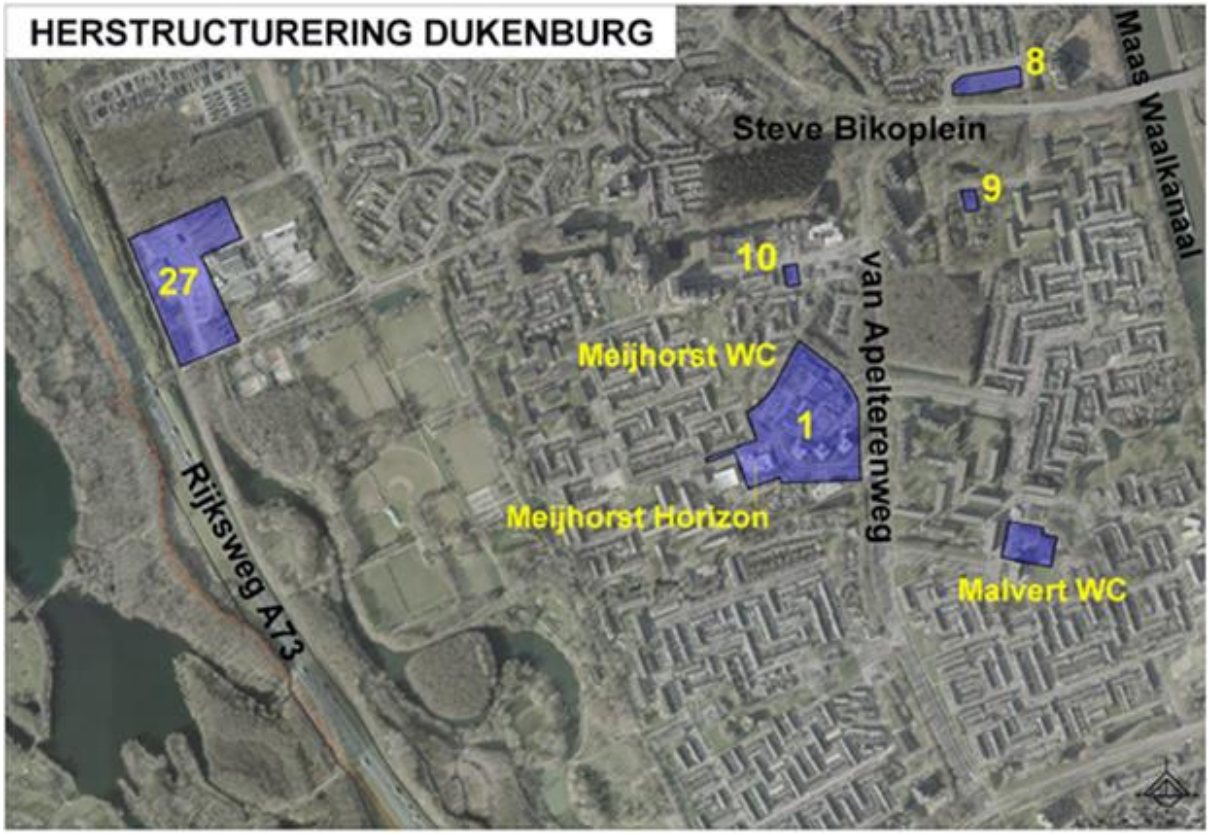
Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.
Voor dit project is een bedrag van € 558.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen
Het nadelige eindresultaat is nagenoeg gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)
Niet van toepassing.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied






G740 De Hulsen

1. Kerninformatie

De woonzorgvoorziening van IrisZorg is verouderd en voldoet niet meer aan de vigerende brandveiligheidsvoorschriften. IrisZorg kan de gewenste nieuwbouw niet bekostigen. Als gemeente zijn we verantwoordelijk dat de opvang en ondersteuning van cliënten wordt voortgezet. Ook willen we deze functie graag op deze plek behouden. Door als gemeente de woonzorgvoorziening van IrisZorg aan te kopen, te slopen en een nieuw gebouw te realiseren, wat tegen een kostendekkende huur wordt verhuurd aan IrisZorg, wordt de continuïteit van de zorgverlening aan deze cliënten garandeeerd.

Planexploitatie vastgesteld: 25 november 2020; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 31 december 2023 (oorspronkelijk)
Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Bijzondere doeleinden	Woonzorgvoorziening voor 145 cliënten
Openbare ruimte	circa 60 parkeerplaatsen op eigen terrein
Opp. plangebied	N.v.t.
Ontwikkelaar intern	Ca. 1,4 ha
Ontwikkelaar extern	H. van Ramshorst

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Eind 2020 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst met IrisZorg inzake aankoop van De Hulsen en is de planexploitatie G740 De Hulsen vastgesteld. Halverwege 2021 is de koopovereenkomst door IrisZorg getekend. Vervolgens kon IrisZorg de noodzakelijk toestemming vragen aan het College Sanering Zorginstellingen (CSZ). Het CSZ heeft opmerkingen geplaatst bij de koopovereenkomst. Het CSZ is van mening dat een strook grond aan de Nieuwe Dukenburgseweg onvoldoende is gewaardeerd in de koopovereenkomst. Een addendum met een meerwaardeverreken-beding ligt nu ter goedkeuring bij CSZ. Eind 2021 wordt het besluit van CSZ verwacht. Het aankooptraject heeft hierdoor aanzienlijk langer geduurd dan verwacht. De akte passeert na goedkeuring addendum door CSZ en op het moment dat het pand De Hulsen leeg en ontruimd is. Het gebouw De Flet op De Hulsen wordt tijdelijke gebruikt voor de nachtopvang. We onderzoeken of gebouw De Flet veilig en verantwoord tot einde nieuwbouwproces voor de nachtopvang kan worden gebruikt. Elders in de stad was geen locatie snel genoeg beschikbaar.

Parallel aan het aankooptraject is in 2021 verder gegaan met de voorbereidingen voor de aanbesteding van de sloop en de nieuwbouw De Hulsen. Door het uitgelopen aankooptraject hebben ook de voorbereidingen voor sloop en nieuwbouw vertraging opgelopen. De aangetroffen dwergvleermuis en ontheffingen in het kader van de Natuurbeschermingswet vertragen de sloop. De huidige verwachting is dat medio 2022 gestart kan worden met de sloop. In 2021 zijn samen met IrisZorg drie partijen geselecteerd om de plannen voor de nieuwbouw aan te bieden. Via een plafondbedrag en kwalitatieve selectiecriteria wordt medio 2022 de partij met de beste aanbieding gekozen. De nieuwe zorggebouwen kunnen naar de huidige verwachting voor eind 2024 worden opgeleverd en verhuurd aan IrisZorg.

Door alle vertraging kon er wel op het terrein De Hulsen een winteropvang (tijdelijke voorziening) voor daklozen worden gerealiseerd gedurende de periode november 2021 - maart 2022.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwerving, Sloop, Bouw, Inrichting, Plankstn, Overige, Rente en Kostenstijging *	23.530.000	23.530.000	Verkopen	0	0
			Rendabel krediet	21.507.000	21.507.000
			Bijdrage Iriszorg	2.000.000	2.000.000
			Bijdrage Zorg Maas Waal	23.000	23.000
Totale kosten	**23.530.000**	**23.530.000**	**Totale opbrengsten**	**23.530.000**	**23.530.000**
Gerealiseerd tot datum	56.000	411.000	Gerealiseerd tot datum	23.000	23.000
Gerealiseerd in periode	56.000	355.000	Gerealiseerd in periode	23.000	0
Nog te realiseren	23.474.000	23.119.000	Nog te realiseren	23.507.000	23.507.000

** Incl. prijsstijgingen en BTW; omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel de totaalkosten zichtbaar*

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters niet van toepassing (geen kostenstijging omdat deze reeds in de begroting is opgenomen).

Toelichting verschillen
Het neutrale planresultaat is gehandhaafd. Er zijn geen verschillen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar
Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

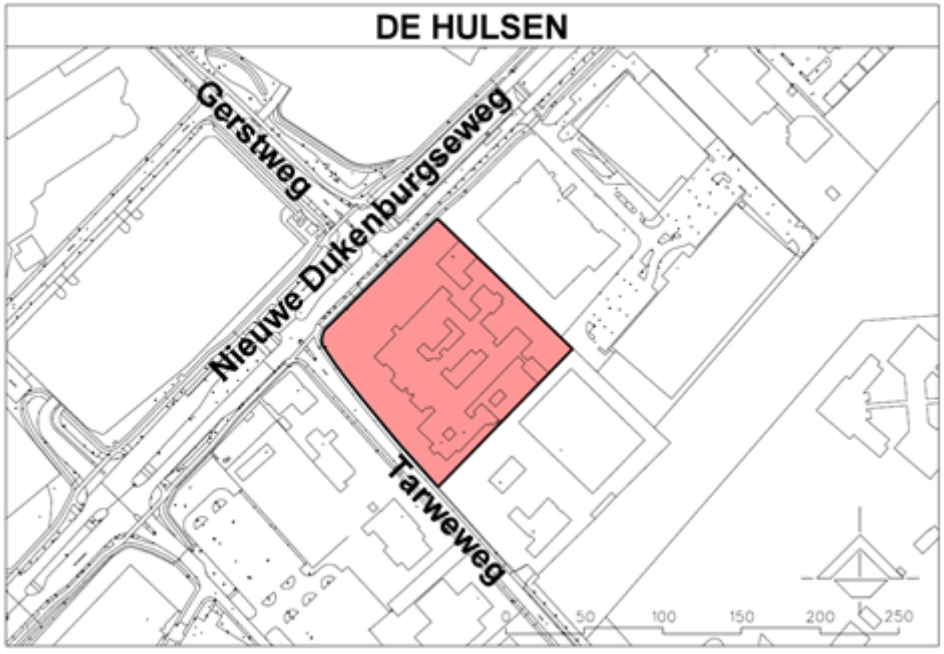
Risico's: Hogere bouwkosten / Huurovereenkomst wordt beëindigd / Asbest bij sloop / Bodemverontreiniging / Flora- en fauna.

Beheersmaatregelen: Zorgvuldige aanbesteding / Accommodatie geschikt voor andere zorgaanbieders en -vragers / Asbestinventarisatie / Bodemonderzoek na sloop en gesloten grondbalans / Herhuisvesten dwergvleermuis (latere sloop, overleg provincie en mitigerend maatregelen).

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G756 Skaeve Huse

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat alle kosten voor het haalbaarheidsonderzoek voor realiseren van 8 zorgwoningen (Skaeve Huse) en een beheerderwoning voor de opvang van dak- en thuislozen. Dit zijn woningen voor mensen van wie gebleken is dat ze niet in staat zijn te functioneren in een gewone woonomgeving en waarbij de verwachting is dat zij en hun omgeving er baat bij hebben als zij op een meer afgezonderde locatie wonen. De Skaeve huse, een oorspronkelijk Deense woonvorm, is voor deze doelgroepen een manier om in een prikkelarme omgeving het woongedrag zo veel als mogelijk te normaliseren.
Planexploitatie vastgesteld 19 november 2014; omzet:€ 700.000; resultaat € 0; oplevering: 2016.

Verwachte oplevering project: zomer 2021
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2022

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	8 woonunits en 1 begeleidingsunit
Parkeren	2 parkeerplekken voor de begeleidingsunit op maaiveld
Opp. plangebied	5.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Woongenoot

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De opstalovereenkomst met Woongenoot voor de 9 units is gesloten en de omgevingsvergunning verleend. Zowel het bouw- en woonrijp maken van de locatie als het plaatsen van de woonunits staat nog voor eind 2021 gepland. Mogelijk vinden er begin 2022 nog enkele laatste werkzaamheden plaats als gevolg van leveringsproblemen.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	75.000	75.000	Bijdrage gemeente	700.000	623.000
Bouw- & woonrijpmaken	286.000	232.000	Bijdrage Provincie faunapassage	35.000	35.000
Plankosten incl. VTU	511.000	488.000	Pachtopbrengst	2.000	3.000
Overige	-	-	Subsidie BZK	120.000	120.000
Rente en kostenstijging	-5.000	-4.000	Rendabel krediet	10.000	10.000
Totale kosten	**867.000**	**791.000**	**Opbrengsten**	**867.000**	**791.000**
Gerealiseerd tot datum	**625.000**	**632.000**	Gerealiseerd tot datum	**437.000**	**444.000**
Gerealiseerd in periode	**18.000**	**6.000**	Gerealiseerd in periode	**1.000**	**1.000**
Nog te realiseren	**241.000**	**159.000**	**Nog te realiseren**	**430.000**	**347.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	0,-	Neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	0,-	Neutraal

Toelichting verschillen
Door een aanbestedingsvoordeel zijn de kosten voor bouw- en woonrijp lager geworden. Hierdoor kon de gemeentelijke bedrage worden verlaagd.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G758 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.

Verwachte oplevering project: 2025
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	190
Parkeren	Onderzocht wordt hoe parkeren voor de verschillende deelplannen zo efficiënt mogelijk kan worden opgelost.
Bijzondere doeleinden	4.336 m2
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. plangebied	14.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	GGD (nieuwbouw), ontwikkelaar oude locatie nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De Bellefroidstraat is na bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en explosievenonderzoek vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen bijzondere vondsten gedaan.
Het bestemmingsplan voor de Bellefroidstraat is in procedure. De zienswijzennota wordt op dit moment opgesteld.
De haalbaarheidsstudie of er op de oude GGD-locatie studentenhuisvesting kan worden gerealiseerd, wordt dit jaar afgerond. In het kader van deze haalbaarheidsstudie is meermaals overleg gevoerd met de omwonenden over ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan waarop de haalbaarheidsstudie zich baseert.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	2.322.000	2.322.000	Verkopen	2.940.000	3.002.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.786.000	1.934.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	810.000	1.108.000	Huuropbrengsten	788.000	1.140.000
Overige			Overige	1.291.000	1.326.000
Rente en kostenstijging	45.000	52.000			
Totale kosten	**4.962.000**	**5.416.000**	**Totale opbrengsten**	**5.018.000**	**5.468.000**
Gerealiseerd tot datum	2.596.000	2.899.000	Gerealiseerd tot datum	188.000	429.000
Gerealiseerd in periode	2.596.000	303.000	Gerealiseerd in periode	188.000	241.000
Nog te realiseren	2.366.000	2.517.000	Nog te realiseren	4.830.000	5.039.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 51.000,- Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022 € 52.000,- Voordelig

Toelichting verschillen
De ramingen voor de projectkosten zijn geactualiseerd en daar waar nodig geïndexeerd naar actueel prijspeil. Ook de verkopen en overige opbrengsten zijn naar actueel prijspeil geïndexeerd.
Daarnaast is de looptijd van de exploitatie verlengd waardoor de plankosten toenemen en omdat de periode van verhuur daardoor langer doorloopt zijn meer huuropbrengsten ingecalculeerd. Door de looptijd verlenging neemt ook de post voor toekomstige kostenstijging toe en in mindere mate is een verhoging van de rentekosten te verwachten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
M2's GGD	N.v.t.	N.v.t.	4.336 m2

5. Risico(beheersing)
Naast ontwikkeling van de nieuwe huisvesting van de GGD wordt er, op de vrijkomende locatie, gewerkt aan een nieuwe invulling, De mogelijke huisvesting van studenten vraagt om zorgvuldige afstemming en wordt in de buurt met aandacht gevolgd. De uiteindelijke uitwerking kan vertragen en/of wijzigen. Als beheersmaatregel is al ingezet op afstemming met de buurt en overige betrokkenen.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied




G760 Onderwijshuisvesting

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat een 25-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 2025.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 489 stuks
Parkeren	Meest op maaiveld; is maatwerk per locatie
Onderwijs	Ca. 10.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 132.000 m2
Ontwikkelaar intern	I. van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Diverse schoolbesturen, gemeente en derden

Deze planexploitatie bevat de volgende deelprojecten:

1. **G760** Algemeen
2. **G761** Celebesstraat 12: Praktijkschool Johannes (Praktijk Onderwijs)
3. **G762** Veldstraat 4: Praktijkschool Zonnegaard (Praktijk Onderwijs)
4. **G763** Geldershofstraat 26: BS Geldershof inclusief Laauwikstraat 3a
5. **G764** Heijend. weg 235: Hart van Brakkestein: BS Brakkenst. (St. Josephsch.)
6. **G765** Marie Curiestraat 9: De Kleine Wereld (St. Sint Josephscholen)
7. **G766** Kopseweg 7: Klokkenberg
8. **G767** Zwanenveld 7318: Pr. Mauritsschool (Conexus)
9. **G768** Zwanenveld 25e str: Pr. Mauritsschool (Conexus)
10. **G769** Berg en Dalseweg 295: Montessori-college (Montessoricollege)
11. **G770** Vlierestraat3/Elzenstraat 4: Montessoricollege (Montessoricollege
12. **G771** Hugo de Grootstraat 41: de Buut (Conexus)
13. **G772** Molukkenstraat 1: de Buut (Conexus)
14. **G776** Weezenhf 8102: dep. Pr Clausschool
15. **G775** Krekelstraat 8: vm. Flexcollege
16. **G777** Hatertseweg 400: vm. Flexcollege
17. **G779** Heemraadstraat 2: BS Brakkestein
18. **G781** Spechtstraat 4: dep. Aquamarijn
19. **G778** Streekweg 21: Maaswaal College (Mondial College)
20. **G780** Groesbeekseweg 146: Basisschool Meander (St. Pallas)
21. **G774** Pr Bernhardstraat 12-14: Basisschool Meander (Stichting Pallas)
22. **G783** Fanfarestraat 51-53: Basisschool De Octaaf (St. Sint Josephscholen)
23. **G784** Symfoniestraat 208: Basisschool De Octaaf (St. Sint Josephscholen)
24. **G785** Hatertseweg 404: Kandinsky College
25. **G786** Akkerlaan 19: Pontem College (Scholengroep Rijk van Nijmegen)
26. **G787** De Gildekamp 6016: Basisschool Kampus (Conexus)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

- Met woningcorporatie Woonwaarts is eerder overeenstemming bereikt over de bouw van 23 sociale huurappartementen op de locatie **Molukkenstraat 1** (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). De grondoverdracht aan de woningcorporatie wordt verwacht in 2022. Naast de realisatie van de huurappartementen worden op deze locatie 3 kavels verkocht ten behoeve van grondgebonden koopwoningen waarvan de verkoop 2022 start. De grondopbrengsten van de 3 kavels zijn geactualiseerd wat een gunstig effect heeft op het plansaldo van dit deelplan;
- Op de locatie **Marie Curiestraat 9** (voormalige locatie De Kleine Wereld; school is gesloopt) zijn vergaande plannen gemaakt voor nieuwbouw van basisschool Hidaya en nieuwbouw van een sportzaal. Voor deze basisschool vormt Marie Curiestraat een geschikte, passende en toekomstbestendige locatie. Uitbreiding op de huidige locatie van Hidaya aan de Heiweg lukt niet omdat deze locatie te klein is. De nieuwbouwplannen voor Hidaya bieden een geschikt moment om de verouderde gymzalen aan de Marie Curiestraat en Heidebloemstraat 201 te vervangen door nieuwbouw van één sportzaal (twee zaaldelen). In de Stadsbegroting '22-'25 zijn middelen beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van de gymzaal.
Door deze ontwikkelingen kunnen de locaties aan de Heidebloemstraat 201 (oude gymzaal) en de Heiweg (oude locatie Hidaya) op termijn herontwikkeld worden.
- Voor de locatie **Elzenstraat/Vlierestraat** (voormalig Montessoricollege) is met woningcorporatie Woonwaarts een herontwikkelingsplan voor 36 (zorg)woningen uitgewerkt. Daarnaast is de openbare verkoopprocedure doorlopen voor circa 22 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op deze locatie. Eind 2021 is de verkoop vergund. Het voormalige schoolgebouw wordt begin 2022 gesloopt;
- Voor de locatie **Streekweg 21** (voormalige school is gesloopt) worden de plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) verder uitgewerkt. In 2021 zijn de stadsnomaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het aterlierbeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld (€ 0,84 mln.) om permanente ateliers op de locatie Streekweg mogelijk te maken. In dit deelplan is rekening gehouden met realisatie van permanente ateliers. In 2022 wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie voorbereid. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld en in december ter inzage gelegd. Parallel vinden gesprekken tussen de ontwikkelaar, de direct omwonenden en de gemeente plaats over het inrichtingsplan;
- Voor de locatie **Berg en Dalseweg 295** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege) is in 2021 met een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten voor de bouw van 69 woningen. Met de overeenkomst reserveert de ontwikkelaar tegen een vergoeding de locatie tot één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (doch uiterlijk 1-1-23) om te onderzoeken of het plan realiseerbaar is. Het voormalige schoolgebouw op de locatie is in 2021 gesloopt en het opsporen en saneren van niet gesprongen explosieven/munitie (NGE) is in volle gang. Door waardevolle archeologische vondsten op de locatie en de complexe samenhang met NGE moesten de kosten hiervoor in dit deelplan worden verhoogd;
- Voor de locatie Hatertseweg 400 wordt in overleg met Aloysiusn Stichting (voorheen Kristallis) de mogelijkheden op deze locatie verder onderzocht. De tijdelijke verhuur van de Hatertseweg 400 wordt verlengd;
- Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie Krekelstraat 8 (vm. Mondial College) is een plan uitgewerkt voor circa 8 woningen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 is de openbare verkoopprocedure gestart, eind 2021 is de verkoop vergund;
- De nieuwbouw van basisschool 't Octaaf aan de **Symfoniestraat 208-210** is in 2020 gereedgekomen en door de school in gebruik genomen onder de nieuwe naam basisschool Toon. De aanpak van de buitenruimte tussen de nieuwe school en het wijkcentrum De Schalmei is in 2020 gestart en is in 2021 volledig afgerond. De nieuwe natuurspeeltuin is in 2021 feestelijk geopend. De kosten van de buitenruimte zijn meegevallen waardoor een gunstiger plansaldo van dit deelplan;
- De schoollocatie **Fanfarestraat 51-53** is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen voor woningbouw. De locatie is in de 2e helft van 2020 door de gemeente aangekocht. Het voormalige schoolgebouw is in 2021 gesloopt. De openbare verkoopprocedure voor de bouw van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen wordt voorbereid. Het resultaat hiervan wordt in de 2e helft van 2022 bekend;

- 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. De nieuwe school is gehuisvest in een nieuw schoolgebouw aan de Goffertweg. Door deze ontwikkeling zal de locatie aan de Haterseweg 404 in verband met de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht. Het schoolbestuur kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden. Het schoolbestuur heeft het pand Hatertseweg 404 tijdelijk in bewoning gegeven op basis van antikraak;
- Voor de locatie **Geldershofstraat 26** heeft in 2021 een openbare verkoopprocedure plaatsgevonden voor maatschap-pelijke functies. Dit heeft geresulteerd in verkoop van de locatie ten behoeve van kinderopvang (Kindergarten). Daarnaast is vanuit dit deelplan in 2021 de voormalige brandweerkazerne aan de Lauwickstraat 3a verkocht. Hier wordt een kleinschalig tuincentrum gevestigd. Beide verkopen hadden een gunstig effect op het planresultaat van dit deelplan;
- De locatie van basisschool Brakkestein aan de **Heemraadstraat 2** is in 2019 gekoppeld aan de aankoop van de locatie Prof. Bellefroidsstraat 22 waar de gemeente een nieuwe GGD-vestiging wil realiseren. Overdracht van de locatie Heemraadstraat 2 (inclusief een deel van de achterliggende tennisbanen) heeft in 2020 plaatsgevonden. De ontwikkelaar start eind 2021/begin 2022 met de bouw van 38 appartementen;
- Voor de locatie **Weezenhof 8102** (dependance Pr. Clausschool) zijn de woningbouwmogelijkheden nader onderzocht vanuit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in oktober 2021 ter visie is gelegd. Dit heeft geleid tot een noodzakelijke bijstelling van de woningbouwplannen op deze locatie met een nadelig effect op het planresultaat van deze locatie;
- 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 basisschool Hidaya op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van basisschool Hidaya op de Marie Curiestraat, heeft basisschool Hidaya medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19. De rest van het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn verhuurd aan kunstenaars van SLAK. De gebouwen zijn hiervoor in 2021 aangepast;
- De locatie **De Gildekamp 6016** (basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. Er wordt gekeken naar een passende herontwikkeling op deze locatie.

4. Financiën

Projectkosten			**Projectopbrengsten**		
	Per 01-10-2020	Per 01-10-2021		Per 01-10-2020	Per 01-10-2021
Verwervingen	40.663.000	40.724.000	Verkopen	40.811.000	40.504.000
Bouw- & woonrijpmaken	11.789.000	12.796.000	Bijdrage ontwikkelaar	225.000	225.000
Plankosten incl. VTU	7.435.000	7.910.000	Huuropbrengsten	3.602.000	3.734.000
Overige	1.000	1.000	Overige	1.226.000	2.056.000
Afdracht t.b.v. maatwerk	1.100.000	1.100.000	Bijdrage gemeente	4.061.000	5.335.000
Bijdrage Kwakkenberg	6.000.000	6.000.000			
Rente en kostenstijging	3.165.000	3.309.000			
Totale kosten	**70.135.000**	**71.840.000**	**Totale opbrengsten**	**49.925.000**	**51.854.000**
Gerealiseerd tot datum	54.043.000	57.716.000	Gerealiseerd tot datum	21.103.000	23.115.000
Gerealiseerd in periode	3.056.000	3.673.000	Gerealiseerd in periode	2.800.000	2.012.000
Nog te realiseren	16.110.000	14.124.000	Nog te realiseren	28.822.000	28.739.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	20.228.000,-	Nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	19.986.000,-	Nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 18.464.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Per saldo is het nadelige planresultaat € 0,2 mln verbeterd (minder nadelig).

Met name de bijgestelde grondverkopen van Geldershofstraat 26, Molukkenstraat 1 en Hatertseweg 404 (acualisatie grondprijzen) als ook de lagere uitvoeringskosten buitenruimte Symfoniestraat, hebben geleid tot een voordeel op het planresultaat. Deze voordelen moesten worden ingezet voor diverse bijstellingen in de deelplannen. Zo moest de woninguitgifte van Weezenhof 8102 naar beneden worden bijgesteld en moesten de kosten van o.a. archeologie bij de Berg en Dalseweg 295 naar boven worden bijgesteld. Tot slot moesten de plankosten worden verhoogd door verlenging van de looptijd met één jaar naar '25. Per saldo is het nadelige resultaat lager uitgevallen (minder nadelig).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Grondverkoop Groesb weg (tuin)	36 m^2	36 m^2	-
Grondverkoop H de Grootstr (or)	376 m^2	376 m^2	-
Grondverkoop Laauwickstr (bedrijfspand)	1.400 m^2	1.400 m^2	-
Grondverkoop tbv won Molukkenstr	26	0	26
Grondverkoop tbv won Vlierestr/Elzenstr	40	0	22
Grondverkoop tbv won Bergendalsewg	0	0	35
Grondverkoop tbv won Krekelstraat	0	0	8

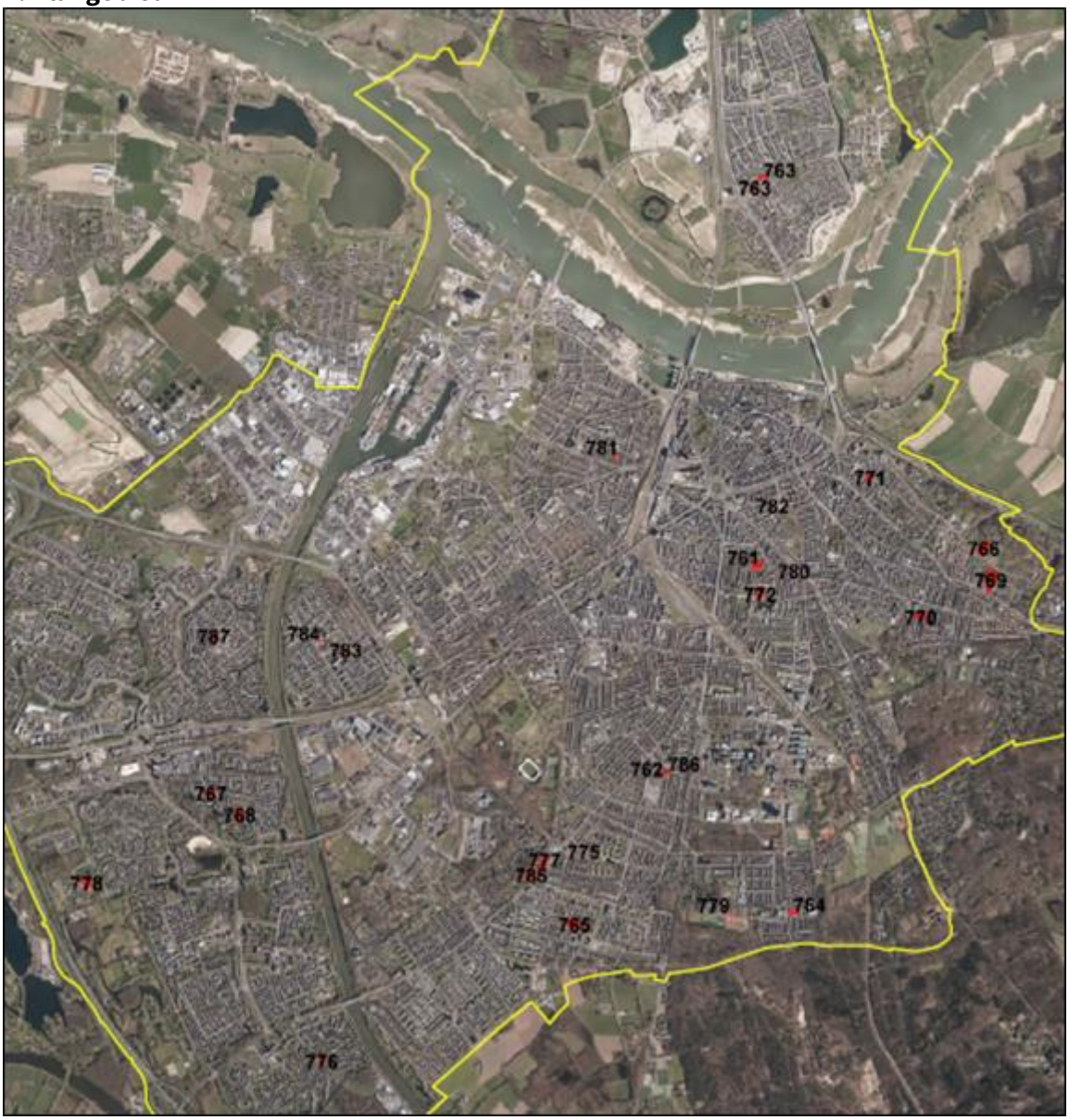
5. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's: haalbaarheid woningbouw/niet-woningbouw herontwikkeling diverse locaties (planologische procedures, prijsstijgingen, bodem, programma & beleid, hoogtepunt markt?, etc.).
Beheersmaatregelen: Heldere communicatie extern/omgeving, duidelijke (beleids)afpraken, tijdig bodem- en locatieonderzoek, marktontwikkelingen goed volgen, afzet- en verhuurmogelijkheden monitoren, etc.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





Sloop school Berg en Dalseweg 295



Na sloop Fanfarestraat 51-53



Voorbereidingen bouw Heemraadstraat 2

G801 NYMA park Mercurius

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de kosten van aanleg van de Stadsbrug vanaf Graaf Alardsingel in de Waalsprong alsmede de aanpassing van de aansluitende infrastructuur tot en met het kruispunt Energieweg/Neerbosscheweg. Uitgangspunt is een verbinding geschikt voor 2x2 rijstroken en wisselstrook en aan één zijde een fietsstrook (voor het brugdeel). Daarnaast maakt de herontwikkeling van NYMA en de uitgifte van bedrijventerrein Mercuriuspark, met annexen Ambachtsweg en Dr. De Blecourtstraat, hier onderdeel van uit.
Planexploitatie: vastgesteld 15 oktober 2003; omvang: € 291.320.000; oplevering: 2027

Verwachte oplevering project: 2027
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	9,2 ha bedrijventerrein
Openbare ruimte	26,8 ha, inrichtingsniveau middel. Het merendeel bestaat uit verharding
Opp. plangebied	36 ha
Ontwikkelaar intern	E. Top (Mercuriuspark) M.L. Verschure (NYMA)
Ontwikkelaar extern	Klok/Lingotto (NYMA/Vasim)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In september 2017 heeft de raad 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”. In 2018 is het buitenterrein van de NYMA-fabriek ingericht als evenementenlocatie. 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. In 2021 is er een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met Smeltkroes en is het de verwachting dat de eerste grond voor de ontwikkeling van NYMA gebouw A eind 2021 in erfpacht wordt uitgegeven. Tevens is het de verwachting dat de subsidieaanvraag van “Steengoed benutten” vanuit de provincie ter dekking van het onrendabele deel succesvol zal zijn.
De bedrijfsterreinonderdelen in deze exploitatie staan qua verkoop goed in de belangstelling. Voor vestiging binnen het Mercuriuspark en Dr. De Blécourtstraat lopen nu nog gesprekken met diverse kandidaten. Er is ook belangstelling van bedrijven die nu in het Honigcomplex zijn gevestigd en tegen het eind van hun contract aanlopen. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Tramex, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd. De kavels binnen het planonderdeel Ambachtsweg zijn inmiddels allemaal verkocht en geleverd. De beschikbare kavels in Mercuriuspark hebben qua oppervlakte, vorm en ontsluiting wel wat beperkingen. Dat vraagt hier en daar specifieke invulling qua vormgeving en terreininrichting en creativiteit bij gegadigden. De ligging en presentatie zijn evenwel goed te noemen zodat er belangstelling voor is. Die specifieke invulling maakt dat de opbrengstverwachting met het oog daarop hier en daar is bijgesteld. Kavel 7 uit het planonderdeel Mercuriuspark is in 2021 definitief overgeheveld naar NYMA-kwartier en specifiek voor doeleinden binnen dat onderdeel worden ingezet. Bij de vorige actualisatie was door middel van diverse ramingen al rekening gehouden met de financiële gevolgen (kosten en opbrengsten) hiervan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2020	Per 10-10-2021		Per 01-10-2020	Per 10-10-2021
Verwervingen	60.954.000	60.954.000	Verkopen en verhuur	19.164.000	20.391.000
Bouw- & woonrijp maken	78.677.000	79.307.000	Bijdrage gemeente	34.467.000	34.471.000
Plankosten incl. VTU	153.360.000	154.850.000	Externe bijdragen	234.338.000	234.403.000
Overige kosten	49.000	49.000	Overig		
Rente en kostenstijging	-6.185.000	-6.248.000	Opbrengststijging		
Totale kosten	**286.854.000**	**288.912.000**	**Totale opbrengsten**	**287.969.000**	**289.267.000**
Gerealiseerd tot datum	274.056.000	276.471.000	Gerealiseerd tot datum	274.934.000	275.151.000
Gerealiseerd in periode	1.169.000	2.415.000	Gerealiseerd in periode	149.000	217.000
Nog te realiseren	**12.798.000**	**12.441.000**	**Nog te realiseren**	**13.036.000**	**13.196.000**

Prognose eindresultaat per 01-01-2021	€	1.115.000,-	Voordelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2022	€	355.000,-	Voordelig

Toelichting verschillen
Het planresultaat is met circa € 760.000 verslechterd. Dit komt hoofdzakelijk door een forse stijging in plankosten. Dit wordt voornamelijk verklaart doordat de daadwerkelijke gemaakte plankosten hoger liggen dan waar in het verleden rekening mee is gehouden. Een van de oorzaken zijn de hoge kosten voor externe inhuur en de extra geboekte ambtelijke plankosten. Daarnaast zijn de kosten voor bouw- & woonrijp maken ook gestegen. In 2021 is een inrichtingsplan voor het NYMA (inclusief kavel 7) opgesteld. Op basis hiervan is een gedetailleerde SSK-raming opgesteld. Hierdoor zijn de kosten nauwkeurige onderbouwd en begroot. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn op basis van deze meer gedetailleerde SSK-raming bepaald. In het verleden was er nog geen inrichtingsplan met bijbehorende SSK-raming beschikbaar. Deze kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn toentertijd gebaseerd op een globaal normatief ruimtegebruik en algemene kengetallen.
Verder zijn de totale opbrengsten ook gestegen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een wijziging in de rekensystematiek voor de nieuwbouwopbrengsten. In het verleden is uitgegaan van verkoop van gronden. In 2021 is besloten om de grond in erfpacht uit te geven. Dit heeft positieve gevolgen voor de opbrengsten voor de toekomstige nieuwbouw. Echter wegen de gemaakte kosten dit jaar alsnog zwaarder dan geprognotiseerde opbrengsten, vandaar deze daling in het eindresultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

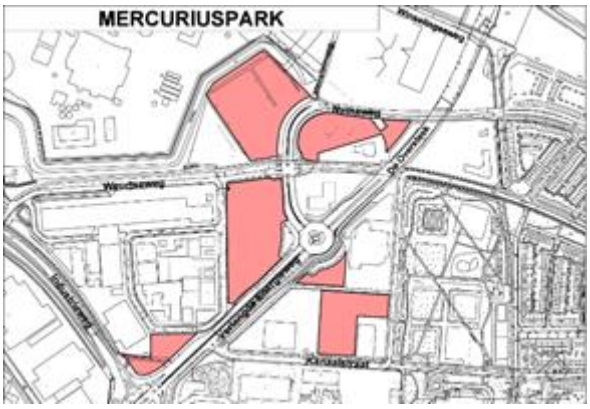
	Programma 2021 cfm VGP 2021	UITGEGEVEN in 2021	Programma 2022 cfm VGP 2022
Vasim/CP Kelko Bedrijven/diversen (m2)	0 m^2	0 m^2	1.276 m^2
Mercuriuspark Bedrijven (ha)	1,8 ha	0 ha	0,75 ha
Ambachtsweg Bedrijven (ha)	0 ha	0 ha	0 ha
Dr. De Blécourtstraat Bedrijven (ha)	0,4 ha	0 ha	0,4 ha

5. Risico(beheersing)
Bij het vaststellen van de gebiedsvisie NYMA is afgesproken dat de risico's door de gemeenteraad in de commissie apart worden gevolgd.

6. Beslispunten
Geen.

7. Plangebied





G001 Bouwexpl St Annastraat/Groenew.weg

1. Kerninformatie
Het terrein is eigendom van Dorvas B.V. Het project omvat het op tekening aangegeven plangebied. Gedacht wordt aan een invulling met wonen die aansluit bij de actuele behoefte aan woningen.

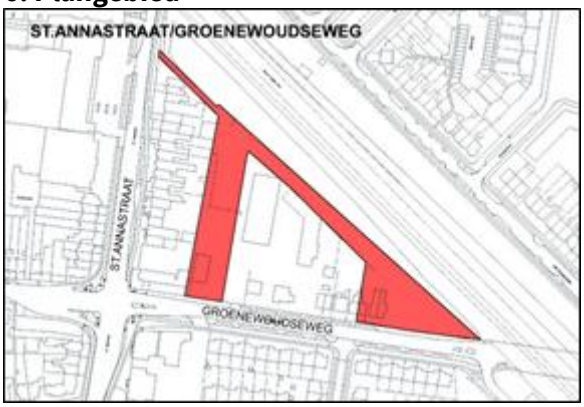
2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nader te bepalen
Opp. plangebied	Ca. 0,8 ha.
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Dorvas B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar
De eigenaar heeft in 2021 geen haalbare plannen ontwikkeld die aansluiten op gemeentelijk beleid.

4. Risico(beheersing)
Niet van toepassing

5. Beslispunten
Geen.

6. Plangebied


G076 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. Verder is de inzet om de te realiseren nieuwbouw zonder aardgas aan te sluiten en te verwarmen door middel van aquathermie.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 450
Parkeren	Nog niet bekend
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
Ontwikkelaar extern	Slokker en ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In opdracht van de ontwikkelende partijen is er zowel een toets gedaan naar de stedenbouwkundige als naar de landschappelijke inpassing. Een aantal onderzoeken worden nu uitgevoerd door de ontwikkelaar en de openstaande posten.
Vanuit de gemeente Nijmegen zal er vanuit het project een toets worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van het verkrijgen van subsidie, dit in het kader van de visie Kanaalzone zuid. Hierover zal afstemming plaatsvinden tussen Kanaalzone zuid, project ROC Zwanenveld en mogelijke NOVI subsidie. 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.

De zakelijke gesprekken zijn opgestart om te komen tot een anterieure overeenkomst.

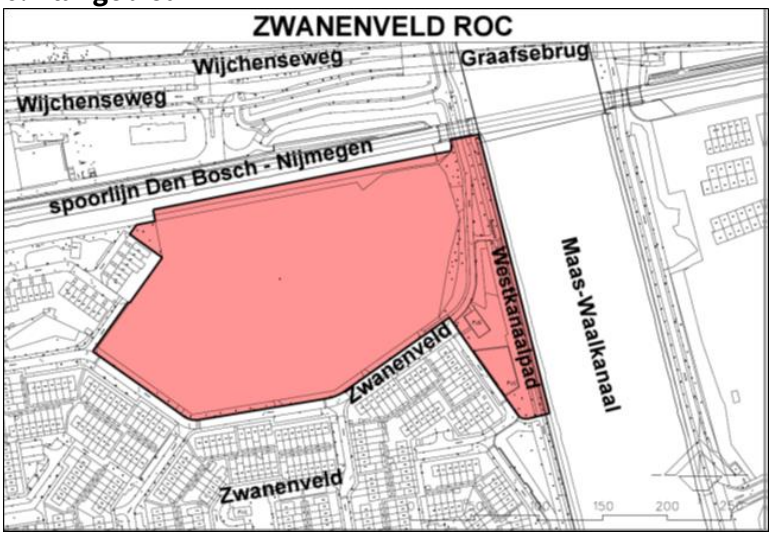
4. Risico(beheersing)

Het betreft een particulier project. 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).

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G434 WC Weezenhof

1. Kerninformatie

Deze pio bevat het haalbaarheidsonderzoek naar het herontwikkelen van het bestaande winkelcentrum Weezenhof naar een nieuw winkelcentrum met daarboven woningen. Het gaat daarbij over levensloopgeschikte woningen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	119 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Winkels	Één supermarkt met een oppervlakte van max 2.150 m2 bvo, 525 m2 commercieel (winkels/dienstverlening) en 925 m2 sociale/medische dienstverlening (oa huisarts, fysiotherapeut en apotheek)
Opp. plangebied	13.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Er is met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten worden onder andere de te maken plankosten, kosten voor aanpassing van de openbare ruimte en de mogelijke kosten voor planschade, die uit de bestemmingsplanwijziging kunnen volgen, verhaald. Tevens zijn afspraken gemaakt over aan- en verkoop van gronden. Na vaststelling van deze overeenkomst eind 2021 (en gelijktijdig de plan-exploitatie G720 WC Weezenhof) is de communicatie gestart met een druk bezochte inloopavond voor de buurt en is begonnen met de werkzaamheden voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het streven is in het eerste kwartaal van 2022 een bestemmingsplan in procedure te brengen. Het bestemmingsplan zal dan naar verwachting na de zomer van 2022 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd worden.

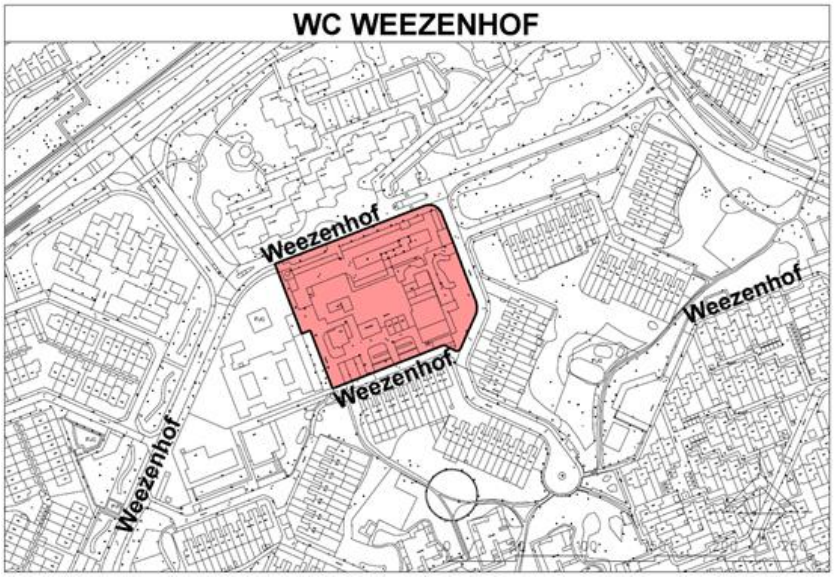
4. Risico(beheersing)

Risico's: Planuitwerking, bestemmingsplan en procedures;
Beheersmaatregelen: Omgeving betrekken bij uitwerking inrichtingsplannen openbare ruimte.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G452 Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek

1. Kerninformatie

De omgeving van Vlaamse Gas, Tweede Walstraat en in een groter perspectief ook Stadswinkel en Molenpoort is (dringend) toe aan een vorm van herstructurering. Er is voor deel sprake van verloedering en een ongewenste neerwaartse trend. De gemeente onderzoekt enerzijds met aanwezige eigenaren in het gebied (Vlaamse Gas en Tweede Walstraat) op welke wijze tot een succesvolle herontwikkeling kan worden gekomen. Met de eigenaren van Molenpoortpassage en Elckerlyc wordt herontwikkeling van deze locaties onderzocht conform de uitgangspunten uit de vastgestelde gebiedsvisie Vlaams Kwartier.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nader te bepalen
Parkeren	Nader te bepalen
Bedrijvigheid	Nader te bepalen
Openbare ruimte	Nader te bepalen
Opp. plangebied	Nader te bepalen
Ontwikkelaar intern	M.L. Verschure/B. Yap
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de driehoek Vlaamse Gas en Tweede Walstraat worden mogelijkheden tot herontwikkeling onderzocht. Hierover is intensief overleg met de eigenaren. Verder zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezige problematiek. Om ongewenste ontwikkelingen (uitbreiding coffeeshop(s) te voorkomen heeft de gemeente ook een pand (Tweede Walstraat 104-106) aangekocht, dit wordt tijdelijk verhuurd aan onder andere een galerie. De directe omgeving wordt bij de verdere uitwerking van de plannen actief betrokken. De afgelopen jaren zijn er verschillende (place-making) activiteiten ter verbetering van de (leef-)omgeving geweest. In de openbare ruimte zijn aanpassingen doorgevoerd, de Eilbrachtstraat is afgesloten en wordt heringericht tot mini-parkje. Begin 2022 vindt naar aanleiding van een motie door de gemeenteraad, een pilot plaats van afsluiting van de Tweede Walstraat.

4. Risico(beheersing)

Specifieke projectrisico's:

- Niet kunnen verhalen van de tot nu toe gemaakte, en de nog te maken plankosten bij niet doorgaan van de plannen. Een onrendabel tekort op de ontwikkeling van het gebied Vlaamse gas-Tweede Walstraat.

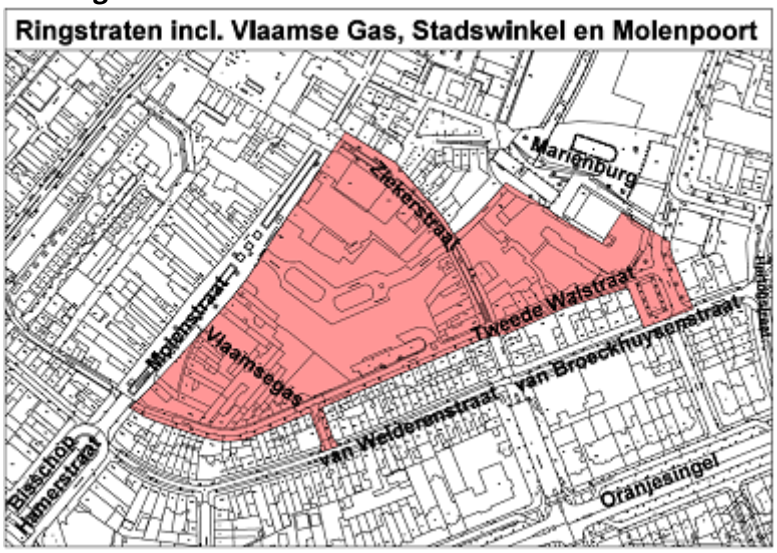
Beheersmaatregelen

- Afsluiten van overeenkomsten met de eigenaren van het vastgoed o.a. om kosten te verhalen. Het zoeken naar subsidies of gemeentelijke bijdragen voor het rendabel ontwikkelen van gebied Vlaamse gas-Tweede Walstraat.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G455 Theeschenkerij Goffert

1. Kerninformatie

Stichting Theeschenkerij Goffert is een burgerinitiatief dat is opgericht om te komen tot herbouw van het historisch erfgoed Theeschenkerij de Goffert. De benodigde grond wordt in erfpacht uitgegeven. Met de opbrengst worden de kosten voor bestemmingsplanherziening en de daarvoor benodigde onderzoeken bekostigd.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (waar mogelijk met dubbelgebruik)
Bedrijvigheid	Horeca / theeschenkerij
Openbare ruimte	Zie tekening hieronder
Opp. plangebied	Zie tekening hieronder
Ontwikkelaar intern	R. de Vries
Ontwikkelaar extern	Stichting Theeschenkerij Goffert

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Locatie is bepaald. Bestemmingsplanherziening is voorbereid. Erfpachtovereenkomst opgesteld. Beide documenten worden, als gevolg van de looptijd van dit initiatief, actueel gemaakt
Fondsenwerving door stichting is gecontinueerd. De financiële haalbaarheid van plannen is voor de huidige fase afdoende aangetoond, waardoor nadat de erfpachtovereenkomst is vastgesteld de bestemmingsplanwijziging in procedure worden gebracht.
De uitgifte van het erfpacht gebeurt onder voorwaarden, van oa omgevingsvergunning en definitieve financiering.

4. Risico(beheersing)

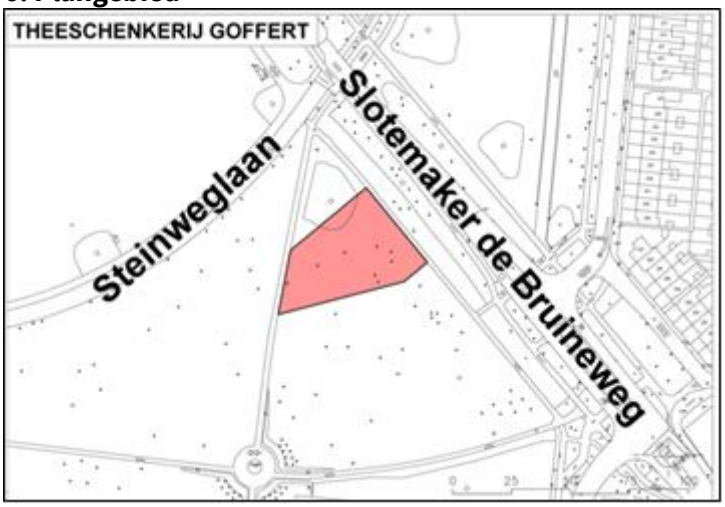
Risico
Als bouw niet mogelijk is om procedurele of financiële redenen is uitgifte in erfpacht niet mogelijk en zijn plankosten niet gedekt.

Beheersmaatregel
Onderzoeken tijdig uitvoeren, kosten in voortraject beperken.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G460 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, 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 intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

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.

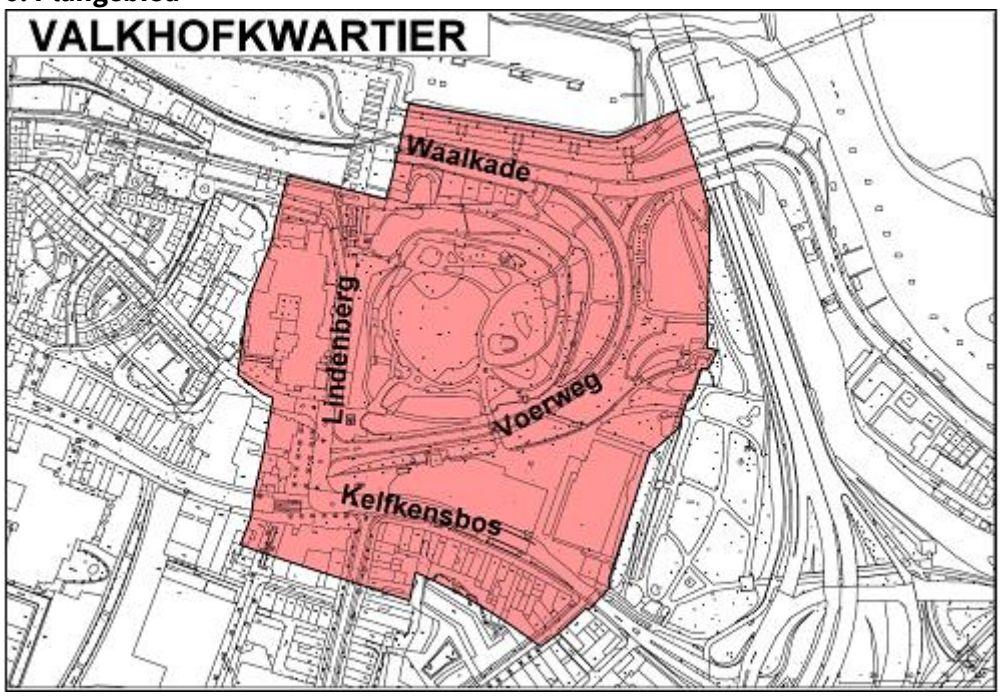
In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor de planuitwerking van Kelfkensbos. Samen met Museum het Valkhof en andere stakeholders en omwonenden is de ambitie verkend voor de herinrichting van het Kelfkensbos tot een prettige verblijfs- en ontmoetingsplek waar de oudste geschiedenis van Nijmegen voelbaar en beleefbaar is. Een aanvraag bij de provincie voor subsidie voor dit project (in combinatie met Valkhofpark) werd niet gehonoreerd. Door toegekende gemeentelijke middelen – waaronder een extra investeringskrediet voor Kelfkensbos van € 1,8 mln (Stadsbegroting ‘22’-’25) – is dit project financieel haalbaar geworden. Tot en met 2021 maakte Kelfkensbos onderdeel uit van de integrale gebiedsvisie Valkhofkwartier (pio G460041). In deze gebiedsvisie is vastgelegd dat als een onderdeel financieel haalbaar is, hiervoor een aparte planexploitatie wordt opgesteld. De planexploitatie G259 Kelfkensbos wordt in het huidig VGP-proces apart vastgesteld.

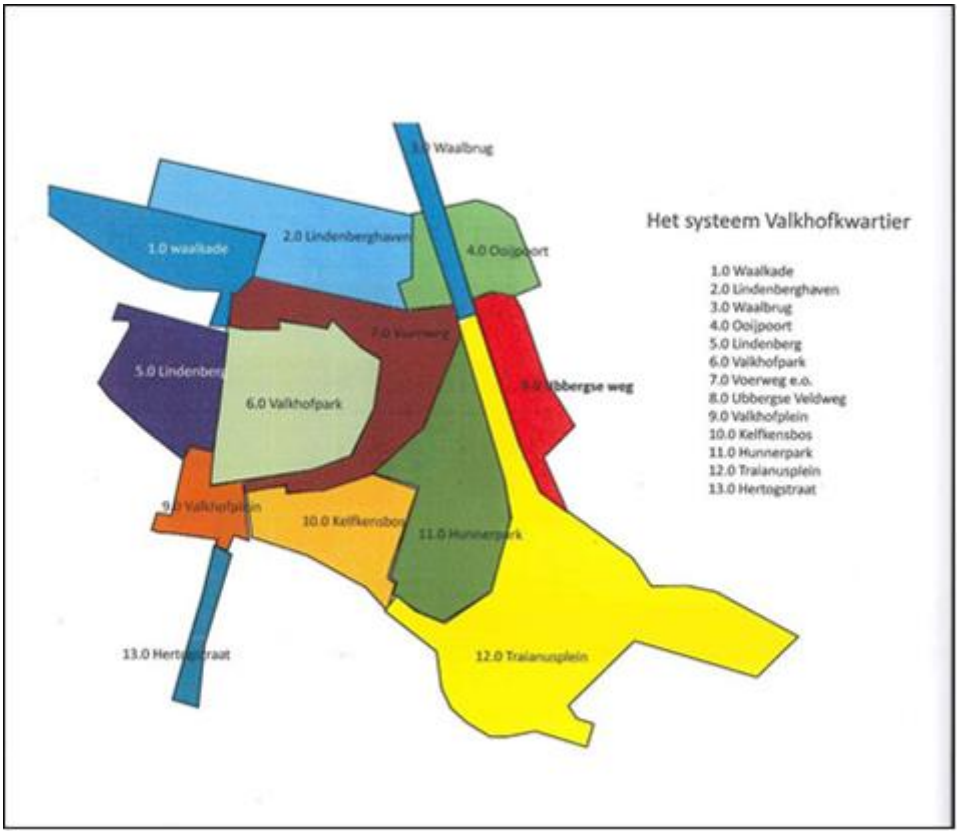
In 2021-2022 wordt de herinrichting van de Hoogstraat en Lindenberg gerealiseerd (Kop Burchtstraat). Met dit project leggen we de verbinding tussen het kern winkelgebied en het park richting de Waalkade. Uitvoering hiervan loopt via de planexploitatie G257 Kop Burchtstraat.

In 2022 is de start gepland van een grootscheepse renovatie van het monumentale Valkhofpark met de rijks-monumentale gebouwen erin. Uitvoering van dit project loopt via de planexploitatie G206 Valkhofpark.

4. Risico(beheersing)
Niet van toepassing.

5. Beslispunten
Geen.

6. Plangebied




G477 Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transf

1. Kerninformatie

In deze gebiedsontwikkeling werken de gemeente en CVvE (cooperatieve vereniging van eigenaren) van winkelcentrum Dukenburg) werken een transformatie van winkelcentrum en de omgeving. De werkzaamheden zijn gericht op het transformeren van een winkelcentrum en omliggende openbare ruimte naar een goed bereikbaar, leefbaar en toegankelijk centrum en omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen verblijven en kunnen winkelen. 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.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 500
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
Bedrijvigheid	Detailhandel, maatschappelijke en commerciële functies
Openbare ruimte	Zie tekening hieronder
Opp. plangebied	Zie tekening hieronder
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	CVvE /gemeente

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Gemeente en CVvE hebben na een eerdere analyse van het gebied afgesproken gezamenlijk deze gebiedstransformatie op te pakken. Hiervoor heeft de gemeente in 2020 een ambitiedocument opgeleverd dat als kader dient voor de verdere planvorming. In opdracht van de CVvE ontwikkelen BPD-Giesbers voor eigen rekening en risico een masterplan voor dit gebied. Dit doen ze in nauwe samenwerking met de gemeente en andere stakeholders.
Op 10 december 2020 heeft de gemeente het ambitiedocument aan omwonenden en belangstellenden gepresenteerd en heeft BDP-Giesbers zich voorgesteld al partij die de plannen gaat maken. Omwonenden hebben op deze digitale informatiebijeenkomst waardevolle informatie voor de planvorming achtergelaten.

Afgelopen jaar heeft BPD-Giesbers een stedenbouwkundig bureau opdracht gegeven een masterplan uit te werken. Tegelijk met de inhoudelijke uitwerking vindt overleg plaats over de exploitatie.
Het streven is in het eerste kwartaal van 2022 te komen tot een haalbaar masterplan.

4. Risico(beheersing)

De risico's worden in de fase van het opstellen van het masterplan in beeld gebracht.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



Plangebied Bebouwing/winkelcentrum en openbare ruimte

G491 Woonwagens

1. Kerninformatie

Onderzoek van Companen in 2020 wijst uit dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens. Na een 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 maximaal 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.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	25
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	Ien van der Coelen
Ontwikkelaar extern	nvt

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2021 is een QuickScan uitgevoerd naar de mogelijke nieuwe locaties voor woonwagenstandplaatsen en zijn de reacties van omwonenden en toekomstige bewoners geïnventariseerd. QuickScan nieuwe locaties Woonwagenlocaties is 22 juni 2021 door het college vastgesteld en aan de raad aangeboden. Vervolgens zijn de reacties van omwonenden en toekomstige bewoners geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot een voorstel aan de raad over de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen dat op 20 oktober 2021 door de raad is vastgesteld. In 2022 zal gerapporteerd worden over de mogelijkheden van uitbreiding van woonwagenstandplaatsen ter plekke van het bosje bij de locatie Teersdijk. Ook worden de bestemmingsplanwijzigingen voor uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties Teersdijk, Ackerbroekweg en Ubbergseweg voorbereid en in procedure gebracht.

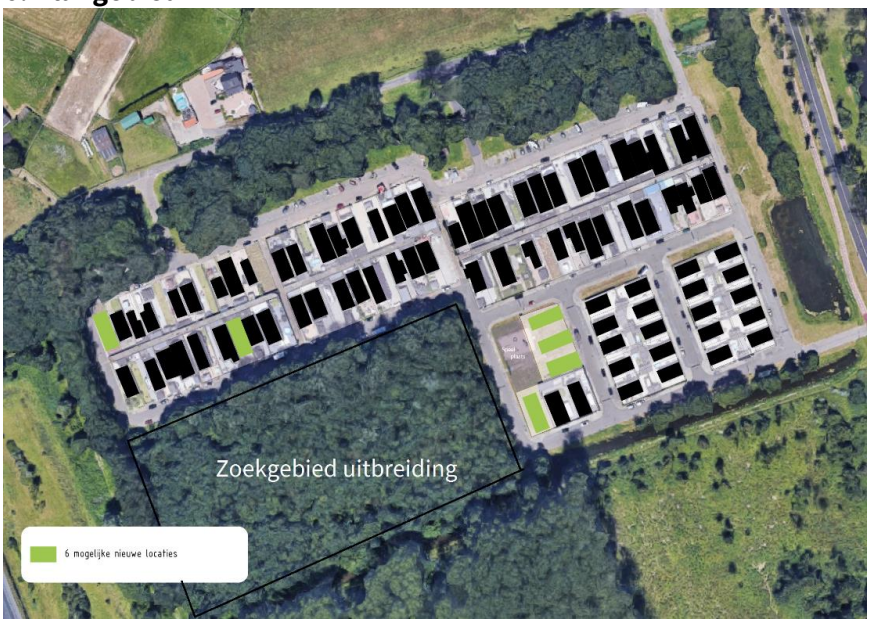
4. Risico(beheersing)

Uitgangspunt voor de realisatie van de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen is een budgettair neutrale ontwikkeling voor de gemeente. Hiervoor zijn, in geval van verhuur van sociale huur, afspraken met corporaties nodig. Onvoorziene factoren op de verschillende locaties kunnen een risico voor dit uitgangspunt zijn. Tevens moet rekening gehouden worden met lange procedures in het kader van bestemmingsplanwijzigingen.

5. Beslispunten

Geen.

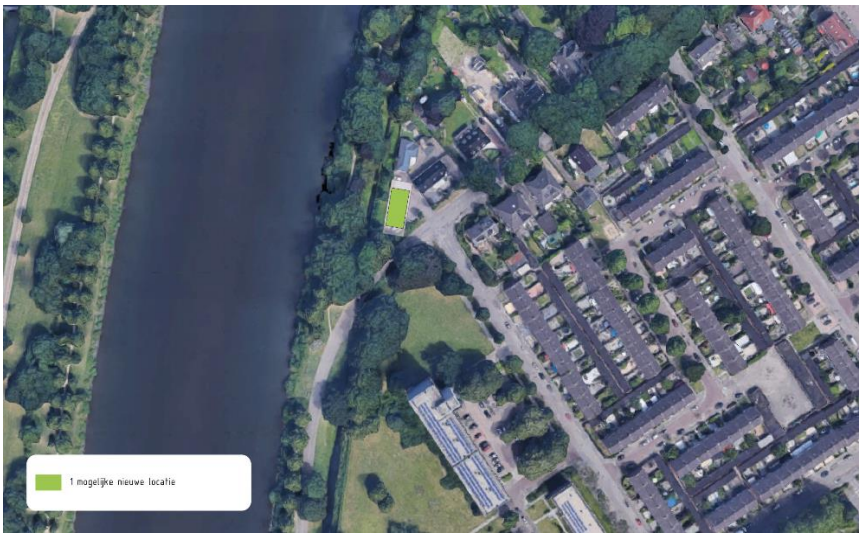
6. Plangebied



Uitbreiding bestaande locatie Teersdijk (6 plekken) en zoekgebied nieuwe locatie.



Uitbreiding locotie Ackerbroekweg



Uitbreiding locatie Dorpsstraat



Uitbreiding locatie Ubbergseweg

G493 Lankforst Woonwaarts

1. Kerninformatie

Het nieuwe bestemmingsplan Dukenburg is in procedure en anticipeert op deze ontwikkeling. Lankforst is een van de concrete relatief snel uitvoerbare projecten voor de ontwikkeling van Dukenburg.

In Lankforst staan vijf identieke maisonnettes. Ze zijn verouderd en aan groot onderhoud, verduurzaming toe. Er zijn grotere sociale vraagstukken met de bewoners en de inrichting van het openbaar gebied is versleten. Het is er eenzijdig en eentonig.
Woningcorporatie Woonwaarts heeft het voornemen groot onderhoud en verduurzaming uit te voeren. En het voornemen er 1 te slopen en een nieuw appartementencomplex met gevarieerde huur terug te bouwen. In een plint wordt in enkele garageboxen ruimte geboden voor niet hinderlijke bedrijvigheid. Dat moet het gebied meer toekomstbestending maken.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	4 * 24 maisonnettes groot onderhoud te handhaven 1 * 30 huurappartementen (gevarieerde huur) sloop-nieuwbouw
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Woningcorporatie Woonwaarts

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Gemeente en Woonwaarts hebben een Intentiebrief voor deze ontwikkeling getekend. Deze wordt uitgewerkt in 2022in een anterieure overeenkomst.
Woonwaarts heeft voor het project een plan uitgewerkt. Dat wordt in januari 2022 en eerste keer besproken met de Cie Beeldkwaliteit.
Voor de herinrichting/verbetering van het openbaar is de dekking nog niet voldoende. Vanuit de onderhoudsbudgetten Stadsbeheer zijn er te weinig middelen.
Met de provincie is verkend of de regeling Steengoed benutten hier van toepassing kan zijn. Dat kan wellicht helpen aanvullende dekking te vinden voor de herinrichting van het openbaar gebied.
He nieuwe bestemmingsplan Dukenburg, dat in procedure is gebracht, anticipeert op de ontwikkeling. Er zijn geen zienswijzen ingediend mbt de ontwikkeling van de maisonnettes Lankforst.

4. Risico(beheersing)

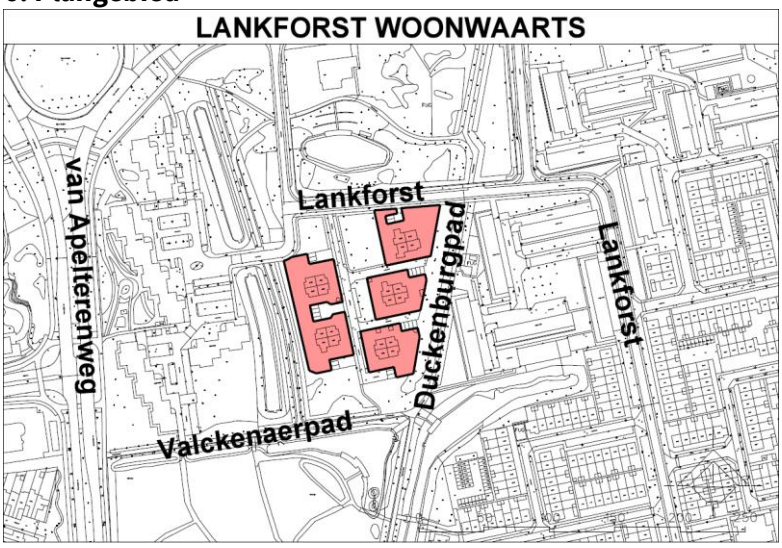
<u>Planologische procedure</u>
Het nieuwe bestemmingsplan Dukenburg wordt niet vigerend.
Het groot onderhoud van 4 maisonnets kan gewoon worden uitgevoerd. De sloop –nieuwbouw van 1 maisonnette wordt vertraagd en kan een separate planologische procedure voor worden gevolgd. Dat koste extra tijd en geld.

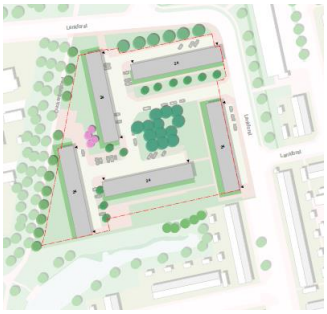
<u>Openbaar gebied</u>
Er wordt geen aanvullende dekking gevonden voor verbetering openbaar gebied. Woonwaarts stopt –tijdelijk- het project of de kwaliteit van het openbaar gebied blijft achter. Met provincie Gelderland wordt overlegd over regeling Steengoed benutten.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied





Huidige situatie 5 maisonnettes



Nieuwe beoogde situatie 4 maisonnettes en 1 nieuw appartementencomplex

G496 Goffert, NEC

1. Kerninformatie

NEC Holding en de gemeente Nijmegen zijn in juli 2018 een optie tot koop van het Goffertstadion overeengekomen. Dit als resultaat van een lang en zorgvuldig onderhandelingsproces waarbij de gemeenteraad in december 2018 zijn wensen en bedenkingen heeft kenbaar gemaakt. Deze koopoptie geeft NEC het recht om het Goffertstadion te kopen.
NEC benut de looptijd van de optie om te verkennen of een herontwikkeling van het Goffertstadion een reële mogelijkheid is om de locatie aantrekkelijk te maken voor investeerders èn om te komen tot een meer solide financiële basis voor de voetbalclub. Dit blijkt een ingewikkelde puzzel te zijn die tijd kost.

NEC verkent samen met Klokgroep B.V. de mogelijkheden van herontwikkeling waarbij de huidige functie van het voetbalstadion wordt aangevuld met andere functies. Daarbij wordt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van (sociale huur-)woningen bestudeerd. Het hiervoor op te stellen stedenbouwkundig plan gaat uit van de contouren van het gebied waarop de koopoptie betrekking heeft. Vanwege het groene karakter van het Goffertpark is dit ook een harde randvoorwaarde die zowel door NEC als Klokgroep wordt gerespecteerd. Een aantal andere voorwaarden aan deze ontwikkeling zijn door het College bij de tweede verlenging van de koopoptie aan NEC en KlokGroep gesteld. Voor einde 2022 zou een bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.
Als het komt tot herontwikkeling met woningen dan vergt dit een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassing geeft wellicht ook een hogere marktwaarde voor het Goffertstadion. De invloed van de actualiteit met de ingestorte tribune op de waarde van het stadion is op dit moment nog niet te voorspellen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend
Parkeren	Nog niet bekend
Bedrijvigheid	Nog niet bekend
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	ML Verschure
Ontwikkelaar extern	Klokgroep

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De koopoptie uit 2018 liep tot en met december 2019 en is verlengd tot 1 juli 2021. Recent heeft NEC om een tweede verlenging verzocht, nu tot 31 december 2022. Dit is gehonoreerd, omdat zowel de gemeente als NEC er baat bij hebben dat de huidige verhuurconstructie wordt beëindigd. Er is een aantal scenario's voor uitbreiding van het stadion ontwikkeld. Deze worden eind 2021, begin 2022 naar buiten gebracht om reacties van omgeving en belangengroepen op te halen.

4. Risico(beheersing)

De actualiteit, een tribune die deels ingestort is, en de gevolgen daarvan voor het gebruik van het stadion en de bruikbaarheid van het stadion voor vernieuwing en uitbreiding zijn op dit moment nog niet te voorspellen. De gemeenteraad zal over mogelijke consequenties en richtingen geïnformeerd worden en er zal nieuwe besluitvorming worden voorgelegd waar nodig.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied

