Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Paul Matthieu
p.matthieu@nijmegen.nl

Ons kenmerk
D240213013

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 12 maart 2024
Onderwerp Tussenrapportages gebiedsontwikkelingen

Geachte leden van de raad,

Wij bieden hierbij uw raad de tweede tussenrapportages 2023 van drie gebiedsontwikkelingen Winkelsteeg Kanaalzone, Stationsgebied en Waalsprong aan. De tussenrapportage Waalfront ontvangt uw raad nadat deze is geagendeerd in de aandeelhoudersvergadering OB Waalfront.

Voorgeschiedenis tussenrapportages in 2023

Dit jaar spraken we regelmatig over de ontwikkelingen op de planexploitaties in het kader van het vaststellen van de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) 2023. In aansluiting op de motie van de raad “Houd koers! Voor alle ambities” (van 5 april 2023) hebben we bij het Koersdocument de mogelijke sturingsmogelijkheden gericht op het beperken van financiële tekorten op de planexploitaties nader uitgewerkt en op haalbaarheid verkend. Onze focus ligt op de vier grote planexploitaties: Winkelsteeg Kanaalzone, Stationsgebied, Waalfront en Waalsprong. Naast het inzichtelijk maken van de (financiële) mogelijkheden hebben we gewerkt aan de tussentijdse voortgang op de gebiedsontwikkelingen. Op 6 juni 2023 lieten we gemeenteraad de eerste tussenrapportages van 2023 toekomen. Dit betrof de tussenrapportages van Winkelsteeg Kanaalzone, Stationsgebied en Waalsprong. In de AVA Waalfront is besproken dat we voor deze ontwikkeling eind 2023 een eerste (gezamenlijke) tussenrapportage opstellen. Hoewel inmiddels de aandeelhoudersvergadering wel overeenstemming heeft bereikt over het te hanteren format, is de inhoudelijke opstelling nog achterwege gebleven. Inzet is nu dat het Waalfront wel zal rapporteren bij de eerstvolgende tussenrapportage.

Bespreking eerste tussenrapportages en inbreng accountant 6 september

De eerste tussenrapportages zijn besproken tijdens de politieke avond van 6 september. De algemene strekking van de raadsleden was dat deze tussenrapportages een goed beeld geven van de voortgang. De teksten lezen prettig en de details geven voldoende inzicht. We moeten echter wel met elkaar in gesprek blijven om de opzet en inhoud van de rapportages te blijven afstemmen, zodat we continu aan verbeteringen blijven werken en

voldoen aan de wensen van inzicht voor de raad. De omvang van de tussenrapportages wordt nog als te omvangrijk beschouwd: Less is more kwam regelmatig voorbij. Daarom presenteren we als voorbeeld nu een kortere versie van het Stationsgebied. Ook hebben wij in deze kortere versie bij ieder deelgebied een stukje toegevoegd over klimaatbestendigheid. Hierover gaan we graag in gesprek met de raad. Dit past bij de vraag welke indicatoren we voor bijvoorbeeld de groenaspecten in rapportages opnemen.
Tot slot werd een duidelijke conclusie over de voortgang en de mogelijkheden van sturing en ingrijpen door de raad wordt nog gemist. Dit heeft de accountant eveneens meegegeven als opmerking op de eerste tussenrapportages van 2023. Dat hebben wij een plek gegeven in deze raadsbrief na elke gebiedsontwikkeling.

Tweede tussenrapportages gebiedsontwikkelingen
In de brief van de auditcommissie van 10 mei 2023 vroeg de commissie om een periodieke informatie-uitwisseling over de vier grote planexploitaties op planning, inhoudelijke resultaten, juridische, financiële en fiscale risico's en verantwoording op de voortgang van de subsidies. Deze informatie reiken wij nu voor de tweede keer aan met de betreffende tussenrapportages. We sluiten in de informatievoorziening aan bij de eerste voortgangsrapportage en de bespreking hiervan op 6 september. Dit doen we aan de hand van het model met de stoplichtaanduiding in de onderstaande tabel..

Stoplichtmodel	Uitleg
Groen	Ontwikkelingen zijn conform de verwachting en binnen budget en planning, de risico's zijn conform eerdere verwachtingen en nemen niet toe. Geen extra aandacht nodig
Oranje	Ontwikkelingen wijken licht af in de financiën en/of tijd (uitloop tot 1 jaar) en verdienen aandacht omdat risico op afwijkingen toeneemt. De afwijkingen zijn minder dan €500.000 en hiervoor is aanvullende dekking nodig. Daarnaast geldt het ook voor afwijkingen groter dan €500.000 waar al wel dekkingsmiddelen (bijvoorbeeld subsidies) voor beschikbaar zijn.
Rood	Ontwikkelingen wijken sterk af in financiën en/of tijd (uitloop planning meer dan 1 jaar) en verdienenn sterke aandacht, maatregelen zijn gewenst. Er is sprake van een maatschappelijk of financieel afbreukrisico. Extra budget van meer dan €500.000 is nodig binnen de exploitatie of van (externe) aanvullende middeln die nog niet voorhanden zijn.

Waalsprong
De Waalsprong is voor een groot deel gerealiseerd. Neemt niet weg dat er nog veel te realiseren is waar het gaat om de woningbouw (ruim 3.000 woningen) en 35 hectare bedrijventerrein. Concreet moet er nog de nodige bouwrijpe grond worden verkocht vanuit de Grex Waalsprong om dit mogelijk te maken. Voor het jaar 2023 verwachten we de prognose voor de verkoop van grond voor circa 557 woningen te gaan halen. De geplande uitgifte van grond voor bedrijvigheid schuift waarschijnlijk door naar 2024 (restaurant en tankstation Ressen, basisschool Hof van Holland en sportvoorzieningen Koudenhoek). Qua risicoprofiel voor de Waalsprong is half 2023 met name de daling van de grondprijzen aangemerkt als een belangrijke risico. In overleg met de accountant is besloten om dit

risico in de grondexploitatie te waarderen (negatief). Dit betekent aan verlaging van de risicoreserve met € 20,2 mln. en tegelijkertijd dus een verslechtering van het resultaat van de Grex waalsprong 2023 met hetzelfde bedrag.

Conclusie tweede tussenrapportage Waalsprong: *geen voorliggende uitdagingen en geen voorstellen om nader te besluiten.*

Waalfront

Door de PPS constructie binnen Waalfront hebben we te maken met andere spelregels. Een tussentijdse voortgangsrapportage aan de raad zal eerst besproken moeten worden in de AVA. De reden hierachter is dat niet alle informatie openbaar is en dat er al een tussentijdse voortgangsrapportage wordt opgesteld voor de AVA. Inmiddels is het format akkoord bevonden, maar heeft nog geen inhoudelijke opstelling plaatsgevonden. De eerste tussenrapportage Waalfront ontvangt de raad met peildatum 1 januari 2024.

Conclusie tweede tussenrapportage Waalfront: *nog geen tussenrapportage beschikbaar; De eerste tussenrapportage Waalfront in juni 2024 ontvangt de raad met peildatum 1 januari 2024.*

Winkelsteeg/ Kanaalzone

Winkelsteeg Kanaalzone draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid. Daarnaast draagt het bij aan een divers woonmilieu in Kanaalzone-Zuid. Tot slot speelt deze ontwikkeling een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever. In onderstaande tabel wordt beknopt de stand van zaken voor Winkelsteeg samengevat:

Samenvatting	1-4-2023	1-9-2023
I Programma (inhoudelijk kader)		
II Voortgang/planning		
III Financiële afwijkingen		
IV Risico's		

In het de tussenrapportage wordt gesproken over diverse financiële afwijkingen, te weten:

1. De verwerking van de negatievere parameters voor de toekomstige opbrengstenontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in een extra verwacht negatief resultaat waarvoor een extra voorziening van € 14 miljoen is getroffen bij de stadsrekening 2022. Zie voor verdere toelichting in §2.2 van de tussenrapportage.
2. Het optreden van de top financiële risico's #2 hogere rentelasten, #3 lagere grondopbrengst ontwikkeling en #5 lagere grondprijzen niet-woningbouw. De financiële impact wordt nader uitgewerkt via de VGP2024. Zie voor verdere toelichting §2.3.
3. De wijziging van actief naar faciliterend grondbeleid voor de locatie Lincoln Smitweld. De raad neemt via de Stadsbegroting 2024 hierover het besluit. Hiermee verbetert het risicoprofiel met € 11 miljoen en valt € 7 miljoen van de eerder getroffen verliesvoorziening vrij. Zie voor verdere toelichting §4.2.1.

4. De planinhoudelijke wijzigingen als gevolg van de voortgang binnen de gebiedsontwikkeling. Zie voor verdere toelichting §4.3 en §7.3. De financiële impact betreft:

	Effect op Plansaldo (NCW)	Effect op Risicoprofiel (NCW)
Extra woningen Kanaalknoop-Zuid (§4.3)	+ € 2,7 mln.	+ € 0,5 mln.
Uit planexploitatie halen zuidelijk deel Stedelijk landgoed (§7.3)	-/- 0,2 mln.	-/- € 3,5 mln.
TOTAAL	**+ € 2,5 mln.**	**-/- 3,0 mln.**

Vanwege de ontwikkelingen onder punt 1 en punt 2 scoort de voorliggende tussenrapportage op het item “financiële afwijkingen” en het item “risico’s” rood. Deze items worden verwerkt in het VGP2024.

Conclusie tweede tussenrapportage Winkelsteeg Kanaalzone: *De wijziging van actief naar faciliterend grondbeleid voor de locatie Lincoln Smitweld is door de gemeenteraad behandeld bij de Stadsbegroting 2024. De overige aandachtspunten uit de tweede tussenrapportage komen aan bod in het VGP2024 dat ter besluitvorming in het voorjaar 2024 aan de gemeenteraad wordt aangeboden.*

Stationsgebied

De tussenrapportage van het stationsgebied is een periodieke informatie-uitwisseling van deze gebiedsontwikkeling. In de behandeling van 6 september is door de raad de wens uitgesproken voor een meer less is more rapportage. In deze rapportage is hieraan invulling gegeven door alleen de wijzigingen over de periode oktober 2022 t/m 1 september 2023 op inhoud, planning en risico’s te rapporteren. Daarnaast is het recente raadbesluit, de gewijzigde exploitatie UWV met een aanvullend tekort van ongeveer € 1.1 miljoen, verwerkt. Twee trends vragen nadere aandacht:

- De financiële kaders gebied breed zijn inhoudelijk niet gewijzigd, maar naar verwachting zal de afwijking van het plankostenbudget toenemen met meer dan € 0,5 miljoen ten opzichte van het VGP2023.
- Het risicoprofiel is gewijzigd van oranje naar rood door exogene risico’s als marktomstandigheden (parameters; stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten) en netcongestie.

Conclusie tweede tussenrapportage Stationsgebied: *De gewijzigde exploitatie UWV is door de gemeenteraad behandeld op 27 september 2023. De overige aandachtspunten plankostenbudget, marktomstandigheden en netcongestie uit de tweede tussenrapportage komen aan bod in het VGP2024 dat ter besluitvorming in het voorjaar aan de gemeenteraad wordt aangeboden.*

Tot slot

We maken nu vaart met de nieuwe nota Grondbeleid. Zeker nu de Omgevingswet is ingegaan op 1 januari 2024. Ook het verwerken van het Didamarrest en de doorontwikkeling van het rapporteren over de gebiedsontwikkelingen met de tussentijdse rapportages passen bij het verder actualiseren van de nota. Een eerste concept van de nieuwe nota is op 6 december met de auditcommissie en de commissie Binnenstedelijke grote projecten besproken. De nota Grondbeleid bepaalt mede het kader en de spelregels waarbinnen de tussenrapportages zullen worden opgesteld. De reacties en de opmerkingen van de auditcommissie op de conceptnota verwerken we nu. We zullen in Q1 2024 een nieuwe versie voor besluitvorming aan uw raad aanbieden. In deze nieuwe versie zal worden voorgesteld om de tussenrapportages één keer per jaar te presenteren met als peildatum 1 maart. In combinatie met het voorstel om het VGP voortaan aan te bieden met peildatum 1 januari is de informatievoorziening over de (grote) gebiedsontwikkelingen binnen het geheel van de P&C cyclus gecomplementeerd, zoals gepresenteerd op 6 december.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift	H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester