G810 Waalfront

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de kosten van het nieuw te ontwikkelen woon-werkgebied van het Waalfront: het gebied van het NUON-gebouw aan de Winselingseweg tot aan de Hezelpoort en is gelegen ten noorden van de Weurtseweg.
Voor de grondexploitatie is besloten een PPS op te richten Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW).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.

Verwachte oplevering project: 2029
Afsluiting planexploitatie: 1 juli 2029

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 2.200
Parkeren	Ondergronds, danwel inpandig gebouwd
Bedrijvigheid	Ca. 30.000 m2 voorzieningen (werk, cultuur, horeca, detailhandel)
Openbare ruimte	Aanpak diverse wegen, kwaliteitsniveau: hoog
Opp. plangebied	29,5 ha.
Ontwikkelaar intern	P. Matthieu
extern	Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2025 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal 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 1100 gestapeld, 120 grondgebonden). Van dit totaal zal 40% goedkope woningen worden gerealiseerd.

De planexploitatie bestaat uit een aantal deelgebieden. Op afgeronde/afgesloten onderdelen wordt geen terugkoppeling meer gegeven, in dit geval gaat het om Handelskade en Dijkkwartier West. In 2023 actieve deelgebieden worden hieronder nader toegelicht.

<u>Koningsdaal</u>
Het park Fort Kraaijenhoff is volledig ingericht en opgeleverd. De oostzijde van het Park (kant toekomstig blok 1 Waalkwartier) is dan met tijdelijke maatregelen ingericht (hek voorzien van Hedera, tijdelijke trappen alvorens de bruggen over de wadi worden geplaatst, etc.).
Tijdens het woonrijp maken van blok 1 Waalkwartier, wordt de oostrand van het Park definitief ingericht.

Dijkkwartier Oost
De bouw van de torens aan de dijk is voorspoedig verlopen. Doorlooptijd voor het bouwen is ruim 2 jaar (tot half 2023). De eerste opleveringen hebben eind 2022/begin 2023 plaatsgevonden. Aansluitend op dit bouwblok is het aangrenzend openbaar gebied heringericht. Tussen de 2 woontorens ontstaat een vrije ruimte/verblijfsgebied met een dek welke doorloopt richting de haven.

Waalkwartier i.c.m. Honigcomplex
Het Waalkwartier beslaat in totaal uit 6 woningbouwblokken en het zgn. Honigcomplex.
Het grootste deel van de uitvoering van de waterveiligheid/waterkering wordt geïntegreerd in de parkeerkelders onder de bouwblokken 1 tot en met 6 van het Waalkwartier. Deze twee parkeerkelders dragen bij aan een toekomstgerichte mobiliteit en geeft een impuls aan de aantrekkelijkheid van het woon- en leefmilieu doordat het belangrijkste uitgangspunt is dat alle mobiliteitsoplossingen openbaar zijn. Begin 2024 zijn de gronden van Waalkwartier blok 5 en 6 gepasseerd. Op hetzelfde moment is gestart met de voorverkoop (Iris fase 1a) van de woningen van gebouw F in blok 5. Juni 2024 is gestart met de bouw van de parkeergarage onder blok 5 en 6. In de volgende fase wordt er pas gestart met de bouw van de parkeergarage onder blok 4. Naar verwachting wordt hier in 2025 mee gestart. Na het sluiten van de intentieovereenkomst met de partijen BPD en Lingotto is een haalbaarheidsstudie gedaan naar de blokken 1,2,3 in combinatie met de Honigtoren. Dit proces heeft er toe geleid dat er eind 2023 een programma (woningen en voorzieningen) met planning en opstalexploitatie op tafel is gelegd, waar partijen zich aan willen binden. Begin juli 2024 is de de koop-realisatieovereenkomst afgesloten met entiteit BPD-Lingotto.

Inrichtingsplan Waalkwartier
Er ligt een vastgesteld inrichtingsplan openbare ruimte Waalkwartier (VOIP). Dit is de basis voor de uitvoering, de vormgeving en het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte (straten, pleinen, park, openbaar groen, etc.). Daarnaast worden de dijktaluds waar nodig up to date afgewerkt.
Dit plan is vastgesteld in de aandeelhoudersvergadering van 24 februari 2021, inclusief financiële paragraaf. De gemeenteraad heeft in het kader van de wensen en bedenkingen aangegeven extra financiële middelen beschikbaar te willen stellen voor het zichtbaar maken van het romeins en industrieel verleden in het openbaar gebied (totaal 795.000 euro). Bij de begrotingsbehandeling oktober 2021 is deze claim gestand gedaan. Deze financiële vergoeding is opgenomen in de Grex Waalfront. De uitvoering van het inrichtingsplan zal volgen op de bouwplanontwikkeling in het Waalkwartier.

Brug Handelskade/havenmond Waalhaven
Er ligt het voornemen om een verbinding te maken –over de mond van de waalhaven- van de Handelskade naar de Groene Landtong middels een brug. Het eerste ontwerp voor deze brug is gepresenteerd maar voldeed niet aan de wensen van de gemeenteraad, omdat de brug niet voor minder validen toegankelijk was ontworpen. Begin 2023 is een ontwerp van deze brug gepresenteerd met aanpassingen voor de toegankelijkheid voor minder validen. De brug zou hiermee € 1,1 miljoen duurder uitvallen. Op 31 januari 2024 heeft de gemeenteraad van Nijmegen besloten om deze extra middelen beschikbaar te stellen om de zgn. inclusieve brug te kunnen realiseren. Na aanbesteding, wordt zo snel mogelijk, wellicht nog in 2025 gestart met de eerste werkzaamheden voor de aanleg van deze brug.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-05-2024	Per 01-01-2025		Per 01-05-2024	Per 01-01-2025
Verwervingen	183.760.000	184.036.000	Verkopen	99.652.000	101.769.000
Bouw- & woonrijpmaken	47.801.000	48.166.000	Overige opbrengsten	168.111.000	168.247.000
Plankosten incl. VTU	25.175.000	25.198.000			
Overige	4.942.000	5.030.000			
Rente en kostenstijging	33.562.000	33.557.000			
Totale kosten	**295.241.000**	**295.987.000**	**Totale opbrengsten**	**267.763.000**	**270.016.000**
Gerealiseerd tot datum	258.475.000	259.038.000	Gerealiseerd tot datum	227.855.000	230.479.000
Gerealiseerd in periode			Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	**36.766.000**	**36.949.000**	**Nog te realiseren**	**36.908.000**	**39.537.000**

Prognose eindresultaat per 01-05-2024 € 27.477.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 25.971.000,- nadelig

Toelichting verschillen
Het planresultaat is met circa € 1,5 mln. verbeterd. Naast vrijval van diverse posten onvoorzien is de licht gedaalde rente verwerkt, daarnaast zijn de ramingen van de diverse civieltechnische werkzaamheden en de planontwikkelingskosten geactualiseerd. Al met al heeft dit een positief effect op het eindresultaat van deze GREX.

5. Risico(beheersing)

Voor het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 is een zgn. Monte Carlo simulatie gemaakt o.b.v. de onder voorbehoud in de AvA vastgestelde GREX 2025.
De uitkomst van deze simulatie geeft aan hoeveel de gemeente als aandeelhouder, moet reserveren als buffer voor financiële tegenvallers. De hoogte van het benodigde risicoprofiel voor de risico's in de GREX 2025 was ca. € 3,1 miljoen. In de GREX Waalfront 2025 zijn reeds enkele voorzieningen opgenomen voor een totaal bedrag van circa € 2,1 mln. Er resteert zo een risicoprofiel van circa € 0,9 miljoen (3,1–2,1 = 1,0). De gemeente heeft echter een aandeel in de grex van 50%. De gemeente moet daarom circa € 0,5 miljoen (=50%) reserveren ter afdekking van deze risico's in de GREX.

Buiten het GREX risico zijn er nog risico's die geheel drukken op de gemeente. Dit risico komt op circa € 2,2 miljoen. Het totale gemeentelijke risicobedrag (GREX risico + gemeentelijke risico's) bedraagt € 2,9 miljoen(met rente).

De verwachting is dat het risicoprofiel richting het einde van de looptijd van de GREX blijft afnemen.

6. Plangebied

