

Tussenrapportage aan Raad

Project Gebiedsontwikkeling Waalfront

Eerste voortgangsmonitor 2024



Inhoudsopgave

Tussenrapportage aan Raad.....	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Samenvatting tussenrapportage.....	4
1.3 Wat er aan voorafging	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Waalfront overstijgend	6
2.1 Inhoudelijke kaders.....	6
2.2 Financiële kaders	8
2.3 Top risico's overkoepelend	9
3. Ontwikkelingen per deelgebied.....	10
3.1 Koningsdaal.....	10
3.2 Dijkkwartier Oost.....	10
3.3 Waalkwartier	10
Bijlagen.....	13

1. Inleiding

Dit betreft de eerste tussenrapportage voor de gebiedsontwikkeling Waalfront. Waalfront is een publiek private samenwerking met gebiedspartner BPD. Daarom worden deze tussenrapportages ook eerst in de aandeelhoudersvergadering vastgesteld. Het rapport gaat in op de periode over januari 2023 t/m april 2024.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd. Dit is basis van het AVA besluit van d.d. 14 december 2022. Die vervolgens voor wensen en bedenkingen aangeboden is aan de raad. Deze wensen en bedenkingen zijn in de AVA van 14 april 2023 behandeld en hebben niet geleid tot financiële aanpassingen.

In december 2023 is een concept-planexploitatie vastgesteld door de AvA. Bij het opstellen van de Stadsrekening 2023 is een fout geconstateerd in de rentetoerekening aan afgesloten deelgebieden. Dit leidt ertoe dat de grex Waalfront 2024 aangepast moet worden en opnieuw als concept door de AVA vastgesteld moet worden. Daarna, waarschijnlijk gelijktijdig met deze tussenrapportage, zal de grex voor wensen en bedenkingen aan de raad worden voorgelegd. Om deze reden dateert de vigerende grex 2023. Dit blijft ons vertrekpunt voor deze tussenrapportage.

Algemeen		Financieel	Jaarrekening 2022
Datum van gegevens:	14-12-2022	Looptijd:	6,5 jaar (juli 2029)
Projectnaam:	Waalfront	Omzet (kosten):	€ 285.761.000
Projectkenmerk:	Planexploitatie	Planrealisatie:	€ 236.163.000
Programma:	Aantrekkelijke stad	Saldo Eindwaarde:	-€ 28.620.000
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst	Risicoprofiel ¹	€ 4,9 mln. / € 5,0 mln.

¹ Het risicoprofiel van de gezamenlijke grex is € 4,9 mln. Daarnaast maken wij als aandeelhouder een separate risicoanalyse voor ons aandeel in de gezamenlijke grex. Deze bedraagt 5,0 mln.

1.2 Samenvatting tussenrapportage

De voorliggende tussenrapportage wordt per deelgebied op de thema's inhoudelijke kaders, financiële afwijkingen, risico's, proces/informatie en voortgang/planning als volgt samengevat:

Deelgebied	Inhoudelijke kaders	Financiële afwijkingen	Risico's	Proces/informatie	Voortgang/Planning
1. Verwervingsexploitatie					
2. Handelskade					
3. Koningsdaal					
4. Waalkwartier					
5. Dijkkwartier Oost					
6. Dijkkwartier West					
7. Algemene Kosten					

De definities van de kleuren is als volgt:

- 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 financiën en/of tijd (uitloop planning 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 verdienen 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 middelen die nog niet voorhanden zijn.

1.3 Wat er aan voorafging

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.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert de vigerende informatie vanuit de vastgestelde planexploitatie (voorheen ook wel grondexploitatie genoemd) d.d. 14 december 2022. Dit betekent dat voortgangsinformatie is beschreven ten opzichte van dat ijkpunt.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ontwikkeldoelen, het woningbouw programma, de planexploitatie en de grootste risico's.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven over de recente ontwikkelingen per deelgebied.

2. Waalfront overstijgend

De planexploitatie Waalfront omvat de ontwikkeling van Waalfront bestaande uit woningbouwgebieden, infrastructuur, bedrijvigheid, voorzieningen, water en natuur.

2.1 Inhoudelijke kaders

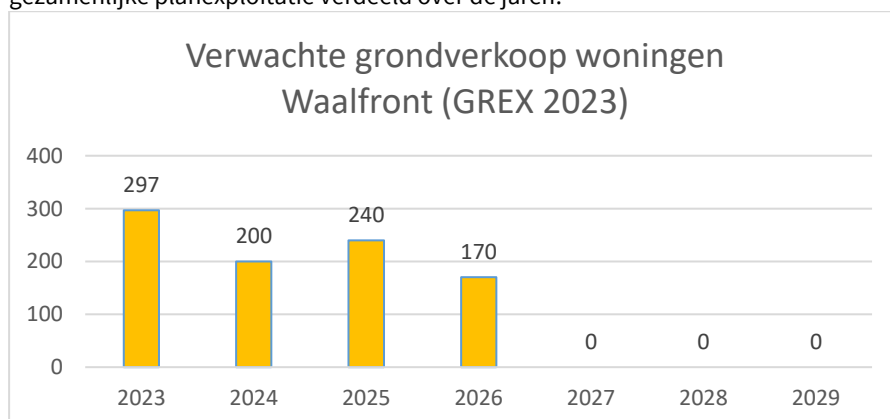
Programma woningbouw

Het vigerende programma door de AVA vastgesteld op d.d. 14 december 2022 is als volgt:

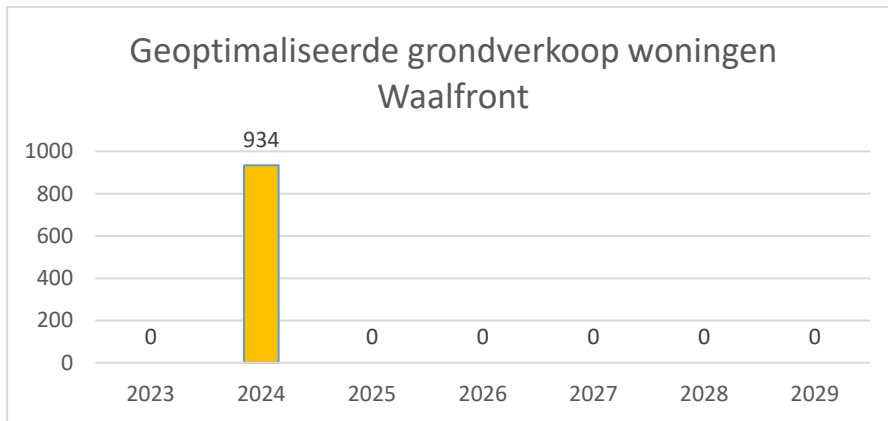
Deelgebieden	Aantallen		Startbouw
	totaal	goedkoop	in aanbouw
<u>Handelskade</u>	534 won	256	reeds gerealiseerd
<u>Koningsdaal Zuid</u>			
Blok 5 t/m 9	194 won	19	reeds gerealiseerd
Blok 8 restant	30 won		reeds gerealiseerd
<u>Koningsdaal Noord</u>			reeds gerealiseerd
Blok 1	19 won		reeds gerealiseerd
Blok 2	41 won		reeds gerealiseerd
Blok 3	95 won	75	reeds gerealiseerd
Blok 4	35 won		reeds gerealiseerd
Park	39 won		reeds gerealiseerd
<u>Waalkwartier</u>			
Blok 1	170 won	60	2026
Blok 2	60 won		2025
Blok 3	95 won	70	2025
Blok 4	200 won	80	2024
Blok 5	112 won		eind 2023
Blok 6	185 won	40	eind 2023
Honig	85 won	40	2025
<u>Dijkkwartier Oost</u>			
blok	320 won	250	gestart
totaal	2214 won	890	

Verwachte grondverkoop

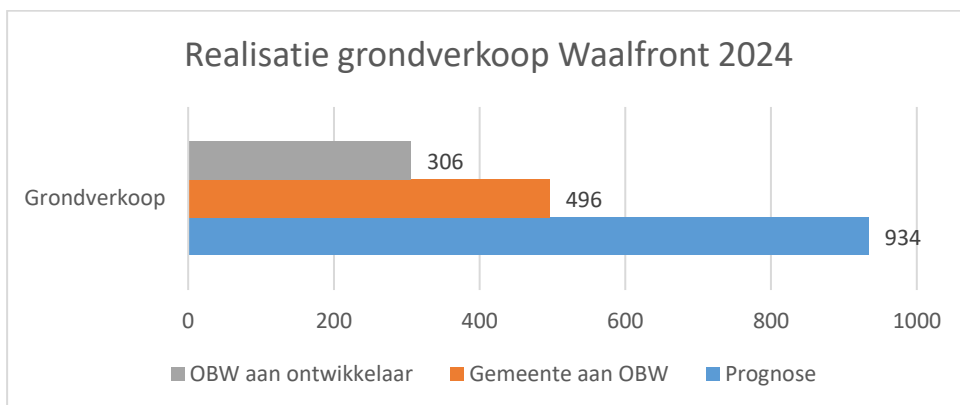
De eerstvolgende grafiek betreft de gronduitgifte van de woningbouw binnen de gezamenlijke planexploitatie verdeeld over de jaren.



De tweede grafiek geeft deze gronduitgifte weer na het optimaliseren van de plannen Waalkwartier (inclusief Honig) waarbij alle gronden van Waalkwartier in 2024 verkocht worden aan OBW².



Inmiddels heeft de grondverkoop van gemeente aan OBW begin 2024 plaatsgevonden voor de blokken 4, 5, 6. Het woningbouwprogramma van deze gronden betreft 496 woningen. De gronden van blok 5 en 6 zijn meteen door geleverd aan BPD. De grondoverdracht van blok 4 van OBW aan BPD zal op een later tijdstip plaatsvinden. In de derde grafiek zijn deze aantallen weergegeven ten opzichte van de geoptimaliseerde grondverkoop woningen Waalfront.



² De grondverkoop voor blok 1, 2, 3 en Honig (betreft 438 woningen) staan gepland eind december 2024. Zonder definitieve koop-realisatie overeenkomst bestaat de kans dat deze grondverkoop pas in 2025 gaat plaatsvinden.

Verwachting start woningbouw

De grondverkoop gaat minder gefaseerd plaatsvinden. Voor de realisatie van de woningen is een fasering nog steeds noodzakelijk waarbij onder diverse blokken eerst een parkeergarage gebouwd moet worden. Onderstaande tabel geeft een ruwe planning van de start bouw van de parkeergarages als de start bouw van de woningen.

Onderdeel Waalkwartier	Start bouw parkeergarage	Start bouw woningen
Blok 1	2028	Q4 2028
Blok 2	2026	2027
Blok 3	n.v.t.	2028
Blok 4	2025	2026
Blok 5	2024	2025
Blok 6	2024	2025
Honig	n.v.t.	2026/2027

2.2 Financiële kaders

De vastgestelde planexploitatie d.d. 14 december 2022 is als volgt opgebouwd:

Projectkosten		Projectopbrengsten	
	<i>per 01-10-2022</i>		<i>per 01-10-2022</i>
Verwervingen	183.052.000	Verkopen	91.114.000
Bouw- & Woonrijpmaken	42.469.000	Overige opbrengsten	166.027.000
Plankosten incl. VTU	25.609.000		
Overige	4.594.000		
Rente en kostenstijging	31.037.000		
Totale kosten	285.761.000	Totale opbrengsten	257.141.000
		Saldo	-28.620.000

Bovenstaande tabel betreft de baseline ten opzichte waarvan voorliggend tussenrapportage is opgebouwd.

Vooruitblik op aankomende planexploitatie (mei 2024)

Per saldo zal de aankomende planexploitatie iets minder negatief zijn dan de vigerende planexploitatie d.d. 14 december 2022.

2.3 Top risico's overkoepelend

De GREX Waalfront 2023 kent als eindresultaat een tekort van - € 25,2 miljoen NCW per 1-1-2023 (looptijd tot en met 01-07-2029). Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel³ van Waalfront kent een hoogte van € 5,0 miljoen en is toegenomen t.o.v. de Stadsbegroting 2023-2026.

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 € 5,0 miljoen bevat de beide gemeentelijke bestanddelen.

De top 3 (gezamenlijke) gebied overstijgende risico's die samenhangen met de vigerende gebiedsexploitatie zijn als volgt:

1. Lagere grondopbrengsten woningbouw
2. Hogere rentelasten
3. Hogere civieltechnische kosten (aanbestedingsnadeel)

In de GREX 2023 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.

De top 2 gebied overstijgende risico's alleen gedragen door gemeente Nijmegen die samenhangen met de vigerende gebiedsexploitatie zijn als volgt:

1. Garantie te verwerven subsidies
2. Hogere civieltechnische kosten nieuwe ontwerp (inclusieve) brug waalhaven

³ Voor de Stadsrekening 2023 is een risicoanalyse gemaakt o.b.v. de concept vastgestelde AVA GREX 2024. Het gemeentelijke risicoprofiel bedroeg 4,6 mln. De verwachting is dat dit profiel richting het einde van de looptijd van de GREX blijft afnemen.

3. Ontwikkelingen per deelgebied

Voor gebiedsontwikkeling Waalfront wordt naast de planexploitatie ook een jaarplan vastgesteld in de AVA. Het jaarplan 2023 is vastgesteld op 14 december 2022. Het jaarplan 2024 is vastgesteld op 20 maart 2024. Onderstaande hoofdstukken borduren voort op de planning van de jaarplannen.

Op afgeronde/afgesloten onderdelen wordt geen terugkoppeling meer gegeven (Handelskade en Dijkkwartier West). In de volgende voortgangsrapportage zullen ook de deelgebieden Koningsdaal en Dijkkwartier Oost niet meer vernoemd staan, aangezien deze in 2024 afgesloten worden.

3.1 Koningsdaal

De verwachting was, dat voorjaar 2023 het park Fort Kraaijenhoff volledig is 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.). Deze verwachting is gerealiseerd. Tijdens het woonrijp maken van blok 1 Waalkwartier, wordt de oostrand van het Park definitief ingericht.

3.2 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.

Er is gekozen voor de aansluiting van de Laan van Oost-Indië op de Weurtseweg voor de zgn. schuine route/aansluiting. De bouwplanontwikkeling Dijkkwartier Oost (Havenkade) is hier op afgestemd. De ontwikkeling van het voormalige gebied Dijkkwartier West zal hier in de toekomst ook op aan moeten sluiten. Het tracé Laan van Oost-Indië is aangesloten op de Weurtseweg. De uitvoering hiervan heeft het eerste halfjaar van 2023 plaatsgevonden, inclusief de herprofilering van de Weurtseweg tot aan de Voorstadslaan.

3.3 Waalkwartier

Het Waalkwartier bestaat 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.

Bouwplanontwikkeling Blok 4,5 en 6 Waalkwartier

Het was de planning om in 2023 te starten met de parkeergarage onder blok 5, 6 en de woningbouw. Vanwege prijskostenstijgingen, de oorlog in Oekraïne, energiecrisis en inflatie is dit niet gelukt. Inmiddels is overeenstemming bereikt over het geoptimaliseerde plan en zijn zowel de koopovereenkomst voor de levering van de grond als de koopovereenkomst van de parkeergarage tussen gemeente en BPD getekend. Begin 2024 zijn de gronden voor blok 5 en 6 geleverd.

Het woningbouwprogramma betreft in totaal 496 woningen. Hiervan zijn 80 sociale huurwoningen, 47 middeldure huurwoningen, 42 goedkope koopwoningen en de resterende 327 woningen zijn vrije sector (hiervan zijn er 46 grond gebonden).

De parkeergarage, onder blok 5 en 6 betreft 280 parkeerplaatsen en onder blok 4 100 parkeerplaatsen. Door de fasering van het plan wordt gestart, met voorfinanciering van de gemeente om een badkuip voor de ontwikkelaar te voorkomen, met de bouw van de parkeergarage blok 5 en 6 als 50% van het eerste bouwblok, blok F (67 woningen) voorverkocht is.

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.

Begin 2024 zijn de gronden van blok 4,5,6 geleverd aan OBW. Op hetzelfde moment zijn de gronden van blok 5 en 6 geleverd aan BPD en zijn de eerste 24 woningen (Iris fase 1a) van gebouw F in blok 5, in voorverkoop gegaan. Een paar weken daarna zijn de volgende 40 woningen (Iris fase 1b) in verkoop gegaan. De resterende 3 woningen van dit gebouw betreffen penthouses en gaan binnenkort in de verkoop.

Alle 64 woningen zijn in optie, van fase 1a zijn er 16 verkocht en het eerste hoekappartement van fase 1b is ook verkocht.

Conform de gesloten overeenkomst wordt er gestart met de bouw van de parkeergarage onder blok 5,6 zodra er 50% van blok F verkocht is. De teller staat op dit moment, 7 mei 2024, op 25%, de aanneme is dat er spoedig gestart kan worden met de bouw van deze parkeergarage omdat de woningen, op de penthouses na, allemaal in optie dan wel verkocht zijn.

Bouwplanontwikkeling Blok 1, 2 en 3 Waalkwartier (incl. woontoren Honig)

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. Het woningbouwprogramma betreft in totaal 438 woningen. Hiervan zijn 60 sociale huurwoningen, 86 middeldure huurwoningen, 40 zorgwoningen en de resterende 252 woningen zijn vrije sector (hiervan zijn er 56 grond gebonden).

De parkeergarage, onder blok 1,2 betreft 340 parkeerplaatsen en zal openbaar/onderhands aanbesteed worden.

Het is de bedoeling om 1 juli 2024 de koop-realisatieovereenkomst af te sluiten met entiteit BPD-Lingotto. De bouwplanontwikkeling kan tussentijds doorgaan. De start van de parkeergarage onder blok 2 zou dan halverwege 2026 mogelijk worden. Daarna wordt er gestart met de bouw van de Honigtoren. Halverwege 2027 wordt er verwacht te starten met de woningbouw van blok 2. Begin 2028 wordt er zowel gestart met de woningbouw van blok 3 als met de bouw van de parkeergarage onder blok 1. Tot slot wordt er gestart met de bouw van de woningen van blok 1 in het laatste kwartaal van 2028.

Op deze manier is er voldoende logistieke ruimte om te kunnen werken.

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 dijktafsluitingen 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 Romeinse 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.

Honig

Op 21 oktober 2022 heeft het OBW een koop-realisatieovereenkomst gesloten met Lingotto om de herontwikkeling van het Honigcomplex te kunnen realiseren. Een deel van het huidige Honigcomplex blijft overeind en wordt gerestaureerd. Daarnaast wordt er een woontoren toegevoegd tot 70 meter hoogte. Er komt een nieuwe invulling qua programma met horeca, hotel, cultuur, detailhandel en bedrijvigheid en er worden ca. 116 woningen aan dit complex toegevoegd waarvan minimaal 80 woningen in het middel dure huursegment.

In deze ontwikkeling komen een aantal zittende ondernemers terug, te weten: De Meesterproef, First things First, en Bart Galerie.

Tweede kwartaal 2024 zullen de eerste restauratiewerkzaamheden aan het industriële erfgoed (te behouden deel Honig) kunnen plaatsvinden. Het betreft het zgn. Brebl-gebouw aan de Waal. Het bouwen van de woontoren zal waarschijnlijk onderdeel worden van de afspraken rond de blokken 1 tot en met 3 Waalkwartier (zie hierboven onder het kopje *Bouwplanontwikkeling blokken 1 tot en met 3 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 2025 gestart met de eerste werkzaamheden voor de aanleg van deze brug.

Bijlagen