

**Onderwerp:**

Reactie op wensen en bedenkingen van de Raad van de gemeente Nijmegen inzake GREX Waalfront 2023

Nijmegen, 15 april 2023

Geachte Raad,

Met uw brief van 08 maart 2023 hebt u wensen kenbaar gemaakt op de Grondexploitatie Waalfront 2023. Vanwege het belang dat u en wij hechten aan de ingebrachte wensen en om de verwachtingen goed op elkaar af te stemmen, geven wij hieronder een reactie. Deze reactie is bevestigd in de aandeelhoudersvergadering Waalfront Beheer BV van 14 april 2023.

Wens:

De gemeenteraad spreekt de wens uit dat indien er wordt gekozen voor het bouwen van de brug in de Waalhaven, het college in gesprek gaat met ontwikkelbedrijf BPD over hun bijdrage aan de financiering van de brug

Reactie:

Wij nemen aan dat u doelt op het Ontwikkelbedrijf Waalfront Beheer BV (in plaats van BPD), de publiek-private samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en BPD.

In de aandeelhoudersvergadering van 14 april jl. is deze wens uitvoerig aan de orde geweest. Hierbij is gesproken over de wenselijkheid en betekenis van de brug, de wens om alsnog te komen tot een inclusieve brug, de financiële positie van het Ontwikkelbedrijf (grex Waalfront) maar ook over de nog in te lossen ambities die er zijn in het Waalfront (Waalkwartier woningbouw, inrichting openbare ruimte, aandacht voor cultuurhistorie, etc.).

In de grex Waalfront is gerekend met in totaal maximaal 2,5 miljoen euro voor de realisatie van deze brug. Eerder is door het Ontwikkelbedrijf Waalfront 1 miljoen extra toegevoegd aan het oorspronkelijke budget voor de brug van 1,5 miljoen euro. Deze 1 miljoen extra is toegevoegd vanuit de reservering Kwaliteitsimpuls. Dit was passend bij de opgave en het

ontwerp van de brug.

Op basis van bovenstaande informatie is er door de aandeelhouders besproken hoe om te gaan met de recente vraag van uw raad voor een extra financiële bijdrage aan een inclusieve brug van ruim 1,1 miljoen euro (prijsspeil oktober 2022). Daarbij hebben wij aandacht gehad voor zowel financiële als inhoudelijke aspecten.

Financiële aspecten

De ontwikkeling Waalfront staat financieel voor de nodige uitdagingen. Hierbij spelen de huidige marktsituatie bij de woningbouwopgave in het Waalfront en de toename van de risico's in de grex Waalfront (meer kosten en minder inkomsten) een grote rol. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de stijgende kosten van het bouwrijp maken.

Het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte conform het inrichtingsplan en het weerspiegelen van de cultuurhistorische waarden in het Waalfront zijn binnen de huidige context een financieel moeilijke opgave. De grondexploitatie van het OB Waalfront is op dit moment geprognostiseerd op een saldo van minus 27 miljoen euro bij het sluiten in 2029. Meer euro's toerekenen aan de brug, is gelet op de financiële positie van het OBW (negatieve grondexploitatie) en de risico's die er op dit moment onder meer in relatie tot de woningbouw spelen, ons inziens dan ook niet wenselijk.

Inhoudelijke aspecten

Voor het gebied groene landtong, de westelijke zijde waar de brug aanlandt, wordt op dit moment gewerkt aan een invulling van de opstallen, die ook haar weerslag heeft op de inrichting en bereikbaarheid van het gebied.

OBW ziet de meerwaarde van een verbinding tussen groene landtong en Handelskade met een brug. Na de gesprekken in onder andere de gemeenteraad staat het OBW op het standpunt dat een dergelijke brug inclusief zou moeten zijn. Zij ziet op dit moment echter geen ruimte in de gezamenlijke grex Waalfront om hier een extra bijdrage aan te leveren.

In de aandeelhoudersvergadering is het volgende voorstel geformuleerd dat beide partners intern binnen hun organisaties voor zullen leggen:

1. Op dit moment zullen er geen aanvullende financiële middelen beschikbaar komen voor de brug binnen de grex Waalfront (gelet op bovenstaande overwegingen);
2. Over 3 jaar (2026) willen we de keuze voor het toevoegen van extra middelen aan een brug heroverwegen in relatie tot de financiële positie van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront op dat moment. Daarbij willen we de brug in samenhang met de uitwerking en inrichting van de groene landtong bezien.
3. Wanneer er een brug gebouwd zal worden, is deze inclusief.

Wens:

De gemeenteraad spreekt de wens uit om een uitgewerkt scenario voor toevoeging van woningen uit bijvoorbeeld het hogere segment aan de programmering om de ontstane tekorten te dempen, te ontvangen.

Reactie:

In de SOK Waalfront zijn met partner BPD afspraken gemaakt over een verdeling van woningtypen, waarbij 40% goedkope woningbouw een harde eis is. Toevoegen van woningen in het hogere segment betekent dus ook meer woningen in het goedkope segment (dezelfde verhouding). Per saldo levert dit wanneer je hier voor kiest –in het rekenmodel- ook geen winst op. Hier spelen vooral de onrendabele investeringen in de parkeervoorziening voor deze goedkope woningen een belangrijke rol. Daarnaast heeft de vraag naar woningen in het hogere (dure) segment, ook een grens. De marktsituatie van dit moment laat het niet toe om veel meer in het hogere segment te programmeren.

Het programma in het Waalfront waarop nog kan worden gestuurd is beperkt. Voor blok 4, 5 en 6 Waalkwartier (terrein voormalig slachthuis) zijn de plannen uitontwikkeld. Hier moet worden geoptimaliseerd vanwege de huidige marktsituatie en daarbij is meer programma in het hogere/dure segment niet de oplossing. De huidige marktsituatie laat het gewoon niet toe.

In blok 1, 2 en 3 in het Waalkwartier (Ulpia & Fabrica) is nog wat ruimte voor een andere programmering. Hier wordt op dit moment studie naar gedaan. Maar ook hier geldt, meer woningen in het hogere/dure segment lijkt daarbij niet de oplossing vanwege extra parkeerplaatsen en daarmee extra kosten. Ook hier geldt dat het maar zeer de vraag is of woningen in het hogere segment afgezet kunnen worden, gelet op de huidige marktsituatie. Wel is het wellicht mogelijk om een aantal woningen toe te voegen in het middeldure huursegment, bovenop de reeds geprogrammeerde woningen (maximaal ca. 50 stuks).

Ten slotte kan nog worden gemeld dat in het bestemmingsplan een maximum is bepaald voor het aantal te bouwen woningen in Ulpia & Fabrica tot maximaal 1000. In de planvorming nu gaat het plan richting de 960 woningen.

Wens:

De gemeenteraad spreekt de wens uit om keuzemogelijkheden te krijgen in aanpassingen in de openbare ruimte, door bijvoorbeeld andere keuzes in materiaal of aanplanting, om de ontstane tekorten te dempen. Aanpassingen in de openbare ruimte mogen niet ten koste gaan van de verhouding groen/grijs of cultureel erfgoed.

Reactie:

Het inrichtingsplan, waarop u eerder wensen en bedenkingen heeft geuit, is gestoeld op de aanwezige landschappelijke waarden en vanuit cultuurhistorie ingegeven uitgangspunten. Op dit moment is het sowieso een enorme uitdaging om het kwaliteitsniveau op peil te houden, vanwege de toename van de kosten bij aanbestedingen. De rek is er uit. Hierop bezuinigen is niet meer overeenkomstig de uitgangspunten en de verwachtingen die kopers en bewoners in dit gebied op basis van eerdere besluiten mogen hebben.

Ander materiaal en andere aanplanting is gelet op de eisen die worden gesteld qua inrichtingsniveau, de onderhoud- en beheer situatie en de kwalitatieve eisen vanuit groen en klimaat, vinden wij als directie niet acceptabel. Waar het mogelijk is binnen deze

condities zal hier natuurlijk wel naar worden gekeken.

Nu hier op ingrijpen kan in de toekomst leiden tot hogere beheer- en onderhoudskosten voor de gemeente of extra kosten in de toekomst voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens de aandeelhouders van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront Beheer BV,

Wout van Hees en Chretien van Essen

Directie Ontwikkelingsbedrijf Waalfront



Havenweg 14, 6541 AD Nijmegen